

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	: DARÍO GÓMEZ PINTO
DEMANDADO	: ANDRÉS F. BERNAL BELTRÁN Y OTROS
RADICACIÓN	: 25290-31-03-001-2018-00249-01
APROBADO	: ACTA No. 26 DE 16 DE SEPT. DE 2021
DECISIÓN	: CONFIRMA SENTENCIA

**Bogotá D. C., veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderada, en contra de la sentencia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, el día 4 de mayo de 2021, que declaró probada la excepción de pago propuesta por la parte demandada.

**I. ANTECEDENTES:**

El señor DARÍO GÓMEZ PINTO a través de apoderado judicial, demandó por los trámites del proceso EJECUTIVO a ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN, LUIS HERNANDO CASTILLO RANGEL, GABRIEL IGNACIO NOVOA QUEVEDO, SARA STELLA NOVOA QUEVEDO, EDELMIRA ROMERO HUERTAS y FANNY CECILIA NOVOA QUEVEDO, con el fin de obtener el pago de:

---

EJECUTIVO de DARÍO GÓMEZ PINTO contra ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN Y OTROS. Apelación de Sentencia.

- 1) La suma \$86.750.000, como saldo a capital de la obligación contenida en la escritura pública No. 3.725 del 6 de noviembre de 2009 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, con cuantía inicial de \$95.000.000, a la cual los demandados hicieron un abono de \$8.250.000.
- 2) La suma de \$116.750.000, como saldo a capital de la obligación contenida en la escritura pública No. 2.114 del 9 de julio del año 2010 de la misma notaría, con cuantía inicial de \$125.000.000, a la cual los demandados hicieron un abono de \$8.250.000.
- 3) La suma de \$79.500.000, como saldo a capital de la obligación contenida en la escritura pública No. 1.210 del 6 de abril del año 2011 de la misma notaría, con cuantía inicial de \$96.000.000, a la cual los demandados hicieron un abono de \$16.500.000.
- 4) Por los intereses moratorios de las anteriores sumas, conforme a la tasa variable mensual que certifica la Superintendencia Bancaria y sin exceder el límite que indica el artículo 305 del Código Penal y 11 de la Ley 510 de 1999 desde el 19 de diciembre de 2013 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

#### **HECHOS:**

La demanda se fundamenta en hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

1. Mediante Escritura Pública No. 3.725 del 6 de noviembre del 2009 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, el señor DARÍO GÓMEZ PINTO concedió crédito a los señores LUIS HERNANDO CASTILLO RANGEL y ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN, a título de mutuo con intereses, por la suma de \$95.000.000, cuyo pago se garantizó con hipoteca constituida sobre un lote de terreno de mayor extensión situado en el Barrio Santa María de la ciudad de Fusagasugá, con área de 2.640 mts.2, distinguido con el No. 68-48 de la calle 22 de Fusagasugá, con matrícula inmobiliaria No. 157-5906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
2. Mediante escritura pública No. 2.114 del 9 de julio de 2010 de la Notaría Segunda de Fusagasugá los señores LUIS HERNANDO

CASTILLO RANGEL y ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN ampliaron dicha hipoteca por la suma de \$125.000.000.

3. Mediante escritura pública No. 4.051 del 7 de diciembre de 2010 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, el señor LUIS HERNANDO CASTILLO RANGEL, vendió el 50% de sus derechos al señor JAVIER BERNARDO CASTILLO RANGEL.
4. A través de la escritura pública No. 1.210 del 6 de abril del 2011 de la misma notaría, los señores JAVIER BERNARDO CASTILLO RANGEL y ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN, se constituyeron en deudores hipotecarios de segundo grado sobre el predio grabado mediante escrituras No.3725 y 2.114, del señor DARIO GÓMEZ PINTO, por la suma de \$96.000.000 a título de mutuo con intereses remuneratorios a una tasa del 3% e intereses moratorios de acuerdo a la tasa establecida por la Superintendencia Bancaria, para un total de \$316.000.000.
5. Mediante escritura pública No. 4.773 del 22 de diciembre del 2012 señor JAVIER BERNARDO CASTILLO RANGEL transfirió los derechos de cuota al señor LUIS HERNANDO CASTILLO RANGEL.
6. Los préstamos especificados anteriormente ascendieron a la suma de \$316.000.000, del cual los demandados han cancelado al acreedor, a título de capital la suma de \$33.000.000, con lo que redujeron la deuda a la suma \$283.000.000 y pagaron intereses hasta el día 18 de diciembre del 2013.
7. Mediante escritura pública No. 85 del 20 de enero del 2012 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal de 12 casas y 12 parqueaderos, con la limitación al dominio, teniendo en cuenta que sobre el predio de mayor extensión se encontraba vigente una hipoteca en favor del demandante.
8. De las 12 casas y los 12 parqueaderos, se han hecho pagos parciales que han llevado a la liberación de los gravámenes hipotecarios de 9 inmuebles y sus parqueaderos, y sigue vigente sobre 3 casas y 3 parqueaderos, respecto de las cuales se ejerce la acción hipotecaria.

**TRÁMITE:**

Por auto de fecha 2 de agosto de 2018 (Fl. 154 C-1), se libró mandamiento ejecutivo en la forma solicitada en la demanda.

La señora SARA STELLA NOVOA QUEVEDO, a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a sus pretensiones y proponiendo la excepción de mérito denominada (Fls. 269 a 272 C-1) "PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA", fundamentada en que sobre las obligaciones contenidas en las escrituras públicas No. 3.725 del 6 de noviembre de 2009, No. 2.114 del 9 de julio de 2010 y No. 1.210 del 6 de abril de 2011, operó la prescripción extintiva de la acción hipotecaria, toda vez que las dos primeras tenían como fecha de exigibilidad el día 9 de julio de 2010 y la última el día 6 de octubre de 2011. Por ello, operó la prescripción contenida en el artículo 2535 del Código de Comercio, por cuanto pasaron más de 8 años sin que el demandante realizara reclamaciones y sin que existiera un reconocimiento de la obligación por parte de la demandada.

El demandado ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN, a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a sus pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito denominadas (Fls. 290 a 299 y 309 C-1):

"PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN PRETENDIDA", fundada en que ya se canceló la totalidad de la suma reclamada por el demandante, pues en el lapso transcurrido desde el 18 de mayo de 2012 hasta el 18 de diciembre de 2013, se hicieron pagos periódicos y el acreedor hipotecario realizó la cancelación de las hipotecas correspondientes a las casas No. 9, 8, 11, 5, 6, 4, 2 y 10 y los garajes No. 9, 8, 11, 5, 6, 4, 2 y 10 que ascendían a un valor de \$211.846.400, quedando un saldo insoluto de \$104.156.600, los cuales fueron cancelados el día 18 de diciembre de 2013 en conjunto con los intereses pendientes de pago; que este último pago se hizo al Dr. José Alfredo Jiménez quien actuaba en representación del demandante; que solo se encuentra pendiente la cancelación de las hipotecas de las casas

No. 1, 3, 7 y 12 y los garajes No. 1, 3, 7 y 12 y que no hay ningún saldo insoluto pendiente entre las partes.

“COBRO DE LO YA PAGADO”, basada en que los pagos realizados que llevaron a la liberación de gravámenes hipotecarios de 18 inmuebles, quedando pendiente un saldo insoluto de \$78.114.000 correspondiente a 6 inmuebles, el cual, se canceló en conjunto con los intereses pendientes, al Dr. José Alfredo Jiménez el día 18 de diciembre de 2013; que obra recibo provisional que acredita el pago realizado 18 de diciembre de 2013 por un valor de \$110.000.000.

“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN EJECUTIVA”, sustentada en que las obligaciones hipotecarias que se pretenden cobrar y que gravan a los 6 inmuebles que persigue la acción, prescribieron pues la primera hipoteca constituida mediante escritura pública No. 3.725 del 6 de noviembre de 2009 y ampliada mediante escritura pública No. 2.114 del 9 de julio de 2010, tenían como fecha de exigibilidad el 6 de noviembre de 2010. Por otro lado, la segunda hipoteca constituida mediante escritura pública No. 1.210 del 6 de abril de 2011, tenía como fecha de vencimiento el día 6 de octubre de 2011. El demandado manifiesta que desde la fecha de vencimiento de las hipotecas a la fecha de presentación de la demanda, transcurrieron más de 8 años, razón por la cual, operó sobre ellas la prescripción extintiva de la acción ejecutiva contemplada en los artículos 2535 y 2536 del Código de Civil.

“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”, apoyada en que en ninguno de los certificados de libertad y tradición allegados con la demanda, señala que el señor LUIS HERNANDO CASTILLO es propietario de alguno de los bienes hipotecados perseguidos. Razón por la cual, no hay motivos que justifiquen la formulación de la demanda en su contra.

“COBRO DE INTERESES EN EXCESO”, basada en que en la escritura No. 3.725 de 6 de noviembre de 2009 se pactaron intereses de plazo al 3% mensual y de mora al máximo permitido por la Superintendencia, y dentro de la escritura No. 1.210 de 6 de abril de 2011 se pactaron intereses de plazo del 2.5% y de mora del 2.7%, intereses que o pueden exceder los límites legales permitidos. Que el demandante a través de suscripción de documentos tales como las escrituras de levantamiento de los gravámenes hipotecarios, avaló que los pagos realizados por los demandados no solo se imputaban a capital sino también pagaban integralmente los intereses de plazo adeudados.

“INEXISTENCIA DE LA CAUSAL QUE ORIGINÓ EL PROCESO”, sustentado en que el cobro excesivo de unos intereses y capital que ya fue pagado, dan lugar a la inexistencia de causal para emprender un proceso ejecutivo.

El demandado LUIS HERNANDO CASTILLO RANGEL, fue emplazado y representado por curadora ad litem, quien manifestando que no se opone a las pretensiones incoadas por el extremo actor, por tanto, se atiende a lo que se pruebe y dicte en el respectivo fallo (Fis. 340 a 342 C-1).

Los demás demandados no contestaron la demanda en el término de traslado otorgado.

Practicadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se dictó la sentencia motivo de apelación.

## **II. LA SENTENCIA APELADA:**

El señor Juez, tras encontrar presentes los presupuestos procesales, procedió al análisis de las excepciones de mérito y consideró que debía estudiarse primero la denominada “PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN”, y al efecto consideró que el artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal impuso la obligación hipotecaria sobre 12 casas y 12 parqueaderos; que todas estas obligaciones fueron pagadas oportunamente por los demandados, conforme lo acredita la prueba testimonial trasladada del proceso ejecutivo hipotecario No. 2014-313 que cursó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, dentro del cual el señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ, relata de manera minuciosa la forma como se pagaron los créditos hipotecarios motivo de ejecución; que dicho relato

resulta coherente pues coincide con las escrituras públicas aportadas con la demanda; todo lo cual fue confirmado por el demandante en las declaraciones que rindió en el interrogatorio, pues confesó que cada liberación se hacía de conformidad con el pago de la hipoteca de cada inmueble; que el recibo de caja No. 001 por valor de \$110.000.000, le otorga total credibilidad a la declaración rendida por el señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ, pues afirmó que estuvo presente en el momento en el que se entregaron dichos dineros al señor JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, apoderado del demandante y que con ese pago se saldó por completo la deuda que se tenía con el demandante; que el señor DARÍO GÓMEZ PINTO al absolver el interrogatorio de parte, demostró que no tenía claridad de la forma en que se desarrollaron los préstamos y como se realizaron los pagos, pues no tenía las cuantas claras de por qué el último pago fue por \$110.000.000 y por qué de esta suma, \$10.000.000 correspondían a capital y el resto a intereses como lo manifestó su apoderada; que las respuestas de demandante fueron evasivas y aceptó que el señor JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ era su dependiente judicial y que estaba autorizado para recibir los pagos hechos por los demandados y expedir los recibos correspondientes; que la tesis sostenida por la apoderada del demandante no es admisible pues no se entiende por qué razón se liberaron 9 hipotecas, si desde su punto de vista, solo se habían pagado \$33.000.000 por concepto de capital. No es lógico que un acreedor de tan importante suma de dinero permita que se hagan abonos pequeños y aun así, acceda a liberar hipotecas.

Con base en lo anterior, declaró probada la excepción de pago, por lo que no era necesario entrar a estudiar los demás medios exceptivos; desestimó la demanda, ordenó el levantamiento de las medidas cautelares, la cancelación de las hipotecas contenidas en las escrituras No. 3.725 del 6 de noviembre de 2009, No. 2.114 del 9 de julio de 2010 y No.1.210 del 6 de abril de 2011 y condenó en costas a la parte demandante.

### **III. EL RECURSO DE APELACIÓN:**

Inconforme con la decisión de primer grado, el ejecutante formuló recurso de apelación, argumentando que el juzgado desconoció el valor probatorio del recibo de caja No. 001 por valor de \$110.000.000, pues ahí dice claramente la palabra "abono", lo que implica que aún hay un saldo pendiente de pago por parte de los demandados; que el juez incurre en error al determinar que el testimonio rendido por el señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ es coherente, toda vez que sus declaraciones son evidentemente contrarias a las pruebas documentales aportadas al proceso; finalmente que el hecho de que el señor DARÍO GÓMEZ PINTO no sepa con claridad cómo se desarrolló la división del bien dado en garantía, no implica que se deba desconocer el contenido de las pruebas documentales allegadas.

Concedido y tramitado en legal forma el recurso interpuesto, procede la Sala a resolverlos previas las siguientes:

### **IV. CONSIDERACIONES:**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Revisado el plenario se establece que los elementos necesarios en toda relación jurídico - procesal para su plena validez se encuentran presentes; pues por la naturaleza y cuantía del asunto, así como por la calidad de las partes, la competencia se encuentra asignada al señor Juez de primer grado; los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y capacidad procesal y la demanda que dio origen al proceso reúne los requisitos de forma que para el caso la ley exige.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

#### **LA ACCIÓN:**

Con la demanda génesis del presente asunto se ejerce la acción ejecutiva, instituida por el artículo 422 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a obtener el cumplimiento de una prestación tutelada por la ley sustancial.

Atendiendo las orientaciones normativas del precepto en referencia, se sabe que, para la procedencia de esta clase de acción, es necesario que quien la promueve presente con la demanda prueba documental de la existencia de la obligación reclamada, que provenga del deudor o su causante y que aquélla emerja de manera clara, expresa y exigible.

#### **CASO CONCRETO:**

Se trata en el presente caso de acción ejecutiva a través de la cual DARÍO GÓMEZ PINTO pretende obtener de los demandados el pago de la \$283.000.000, más los intereses de mora desde el 19 de diciembre de 2013 de dicha suma, como saldo del mutuo de que tratan las escrituras públicas No. 3.725 del 6 de noviembre del año 2009, No. 2.114 del 9 de julio del año 2010 y No. 1.210 del 6 de abril del año 2011, de la Notaría Segunda de Fusagasugá.

La sentencia motivo de apelación, declaró probada la excepción de mérito denominada "PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN", pues consideró que las pruebas aportadas, especialmente el testimonio rendido por el señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ, dentro del proceso No. 2014-313 adelantado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, quedaron probados los

pagos periódicos que se hicieron al señor JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ en representación del demandante, que llevaron al levantamiento de las hipotecas de las casas y parqueaderos No. 8, 6, 11, 9, 2, 4, 10, 5 y 12, y del último pago realizado el día 18 de diciembre de 2013 por un valor de \$110.000.000, en el que se terminó de pagar el saldo adeudado por concepto de capital de las hipotecas de las casas y parqueaderos No. 1, 3 y 7, y los intereses insolutos.

Discrepa la parte ejecutante de dicha decisión, señalando que el señor Juez de primera Instancia desconoció el valor probatorio de las pruebas documentales aportadas, toda vez que no tuvo en cuenta que el recibo de caja No. 001 del 18 de diciembre de 2013 por valor de \$110.000.000, dice claramente que la suma pagada corresponde a “abono” a capital e intereses, dando a entender que aún queda por pagar un saldo insoluto. Así mismo, advierte que el juez incurrió en error al determinar que el testimonio rendido por el señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ es coherente, toda vez que sus declaraciones son contrarias a las escrituras y demás documentos aportados al proceso.

Siendo este el argumento de la parte demandante, procede la Sala a resolverlo en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso.

Para resolver, es necesario recordar que nuestro ámbito jurídico consagra principios como el de la necesidad de la prueba, establecido por el artículo 164 del Código General del Proceso, según el cual, *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho”*, así como el de la carga de la prueba, previsto por el artículo 167 *Ibíd*em, que prevé que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, normas que, aplicadas al asunto en litigio,

implican que la decisión tanto de las pretensiones como de la excepción de pago, debe estar cimentada en las pruebas y en la situación procesal propia de este proceso.

Por ello, necesario es remitirnos antes que todo, a los hechos expuestos en la demanda, de los que se infiere que el mutuo cuyo pago se pretende, fue concedido en tres 3 desembolsos por un total de \$316.000.000, contenidos en las escrituras públicas anteriormente relacionadas; que los deudores iniciales constituyeron hipoteca sobre el predio con matrícula inmobiliaria No. 157-5906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; que dicho predio fue sometido a propiedad horizontal y sobre él se construyeron de 12 casas y 12 garajes, con autorización del acreedor hipotecario DARIO GÓMEZ PINTO; que por ello, las 12 casas y los 12 garajes quedaron gravados con hipoteca a favor del demandante, como garantía de pago de la obligación primigenia, vale decir, \$316.000.000, junto con los intereses causados, sin que se haya establecido si cada uno de los inmuebles que forman parte de la propiedad horizontal, garantizaba la obligación en forma proporcional a su coeficiente de propiedad asignado en el respectivo reglamento o si todos los inmuebles individualmente considerados garantizaban toda la obligación.

Hay que destacar al respecto, que el demandante DARIO GÓMEZ PINTO, en el interrogatorio de parte que absolvió dentro del presente proceso, fue del todo evasivo en precisar la forma en que cada inmueble de la copropiedad garantizaba la obligación, pese a la insistencia del juez y del apoderado de la parte demandada. Solo basta escuchar las respuestas a las preguntas 5 y siguientes formuladas por el apoderado de los demandados y por el propio juez a las que respondió: *"De acuerdo con el pago de cada uno de esos inmuebles, se iba cancelando la hipoteca"; "No es mi propósito eludir la verdad, quiero hacer esa aclaración, pero se iban liberando respecto de cada hipoteca*

*en donde iban haciendo el pago”; “Las hipotecas eran diferentes, los créditos para cada uno de los de los copropietarios”. A ello se suma la constante injerencia de la abogada, apoderada del demandado, quien siempre insinuó e intervino en las respuestas del demandante, pese a los varios requerimientos que le hizo el funcionario de primer nivel, para intervenir en las respuestas del ejecutante.*

Convenientemente, fue evasivo el abogado demandante, pues omitió en forma deliberada hacer claridad que cada una de las 12 casas y 12 garajes garantizaban en forma proporcional el capital adeudado, pues solo de esta forma podía justificar que, a pesar de haberse cancelado el gravamen hipotecario sobre 9 casas y 9 garajes, pretendiera el pago de la obligación en la cuantía por la cual solicitó mandamiento de pago.

Cierto es, que no aparece autorización expresa del demandante para dividir la hipoteca entre las 12 casas y 12 garajes al momento de constituirse el reglamento de propiedad horizontal, tal como lo dispone el artículo 17 de la Ley 675 de 2001. No obstante, puede inferirse razonablemente de la versión evasiva del demandante en el interrogatorio de parte que absolvió, que cada inmueble garantizaba en forma proporcional el valor de la obligación, según puede inferirse de las respuestas traídas a colación. A ello se suma que el funcionario de primer nivel, amplió la pregunta No. 6 que le formulara el apoderado de la parte demandada e inquirió: JUEZ: *“¿existía algún criterio matemático? ¿cómo determina usted que el pago se hizo en su totalidad o quedaban valores pendientes? ¿cómo determinaba usted esa situación?”,* pregunta a la cual el demandado respondió: *“De conformidad con el avalúo de cada uno de los inmuebles”.*

No es admisible considerar que todos los inmuebles eran tenidos en conjunto como garantía de toda la obligación, como pretende hacerlo creer el demandante, pues de admitir como cierta tal hipótesis no tendría explicación que el demandante haya cancelado la hipoteca sobre nueve 9 casas y 9 garajes y dejar vigente el gravamen sobre los restantes inmuebles. Por ello, puede concluirse sin asomo de duda, que la causa por la que se canceló el gravamen hipotecario sobre 9 casas y 9 garajes, fue porque el demandante recibió el pago de la obligación proporcional que correspondía a cada inmueble liberado.

Dicho de otro modo, si las 12 casas y 12 garajes garantizan el total de la obligación, vale decir, \$316.000.000, y si la hipoteca se canceló sobre 9 casas y 9 garajes, la simple aplicación de la regla de tres llevaría a concluir que lo que dio lugar a la cancelación de la hipoteca fue el pago del 75% de la obligación, es decir, \$237.000.000, por lo que, una vez canceladas las 9 hipotecas, quedaría un saldo a capital de apenas equivalente al 25% de la obligación y no al 90% de la misma como lo pretende el demandante.

Ahora bien; es cierto que el demandado al replicar las excepciones de mérito propuestas por los demandados, para justificar la solicitud de mandamiento de pago por la suma de \$283.000.000, del total de \$316.000.000 inicialmente otorgada en calidad de mutuo, se valió de los pagos que constan en los respectivos títulos escriturarios de cancelación de hipoteca de los 18 inmuebles (9 apartamentos y 9 garajes) que arrojan un total de \$33.000.000, justificando así el saldo cuyo pago se pretende.

Sin embargo, basta solo acudir a la sana crítica, a la experiencia y al buen juicio, para concluir que tales valores son simplemente teóricos para cumplir los requisitos notariales para el otorgamiento del respectivo acto de cancelación de hipoteca, pues nada justifica que existiendo una obligación por

cuantía de \$316.000.000 más sus correspondientes intereses, se cancele la hipoteca sobre el 75% de los bienes que amparan la deuda, dejando vigente el gravamen solo sobre el 25% de los bienes, pese a que solo le fue pagada la deuda en el 10% y por tanto, según sus cuentas, seguía vigente el 90% de la obligación.

Valga destacar de otra parte, que al ser interrogado el demandante, tanto por el juez como por el apoderado de los demandados, sobre abonos, imputaciones, intereses y estado del crédito, siempre fue evasivo y por injerencia de su abogada, se prevaleció de su edad para negarse a justificar el saldo reclamado en la demanda y se remitió a la liquidación que presentó en la respuesta de las excepciones.

Luego, la conducta procesal del demandante en el interrogatorio procesal, deja en duda el saldo real de la obligación y el monto verdadero de los pagos que realmente se efectuaron, por lo que es necesario escudriñar las demás pruebas aportadas al respecto, punto sobre el cual se encuentra el recibo que milita a folio 307 del expediente, expedido el día 18 de diciembre de 2013, en el que se señala haber recibido de JESÚS ANTONIO TORO SÁNCHEZ, la suma de \$110.000.000, por concepto de "ABONO A CAPITAL E INTERESES DE LA HIPOTECA 3225 DE JUNIO 11/2005 AMPLADA SEGÚN HIPOTECA 2114 DEL 09/07/2010"; "POR COMPRA DE LA CASA # 12 DEL CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL SAN DIEGO DE FUSAGASUGÁ".

Sobre la existencia, autoría y relación directa del citado documento con la obligación que vincula a las partes, no existe duda alguna, como quiera que el demandante en el interrogatorio de parte que absolvió, admitió que el autor del recibo fue su apoderado JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, a quien califica de su dependiente judicial ; que ese dinero si se recibió para pagar \$100.000.000, a

intereses y el resto a capital, sin que haya justificado, a pesar de las varias preguntas del juez y el apoderado del demandado, sobre qué capital y durante cuánto tiempo se causaron dichos intereses, tema sobre el cual fue igualmente evasivo.

Como prueba trasladada obra el testimonio del señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ, rendido dentro del proceso que entre las mismas partes cursó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá. En dicha declaración señaló el testigo haber laborado como contador público por lo que llevaba las cuentas de la empresa y por esa razón conoció del manejo del crédito; que fue residente y director de la obra y también fue quien hizo el reglamento de propiedad horizontal; que contó con la autorización del demandante DARÍO GÓMEZ PINTO para hacer dicho reglamento y que en virtud de esa autorización es que el reglamento fue aprobado. Que tenía autorización de su hijo ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN en el negocio del crédito, para pagar cada una de las obligaciones inherentes; que posteriormente empezaron a vender los inmuebles y se pagaba proporcionalmente por cada inmueble, el crédito del demandante; detalló la forma en que se iban liberando los inmuebles de la hipoteca; finalmente declaró que *"Yo hice en la notaría, con mi puño y letra un recibo por 110 millones, que JOSÉ ALFREDO firmó. Luego JOSÉ ALFREDO dijo que era un recibo falso, que era una firma adulterada. Cuando yo me enteré fuimos a la oficina del doctor DARÍO y le aclaramos al doctor DARÍO que con esos 110 millones estábamos pagando las hipotecas de 3 casas que quedaban pendientes para que las liberaran"*.

Preguntó el apoderado del demandante al citado testigo que: *"Si es cierto que usted estaba al día, cada vez que se levantó cada hipoteca, explique ¿por qué usted no pedía recibos? A lo que el testigo respondió: "No era que no los pidiera, era que no me los daban. La constancia del pago proporcional es la*

***cancelación de la hipoteca que usted hacía. Por tanto, el hecho de que no tenga un recibo como constancia del pago de una obligación, no significa nada, porque tengo una escritura pública firmada por usted en forma independiente que cancela cada una de las hipotecas. Entonces, no pretenda que otras personas vengan a pagar una obligación que no existe porque le está cobrando una obligación de 9 casas que usted canceló, a 3 casas que no tienen nada que ver en esa obligación. Porque si ellos estuvieran debiendo, solo deberían la proporción de la hipoteca que le corresponde a su casa. OJO: pero esa proporción la pagó el capitán TORO con autorización mía. Usted tiene el recibo que no me quiso entregar”.***

No aparece prueba dentro del proceso que acredite que el mencionado testigo faltó a la verdad, la alteró o la calló total o parcialmente; pues fue enfático el testigo en enrostrar al abogado que apoderó en dicho proceso al demandante, que fue quien levantó la hipoteca sobre 9 casas y 9 garajes, por haber recibido la prorrata de esas hipotéticas y fue quien recibió la suma de \$110.000.000 para saldar la deuda sobre las 3 casas y 3 garajes restantes, nada de lo cual fue motivo de reparo alguno por parte del abogado, mismo que firmó el recibo anteriormente valorado.

Conclusión de lo dicho es que, con ocasión de la constitución del reglamento de propiedad, la hipoteca fue dividida a prorrata de las 9 casas y 9 garajes construidos sobre el predio de mayor extensión motivo de hipoteca; que el demandante efectivamente consintió en la división de la hipoteca y en virtud de ello, cuando recibía la prorrata a cargo de cada inmueble, hacía levantamiento del gravamen hipotecario; que el levantamiento de la hipoteca sobre las 9 casas y 9 garajes, tuvo lugar porque el demandante recibió el pago efectivo de la parte correspondiente a capital e intereses a cargo de esos inmuebles, quedando pendiente la parte correspondientes a las 3 casas y 3

garajes embargados dentro de este proceso; que el valor de la cuota a cargo de estos inmuebles, fue recibida por el abogado JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, en cuantía de \$110.000.000, tal como lo demuestra el recibido aportado y el testimonio atrás valorado, operando así el pago total de la obligación.

Cierto es que el recibo de pago incluye la palabra "abono", pero, no por ello entonces, debe considerarse que el saldo de la obligación es de \$283.000.000, más intereses de mora desde el 19 de diciembre de 2013 como lo pretende el demandante, pues ninguna prueba acredita que dicho monto sea el valor real de la obligación. A ello se suma la conducta procesal del demandante, quien, durante el curso del proceso, se negó informar a la administración de justicia, de manera clara los valores reales recibidos a cargo de la obligación, tanto por capital como por intereses corrientes y de mora, y de esta manera establecer el presunto saldo real de la obligación, lo que no ocurrió en este proceso, debido a la conducta renuente del demandante, la cual permite deducir indicio en su contra al tenor de lo dispuesto por los artículos 241 y 281 del Código General del Proceso.

En ese orden de ideas, el testimonio del señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ, el recibo aportado y la conducta procesal del demandante, constituyen medios de prueba que al ser valorados de manera conjunta dentro de las reglas de la sana crítica, como lo dispone el artículo 176 del Código General del Proceso, permiten inferir razonablemente que hubo pago total de la obligación pretendida a través de la presente acción ejecutiva.

Con relación a los reparos formulados por el demandante a través de su togada, surge de lo considerado que no existe indebida valoración probatoria en la sentencia motivo de apelación, pues las consideraciones y conclusiones del funcionario de primer nivel, encuentran claro apoyo en las pruebas vertidas dentro

del proceso, tal como igualmente lo concluye este cuerpo colegiado en sede de segunda instancia.

Debe reiterarse para desestimar los argumentos del apelante, que el testimonio del señor DIEGO MARIO BERNAL SÁNCHEZ, no fue desvirtuado por prueba alguna; además, comporta plena credibilidad, pues según lo informó, fue la persona que se encargó de la parte financiera del proyecto, atendió todo el tema relacionado con el pago de capital e intereses, de elaborar el reglamento de propiedad horizontal, de liderar el proyecto de construcción, de enajenar inmuebles, de levantar hipotecas, nada de lo cual fue desvirtuado por el demandante, quien nada dijo incluso del reproche del testigo, de no haberle entregado los correspondientes de pago.

Además, si bien el recibo incluyó la palabra "abono", el demandante nunca presentó una liquidación real de los valores recibidos a cuenta de su crédito por concepto de capital e intereses, que demostrara a la administración de justicia de manera clara y concreta el presunto saldo que por esta vía reclama, todo lo cual le resta credibilidad a sus aspiraciones a través de la demanda y a sus aseveraciones el interrogatorio de parte que absolvió, pues era deber como parte demandante, ante las evidencias aportadas por la parte demandada, probar que el testigo faltó a la verdad, que después de recibido el pago de \$110.000.000 el saldo real era el que pretendía en la demanda, nada de lo cual ocurrió.

En esta orden de ideas, surge palmario que los argumentos del apelante no tienen como alcance revocar o modificar la sentencia apelada, la cual por su legalidad debe ser confirmada, condenando al apelante en costas del proceso.

## **V. DECISIÓN:**

---

EJECUTIVO de DARÍO GÓMEZ PINTO contra ANDRÉS FELIPE BERNAL BELTRÁN Y OTROS. Apelación de Sentencia.

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

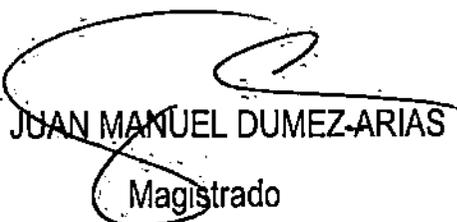
**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia apelada, esto es, la proferida el día 4 de mayo de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte demandante al pago de costas de segunda instancia. Líquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000, como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Pablo I. Villate H.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

  
JUAN MANUEL DUMEZ-ARIAS  
Magistrado

  
JAIME LONDOÑO SALAZAR  
Magistrado