

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.) 23-feb-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto, Sírvase proveer.

ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS

Secretaria

Auto Int. Nº: 481
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Deyanira Rodríguez Rojas
Radicación: 76-520-40-03-005-2022-00104-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Mediante apoderada judicial la entidad bancaria **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, representado legalmente por el señor William Jiménez Gil, presenta demanda ejecutiva de mínima cuantía con garantía real, en contra de la señora **DEYANIRA RODRÍGUEZ ROJAS**. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

1.- Versa el presente asunto sobre un proceso ejecutivo con garantía real, para lo cual se anexa la escritura pública contentiva del contrato de compraventa e hipoteca, y el documento aportado como base de recaudo es el pagaré N° 05701016100234456, suscrito por la demandada el 17 de marzo de 2017, por la suma de \$60.200.000, pagadero en 180 cuotas mensuales, cada cuota por valor de \$846.000, de los cuales se puede apreciar que fueron otorgados para **la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo en pesos**.

No obstante, en el escrito incoatorio, ni en las pretensiones, ni en los hechos se menciona estas circunstancias, lo cual deberá **aclarar o especificar**, es decir, explicar por qué no refiere que en este caso se cobra un crédito otorgado a largo plazo para la adquisición de vivienda regulada por la ley 546 de 1999, y los discrimina como si se tratase de créditos de libre inversión garantizado con hipoteca.

2.- Refiere que, la tasa de intereses aceptada en el pagaré es de **16,15% EA**, la cual se ajusta al límite legal, Sin embargo, la entidad demandante ajustándose a la ley pretende un interés remuneratorio del **12,75% EA**.

De acuerdo con el artículo 4° de la Resolución Externa N° 03 de 2012, de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria aplicable para los créditos otorgados para la adquisición de vivienda de interés social en moneda legal, **no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato**.

Subsanar: Deberá explicar esta circunstancia, conforme con la resolución mencionada.

3.- Respeto de los intereses moratorios, en las pretensiones solicita se libre mandamiento de pago por los intereses moratorios sobre el capital, sin exceder el máximo legal permitida, pero en la demanda dice que *“para el presente caso la tasa de interés moratorio es de 19,12%”*.

Dispone la ley de vivienda (546/1999) que, las tasas de interés de los créditos de vivienda deben ser inferiores a la menor de todas las tasas reales que cobre el sistema financiero, esto en concordancia con la sentencia C-955 de 2000, y el art. 17 numeral 2° ley 546 de 1999, declarado exequible con salvedades. Por su parte el artículo 19 dice que, los intereses de mora no se presumen, pero sin se pactan, *“se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas”*.

Subsanar: Como se aprecia en este caso la tasa de interés moratoria no es fluctuante, por lo cual, ha de especificarla, dado que, el artículo 424 del C.G.P., expresa que, no es necesario indicarla cuando la tasa sea variable. Lo cual deberá explicar antes de librar el correspondiente mandamiento ejecutivo.

4.- Expresa que, la demandada se encuentra en mora desde el 26 de julio de 2021, y a la fecha de la presentación de la demanda adeuda por concepto de intereses de plazo la suma de \$747.009,04 liquidados a la tasa del 12,75% EA y un saldo insoluto de capital por la suma de \$9.613.153,35, e interés de mora a la tasa máxima legal.

Como se aprecia en el pagaré, la obligación se pactó para ser cubierta o pagada por cuotas, y aquí se hace exigible el capital insoluto en su totalidad, sin hacer distinción entre el capital acelerado y las cuotas vencidas, ya que, éstas deben detallarse en la medida en que se causaron hasta el instante que indudablemente se inicia la ejecución de la obligación, es decir, al momento de presentación de la demanda, según lo normado por el art. 19 ley 546 de 1999, la fecha de su causación y los intereses remuneratorios generados por cada una de ellas, tal y como lo expresa el art. 17 numeral 2° de la ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo deberán *“tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse”*; y de conformidad con el art. 19 ibidem, *“los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial”*, Resaltando en su parte final que, *“[e]l interés moratorio incluye el remuneratorio”*.

Al respecto, la Superintendencia Bancaria¹ (hoy Financiera), a través de la Circular Externar 85 de 2000, Título III numeral 3°, explica cómo se regulan las tasas máximas de interés en créditos de vivienda, y sobre el interés de mora (3.4.), aduce que, *“en caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada que, en todo caso no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado”*.

Subsanar:

a) Con fundamento en lo anterior deberá proceder en la forma que legalmente corresponde, indicando cuáles son las cuotas vencidas y reclamadas, por separado del capital insoluto reclamado, es decir, **discriminar cada cuota causada y no pagada sobre la porción de capital que forma parte de la cuota (o cuotas) de amortización vencidas, y diferenciadas de los intereses remuneratorios**, conforme lo estipula la ley de vivienda, causadas hasta la fecha en que se hace exigible el capital insoluto con la presentación de la demanda.

b) Para los efectos del presente proceso y con el fin de corroborar los hechos de la demanda, deberá aportar la **tabla o plan de amortización** de que trata el artículo 17 de la Ley 546 de 1999, respecto

¹ Mediante la cual se actualiza el régimen aplicable a los créditos de vivienda a largo plazo y desarrolla preceptos establecidos en los art. 20 y 21 de la ley 546 de 1999.

del crédito hipotecario de vivienda en pesos, respaldado en el pagaré N° 01589612975381 que es base de las presentes diligencias, en donde consten los pagos efectuados por el demandado y el inicio de la mora, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

De tal manera que, ante las falencias anotadas, se procederá a la inadmisión de la presente demanda ejecutiva, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda **EJECUTIVA CON GARANTÍA REAL** de mínima cuantía a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** quien actúa por conducto de apoderado judicial, en contra de la señora **DEYANIRA RODRÍGUEZ ROJAS** por las razones anteriormente indicadas.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante, el término de cinco (5) días hábiles, para que subsane la demanda, so pena de rechazo.

TERCERO: RECONOCER personería al doctor **HÉCTOR CEBALLOS VIVAS**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 94.321.084 y T.P. N° 313.908 para actuar como apoderado del demandante conforme al poder a él conferido (art. 74 C.G.P)

CUARTO: Para dar trámite a la petición especial que hace el profesional del derecho en su escrito de demanda, téngase en cuenta lo dispuesto en el Decreto 196/71 en su Art. 27, el cual textualmente dice: **Los dependientes de abogados** inscritos solo podrán examinar los expedientes en que dichos abogados estén admitidos como apoderados, cuando sean estudiantes o cursen regularmente estudios de derecho en universidad oficialmente reconocida, hayan sido acreditados como dependientes deben aportar por escrito y bajo la responsabilidad del respectivo abogado

NOTIFÍQUESE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

4

Firmado Por:

Carlos Eduardo Campillo Toro

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1667e01bea4764bb0a5ddbbd2a3450cca887acb2c8a31e6519438045d6e2fde4**

Documento generado en 04/03/2022 11:27:07 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>