

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

**ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS**

Secretaria

**Auto Int. N°:** 930  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco Davivienda S.A.  
**Demandado:** Yefersson Toro Sánchez  
**Radicación:** 76-520-40-03-005-2022-00159-00

### **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), veintiocho (28) de abril 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 con garantía real, en contra del señor YEFERSSON TORO SANCHEZ. 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 pagaré N° 05701017800203239, de los cuales se puede apreciar que fueron otorgados para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo en pesos, por la suma de \$44.014.786, suscrito 20 de diciembre del 2019.

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.- Expresa que, la demandada ha hecho abonos encontrándose en mora desde el día **20 de agosto de 2021** por lo que hace uso de la cláusula aceleratoria a partir de la presentación de la demanda, y pretende el pago de la obligación por la suma de \$43.414.599 como saldo insoluto.

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 Bancaria<sup>1</sup> (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:**

Con fundamento en lo anterior deberá proceder en la forma que legalmente procede, indicando cuáles son las cuotas vencidas y reclamadas, por separado del capital insoluto, 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.

3.- Respecto del citado pagaré manifiesta que se pactó a la tasa del **14.56% EA** y los de mora a la tasa máxima de estos no puede exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado (Clausula 4 del Pagaré).

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:**

a) Deberá explicar esta circunstancia, es decir, revelando porqué el porcentaje de interés pactado es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada.

b) Para los efectos del presente proceso deberá aportar la tabla o plan de amortización de que trata el artículo 17 de la Ley 546 de 1999, respecto del crédito hipotecario de vivienda en pesos, respaldado en el pagaré N° 05701017800203239 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.

4.- Respecto de los intereses moratorios, dice que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 19 de la ley 546 de 1999, la tasa máxima de estos no puede exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado (cláusula 4 del pagaré), los cuales se deben contabilizar a partir de la presentación de la demanda.

**Subsanar:**

Como se aprecia en este caso la tasa de interés moratoria no es fluctuante, por lo cual, es necesario 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.

---

<sup>1</sup> 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.

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 menor cuantía a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** quien actúa por conducto de apoderada judicial, en contra del señor **YEFERSSON TORO SÁNCHEZ** 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 a la doctora **SOFÍA GONZÁLEZ GOMEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 66.826.826 y T.P. N° 142.305 para actuar como apoderada del demandante conforme al poder a ella 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: **eed3a3c4d546265d010a3bb0176cbea814abf7b772cb641ed5031cba80ebab86**

Documento generado en 28/04/2022 02:39:16 PM

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

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