

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.), 23-may-22. A Despacho del señor Juez la presente de manda que correspondió por reparto. Queda para proveer.

**MARTHA LORENA OCAMPO RUÍZ**

Secretaria

**Auto Int. Nº:** 1175  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco Davivienda S.A  
**Demandada:** Rafael Orlando Villadiego Simancas  
**Radicación:** 765204003005-2022-00259-00

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Mediante apoderado judicial la entidad bancaria **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, representada legalmente por el señor William Jiménez Gil, presenta demanda ejecutiva con garantía real, de menor cuantía, en contra del señor **RAFAEL ORLANDO VILLADIEGO SAMANCAS**. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

1.- Luego de revisar los documentos aportados como base del proceso ejecutivo se evidencia que, el pagaré N° 05701016003927123 y la hipoteca garantizan un crédito para la adquisición de una vivienda de interés social a largo plazo, asunto que se encuentra regulado de forma especial por la Ley 546 de 1999, encontrando que la demanda incumple su mandato por lo que a continuación se entra a expresar:

Versa el presente asunto sobre un proceso ejecutivo con garantía real, para lo cual se anexa la escritura pública contentiva del contrato de compraventa de vivienda de interés social e hipoteca. Del documento aportado como base de recaudo pagaré se puede apreciar que fue otorgado para la adquisición de vivienda en pesos, cuota constante.

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 de interés social regulada por la ley 546 de 1999, y los discrimina como si se tratase de un crédito de libre inversión garantizado con hipoteca.

2.- Refiere que el demandado suscribió el pagaré N° 05701016003927123 el 29 de mayo de 2018 por un valor de \$73.787.670,00, para ser pagada en 180 cuotas, por valor de \$940.000.00, junto con los intereses remuneratorios durante el plazo a la tasa efectiva de 13.84% EA; dice que, la parte deudora **incumplió** con los pagos de las cuotas de amortización e intereses, desde el día **29 de octubre del 2020**, por ello, al 18 de mayo del 2022, adeuda un saldo de \$69.147.379,24 y por concepto de intereses la suma de \$14.359.337,40 liquidados a la tasa del 13.84% EA.

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:**

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 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° 05701016003927123 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.

3.- Sobre el interés de plazo indica que, la deudora se obligó a pagarlos a una tasa del 13.84% E.A.

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, es decir, revelando porqué el porcentaje de interés pactado es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada.

4.- Respecto de la tasa de interés moratorio expresa que, para este caso será de 20.76%.

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”*.

---

<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.

Si como se indicó en el numeral anterior, el porcentaje de interés pactado es superior al límite establecido, según la Resolución Externa N° 03 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República, es evidente que lo mismo ocurre con la tasa de interés moratoria dado que se calcula al 1.5 veces el interés remuneratorio pactado.

**Subsanar:** Deberá determinar por qué la tasa de interés moratoria excede los límites determinados por la resolución antes mencionada, teniendo en cuenta la clase de crédito de que se trata, es decir, otorgado para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo.

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 apoderado judicial, en contra del señor **RAFAEL ORLANDO VILLADIEGO SAMANCAS** 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 Dr. HÉCTOR CEBALLOS VIVAS, identificado con la cédula de ciudadanía N° 94.321.084 y T.P. N° 313.908 para actuar como apoderado de la entidad 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: **78fecadc7b8e4b82e69871f99d518c2838cb7178d95320aea42bd1c559394420**

Documento generado en 31/05/2022 02:57:21 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**