

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.) 11-jul.-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto, Sírvase proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 1583
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Cooptraiss
Demandado: Mauricio José Meneses Yule, Carolina Neiva Moncaliano
Radicación: 76-520-40-03-005-2022-00338-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)

Correspondió por reparto avocar el conocimiento de la presente demanda Ejecutiva con Garantía Real de menor cuantía, propuesta para la **COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES COOPTRAISS**, actuando por conducto de apoderada judicial en contra de los señores **JOSE MAURICIO MENESES YULE** y **CAROLINA NEIVA MONCALIANO**. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

Luego de revisar los documentos aportados como base del proceso ejecutivo se evidencia que, se hace referencia en que los demandados suscribieron los **pagarés N° 2684** (pagaré hipotecario) por la suma de \$127.000.000 y actualmente adeuda el saldo de \$118.050.752.00, incurriendo en mora desde el 31 de octubre de 2019. Y, el **pagaré N° 0017670001152** adeudando la suma de \$5.227.44600, incurriendo en mora desde el 1 de octubre de 2019. Solicitando como medida el embargo y secuestro de los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria números: 378-158894 y 378-159013.

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, de los cuales se puede apreciar que se otorgó para la adquisición de vivienda 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, en el pagaré, en la cláusula sexta, se pactó la aceleración del plazo, en caso de incumplimiento de algunas de las obligaciones; a la fecha de ésta demanda, el deudor ha incumplido su obligación de pagar las cuotas mensuales encontrándose actualmente en mora desde el 01 de octubre de 2019 y adeuda la suma de \$118'050.752.00 por concepto de capital acelerado.

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 ibídem, *“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 corregir el libelo en la forma que legalmente procede, 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) Discriminar el saldo capital acelerado, luego de la exclusión de las cuotas de capital causadas y no pagadas desde el momento en que se incurrió en mora, como se expresó en el numeral anterior.

c) 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° 2684, que es base de las presentes diligencias, en donde consten los pagos efectuados por la demandada y el inicio de la mora, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

3.- No se indica cual fue la tasa de interés remuneratorio pactado.

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 el porcentaje de interés remuneratorio pactado.

4.- No se indica cual fue la tasa de interés moratorio pactado.

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

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.

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: Deberá relacionar la tasa de interés moratoria de conformidad con el artículo 424 del C.G.P., teniendo en cuenta que no es fluctuante, por lo cual, es necesario especificarla.

5.- Se aporta el certificado de existencia y representación legal de SYNERJOY BPO S.A.S. quien no tiene nada que ver en este asunto.

6.- No se aporta el certificado de tradición de los inmuebles con M.I. N° 378-158894 y 378-159013. No se da cumplimiento al art. 468 del C.G.P.

7.- Si bien, de forma posterior se aportó la escritura pública N° 0039, del 17 de enero de 2019, de la Notaria Quince del Círculo de Santiago de Cali, es decir, no se da cumplimiento al artículo 468 del C.G.P., se allegó sin la constancia de ser la primera copia y que presta mérito ejecutivo.

8.- El poder no cumple los requisitos legales que exige el numeral 1° del art. 82 del C.G.P., puesto que este va dirigido a los jueces de **Cali**.

9.- Finalmente la mandataria judicial solicita que se decreten otras medidas de embargo sobre el vehículo de **placas KDT 604**, y de las **cuentas bancarias** de los demandados.

Al respecto se le recuerda a la togada que, en los procesos de garantía real, se puede perseguir los demás bienes de propiedad del deudor, **cuando rematado el bien que soporta el gravamen** no se extingue la obligación con el producto del remate, o cuando prospera una oposición al secuestro del mismo, por lo que dicho pedimento resulta improcedente.

Lo anterior acuerdo con lo previsto en el inciso 6° del numeral 6° del artículo 468 del Código General del Proceso que reza: *“Cuando a pesar del remate o de la adjudicación del bien la obligación no se extinga, el acreedor podrá perseguir otros bienes del ejecutado, sin necesidad de prestar caución, siempre y cuando éste sea el deudor de la obligación”*.

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 la **COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES COOPTRAISS**, actuando por conducto de apoderado judicial en contra de los señores **JOSE MAURICIO MENESES YULE** y **CAROLINA NEIVA MONCALIANO** 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 Dra. DIANA CAROLINA RENGIFO PANTOJA, identificada con cédula de ciudadanía N° 36.862.316 y T.P. N° 315.601 para actuar como apoderada de la entidad demandante conforme con el poder conferido (art. 74 C.G.P).

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: **30b2ce7f3acbb26a72d251891f71cd81e3c286f3a4799b4e7be925dfb53c2044**

Documento generado en 14/07/2022 10:50:39 AM

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

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