

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.) 07-sep.-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto, Sírvase proveer.

**MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ**

Secretaria

**Auto Int. N°:** 2140  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco de Bogotá  
**Demandado:** Luz Adriana Aguirre Palacios  
**Radicación:** 76-520-40-03-005-2022-00435-00

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), quince (15) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Mediante apoderado judicial la entidad BANCO DE BOGOTÁ presenta demanda ejecutiva de mínima cuantía con garantía real, en contra de la señora LUZ ADRIANA AGUIRRE PALACIOS.

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 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.- Manifiesta que la demandada suscribió el pagaré N° 355275113 por valor de \$42.230.097 suscrito el 7 de junio de 2016, y se pactó que **“la primera cuota será pagada el 15 de septiembre de 2036”**. Refiere que la demandada incurrió en mora a partir del **15 de diciembre de 2021**, y solicita el pago del capital vencido (\$37.649.388).

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] interés moratorio incluye el remuneratorio”. (Cursiva fuera del texto).

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 nomotética, es decir, legal, 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, o, indicando claramente desde cuando se hace uso de la cláusula aceleratoria (art. 431 inciso final C.G.P.).

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 material del crédito hipotecario de vivienda de interés social a largo plazo de, 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 los intereses remuneratorios no los menciona en el escrito genitor.

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:** Como no hizo referencia en su escrito de demanda la tasa de **interés remuneratoria** pactada, por tanto, le corresponderá corregir esa circunstancia indicando la misma de forma expresa, la cual deberá estar dentro de los límites establecidos por la norma citada en precedencia.

4.- Sobre los intereses moratorios expresa textualmente: *“Por los intereses moratorios causados desde que se hicieron exigibles (15 de diciembre de 2021), por aceleración del plazo Art. 431 del C.G.P., inciso 3 hasta la cancelación de la deuda, liquidados mes a mes conforme al Art. 884 C. Co., modificado por la Ley 510/99 Art. 111.”*

**Subsanar:**

a) Deberá explicar cuál es el fundamento legal en el cual sustenta la solicitud de liquidación de los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera.

b) 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.

---

<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.

c) Deberá dar cumplimiento al inciso 3° del artículo 468 del C.G.P. por cuanto el certificado de tradición allegado data del año 2016.

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 DE BOGOTÁ**, actuando por conducto de apoderado judicial en contra de la señora **LUZ ADRIANA AGUIRRE PALACIOS** 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 abogado **RAFAEL IGNACIO BONILLA VARGAS**, identificado con cédula de ciudadanía N° 12.114.273 y T.P. 73.523 del C. Sup. de la J., para actuar como apoderado judicial del demandante, de acuerdo 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: **5e463c090207f2949684844630cefa85c8fb7e6cff9902af726b077e6636761c**

Documento generado en 15/09/2022 02:23:45 PM

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

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