

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 12-sep.-22. A Despacho del señor Juez, el presente proceso. Queda para proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 2149
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandada: Luz Edilma Ordoñez Campo
Radicación: 765204003005-2020-00204-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

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

I. OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Estudiar la procedencia de librar orden de ejecución dentro del proceso ejecutivo inicial, de conformidad con el art. 440 del C.G.P.

II. HECHOS Y PRETENSIONES

La parte actora solicitó la ejecución por las sumas de dinero representadas en el pagaré No. 05701015700080467 y como saldo de capital pidió la suma de \$20'534.905, y por intereses de plazo la suma de \$1'296.600 causados desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 20 de septiembre de 2020, liquidados a la tasa del 12.25 % E.A. y los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde la presentación de la demanda (23-sep-2020), hasta el pago total de la obligación.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de sustanciación N° 982 del 25 de septiembre de 2020 se libró mandamiento de pago en contra de la señora **LUZ EDILMA ORDOÑEZ CAMPO**, de acuerdo a las pretensiones indicadas en el líbello de la demanda.

La señora **LUZ EDILMA ORDOÑEZ CAMPO**, fue notificada por la parte demandante de conformidad con el artículo 8° del Decreto Legislativo 806, quien vencido el término no propuso excepción alguna para resolver, como tampoco se tiene conocimiento de que esta pagara.

IV. CONSIDERACIONES

Se cumple el presupuesto sustancial de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, en lo atinente a la relación causal obligacional existente entre las partes y contenida en el documento base de recaudo; el Despacho es competente para conocer del asunto por razón de su naturaleza, cuantía y domicilio del deudor, la demanda reúne los requisitos contenidos en el art. 82 y siguientes del C.G.P. La capacidad para ser parte se verifica en ambas partes procesales, y el requisito para comparecer al proceso demostró en la parte demandante, la parte demandada, guardó silencio.

V. EL ASUNTO CONCRETO

En la presente ejecución tenemos que el documento aportado como título ejecutivo cumple con los requisitos establecidos por el art. 422 del C.GP., a saber 1. Consta en un documento, 2. Proviene del deudor, 3. Se presume la autenticidad del documento atendiendo el rasgo que le imprimió el art 244 inciso 4º del C.G.P, 4. Se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible. Se ajusta además a las previsiones del art. **709** del Código del Comercio.

De la revisión del documento base de recaudo se aprecia que, el mismo título de manera clara indica la obligación debida, consistente en la cantidad determinada de dinero, contiene obligación expresa al estar dentro del documento aportado. Es exigible, toda vez que la deudora incurrió en mora a partir del **20-mar-2020**; y se trata de una obligación suscrita por la parte demandada, es decir proviene de la deudora como en él se especifica.

De la misma manera fue embargado el bien inmueble, materia de gravamen hipotecario identificado con matrícula inmobiliaria N° **378-182087**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

No obstante, se aprecian las siguientes falencias en la presentación de la demanda que no se tuvieron en cuenta al momento de librar el mandamiento de pago que debe corregirse antes de continuar con la ejecución, como pasa a explicarse.

Recientemente nuestro máximo Tribunal en materia civil¹ insiste en la necesidad de verificar la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos acorde con el actual Código General del Proceso, por esto, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos - *“potestad-deber”*-, aún en la segunda instancia; para ello resalta:

“(…) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (…) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia (…)”.

“(…)”.

“Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente: “Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restringida derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (…)”.

“Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia STC3298-2019 de fecha 14 de marzo de 2019. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42- 2º y 430 inciso 1º *ejúsdem*, amén del mandato constitucional enantes aludido (...).”

“Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo *ut supra* preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...).”

“De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópic, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...).”

“Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º *ibidem*) (...).”

“Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] si está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópic relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...).”

En esta jurisprudencia trascrita que se pone de presente cual será el fundamento para lo que entra a explicarse a continuación:

Es importante aclarar que, si bien es cierto la hipoteca garantiza todas las obligaciones que el deudor tenga con la entidad financiera, aparte de ser una cláusula predeterminada, con esto no se refleja la verdadera naturaleza u objeto del contrato, esto es, la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo, que se rige por la **Ley 546 de 1999**, ley marco donde se establecen los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda a largo plazo, y se erige en un mandato imperativo en los conflictos jurídicos que se presenten con ocasión de un asunto atinente con la adquisición de vivienda, normatividad con la cual se propende, de manera general, por la realización del derecho constitucional a la vivienda digna².

Al ser dicha disposición una ley marco de financiación de vivienda a largo plazo, a su respecto el Consejo de Estado ha señalado que, en ella se “*establecen las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular el sistema especializado de financiación de*

² Corte Constitucional, sentencia C-383 de 1999, citada en la sentencia T-258 de 2005.

*vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural*³. Por esto esta alta corporación judicial refiere que, esta ley surge del propósito de cumplir la exigencia constitucional prevista en los artículos 150-19 “d”, y 335 Constitucionales.

El objeto de la ley de vivienda es muy claro, y consiste en establecer los parámetros para el acceso a la vivienda digna, entre los cuales está la financiación de vivienda individual a largo plazo, fijando las condiciones de acceso al crédito y las condiciones aplicables (art. 25, 26 y 34 L/546/1999), tales como beneficios acceder a recursos especiales como tasas fijas, plazo hasta 30 años y prohibición de capitalización de intereses.

Con base en lo anterior se tiene que, en tratándose de créditos de vivienda debe exponerse todas las circunstancias que rodean el otorgamiento del crédito, que como se ha dicho, goza de una especial protección del derecho constitucional a la vivienda digna, y no se trata de un crédito de libre inversión hacia el cual se encuentra enfocado el formato de demanda.

Como es sabido, el juez tiene una potestad – deber de verificar la demanda y los documentos aportados como anexos con ella, en donde el demandante debe exponer de forma clara y precisa, los hechos que son motivo de las pretensiones y del fundamento de las normas sustantivas de la acción iniciada, libelo que debe gozar de una claridad y precisión que para las partes y el juez sea lo suficientemente comprensible el planteamiento.

Como puede apreciarse en el libelo genitor no se expresó claramente esta circunstancia, es decir, que se cobra un crédito otorgado para la financiación de vivienda a largo plazo para la adquisición de una **vivienda de interés social** garantizado con hipoteca, que indefectiblemente entraña la aplicación de las normas especiales que integran el marco normativo de ley de financiación de vivienda; pero no se dice nada de esto, y se expresa como si se tratase de un crédito de libre inversión.

En lo que corresponde con los intereses remuneratorios dice que, se pactaron al 12.25% anual por mensualidades vencidas, y por los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.

Expresó que, los deudores incumplieron el pago de las cuotas y registraron mora desde el **20 de marzo de 2020**, por lo cual hace uso de la cláusula aceleratoria a partir de la fecha de presentación de la demanda, instaurada el **23 de septiembre de 2020**.

De acuerdo con el **art. 422** del C.G.P., pueden demandarse ejecutivamente la obligaciones expresas, claras y exigibles; por su parte el **art. 424** del C.G.P., revela que, cuando se trate de la ejecución de sumas de dinero deberá expresarse en cantidades líquidas, entendida ésta como *“una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética sin estar sujeta a deducciones indeterminadas”*.

Al respecto se tiene que, con base en los prolegómenos esbozados sobre la ley 546 de 1999, se tiene que, los créditos otorgados para la adquisición de vivienda a largo plazo se encuentran sometidos a unas **reglas especiales**, entre ellas, las tasas de los **intereses remuneratorios** y moratorios, las cuales deben ser las más bajas del mercado, pues, como lo dice la jurisprudencia de la Corte Constitucional, *“la financiación de vivienda, por su protección constitucional y su finalidad social, debe estar sujeta a reglas especiales que signifiquen una sustancial diferencia en las tasas de interés,*

³ Consejo de Estado, sentencia 2004-01856 de fecha 01-oct-2008 M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

respeto de los demás créditos⁴. Por ello, “esas tasas y condiciones contractuales son intervenidas por el Estado; **están sujetas a la fijación de topes por la Junta Directiva del Banco de la República**, que a su turno está obligada a establecerlos y a impedir desbordamientos o alzas desmedidas que rompan el equilibrio financiero y la estabilidad de los deudores en la ejecución y cumplimiento de las obligaciones”⁵. (Negrillas del despacho).

De lo expuesto puede inferirse que, las tasas máximas de interés remuneratorio para los créditos de adquisición de vivienda a largo plazo las **fija la Junta Directiva del Banco de la República**. Para el efecto, dicha entidad determinó los límites máximos a la tasa de interés mediante la Resolución Externa N° 08 de 2006; posterior a ella expide la **Resolución N° 03 de 2012**, la cual, a la fecha es la que rige los créditos de vivienda a largo plazo.

Con base en los sustentos de esta decisión, es necesario aclarar que, **en materia de créditos de vivienda no se aplican los límites del interés corriente o de usura certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia**, sino que, se encuentra **sometida única y exclusivamente** a la regulación que de ellos realice la **Junta Directiva del Banco de la República**, y actualmente está vigente la Resolución ya mencionada respecto de los intereses remuneratorios, y para los moratorios se encuentra delimitados por el art. 19 de la ley 546 de 1999, especificando que, “no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas”.

Por lo tanto, en lo que tuviere que ver con el crédito otorgado para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo se regirá por las disposiciones especiales consagradas en la ley 546 de 1999, y sus normas reglamentarias, y con base en la sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional, sustancialmente para la etapa siguiente de liquidación del crédito.

Asevera en el hecho cuarto que el deudor efectuó pagos parciales a la obligación, y que en mora desde 08/12/2019; y que, por incumplimiento de las obligaciones, el acreedor hace uso de la cláusula aceleratoria del plazo a partir de la presentación de la demanda, expresando que, con ello, da cumplimiento a lo ordenado en el art. 19 de la ley 546 de 1999.

Como se aprecia en el pagaré, la obligación se pactó para ser cubierta o pagada en 180 meses por igual número de cuotas, pero como se dijo en precedencia, se enuncia que por incumplimiento de las obligaciones, pero liquida el saldo insoluto en su totalidad al 20 de marzo de 2020, 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.

Esto de conformidad con la ley **546 de 1999**, cuando dice en el art. **17** numeral **2°** que, 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”. (Cursiva fuera del texto).

⁴ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

⁵ *Ibidem*.

Al respecto, la Superintendencia Bancaria⁶ (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***”. (Negrillas del despacho).

Como en este caso no se discriminó en el libelo de demanda las cuotas de capital vencidas desde el día 20/03/2020, determinas cada una de ellas por la fecha de su causación y los intereses remuneratorios generados de forma individual. Como ha quedado dicho, la obligación adquirida 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.

Con fundamento en lo anterior deberá obrar 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, indicando claramente desde cuando se hace uso de la cláusula aceleratoria (art. 431 inciso final C.G.P.).

Consecuentes con ello, se deberán descontar estos valores del capital insoluto; para continuar la ejecución por la cifra restante, que deberá verse reflejado al momento de efectuar la liquidación del crédito. De igual manera, se ordenará que se liquiden los intereses del plazo con la tasa límite determinado por la Junta Directiva del Banco de la República -Resolución N° 03 de 2012-, para esta clase de créditos; y los moratorios en la forma determinada para los créditos de vivienda, es decir, a la una y media vez el interés remuneratorio pactado, sin que sobrepase los límites definidos por la Junta Directiva del Banco de la República para esta clase de créditos, causados desde la fecha de presentación de la demanda hasta que se produzca su pago total. En este sentido, entiéndase modificado el mandamiento de pago auto N° 261 del 03 de marzo de 2020, en su numeral primero, literales “a”, “b” y “c”, conforme lo antes expuesto, y así se declarará en la parte resolutive de la presente providencia.

Sin observar vicios que puedan invalidar lo actuado acorde con el art. 132 C.G.P., y conforme con el art. 440 ibidem, es dable concluir que se debe proseguir con esta ejecución a favor del acreedor, para ordenar el remate y el avalúo del bien embargado, previo su secuestro y decomiso, siguiendo para este caso las disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real establecidas en el art. 468 del C.G.P.; y la realización de la liquidación del crédito según el trámite previsto en el art. 446 del C.G.P. Se condenará en costas a la parte ejecutada como lo establece el art. 365 Ibidem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el mandamiento de pago librado mediante providencia N° 832 del 25 de septiembre de 2020, dentro del proceso ejecutivo con garantía real promovido por el BANCO

⁶ 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.

DAVIVIENDA S.A., en contra de la señora LUZ EDILMA ORDOÑEZ CAMPO, de acuerdo con las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **SE ORDENA** proseguir este proceso ejecutivo por los siguientes valores:

a) Por el valor de las cuotas vencidas desde el día 20/mar./2020, determinando cada una de ellas por la fecha de su causación y los intereses remuneratorios generados por cada una de ellas, 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) Por el capital insoluto de la obligación que se reclama en esta ejecución desde la presentación de la demanda, resultante de descontar las cuotas causadas y no pagadas mencionadas en el anterior numeral; para continuar la ejecución por la cifra restante, que deberá verse reflejado al momento de efectuar la liquidación del crédito.

c) De igual manera, se ordenará que se liquiden los intereses del plazo con la tasa límite determinada por la Junta Directiva del Banco de la República -Resolución N° 03 de 2012-, para esta clase de créditos; y los moratorios en la forma determinada para los créditos de vivienda, es decir, a la una y media vez el interés remuneratorio pactado, sin que sobrepase los límites definidos por la Junta Directiva del Banco de la República para esta clase de créditos, causados desde la fecha de presentación de la demanda hasta que se produzca su pago total.

TERCERO: PRACTICAR el avalúo y posterior remate, del bien inmueble referido de propiedad de la ejecutada una vez efectuado su secuestro, para que con su producto se pague el crédito y las costas que acá se cobran, de conformidad con las disposiciones especiales previstas en el art. 468 del C.G.P.

CUARTO: VERIFICAR la liquidación del crédito siguiendo las reglas del art. 446 del C.G.P.

QUINTO: ORDENAR la entrega de los dineros retenidos a la parte ejecutante por concepto de este asunto, hasta la concurrencia del crédito liquidado conforme lo dispone el art. 447 del C.G.P.

SEXTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas de este ejecutivo y a favor de su demandante. Por Secretaría liquídense. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$1.437.443,35**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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: **0166b0f0f88b125927e0dc7b5c8362e5abcfe2ff8b08c7695c808ba219370e93**

Documento generado en 15/09/2022 02:23:51 PM

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