

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.) 19-sep.-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda con escrito de subsanación. Sírvase proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 2281
Proceso: Ejecutivo
Demandante: Banco de Bogotá
Demandado: Rosa Ninfa Cuero Santana
Radicación: 76-520-40-03-005-2022-00398-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Toda vez que fue subsanada la presente demanda ejecutiva de mínima cuantía resumiendo así los requisitos de ley, basándose en los arts. 82 y ss., 422 y ss., del C.G.P., en concordancia con el 430, 431 de la misma normativa, por lo que se procederá a librar orden de pago.

No obstante, lo dicho en precedencia, el aspecto atinente a los intereses, tanto remuneratorios como moratorios no fue subsanado. Por lo tanto, el juzgado, con base en el art. **422** del **C.G.P.**, que expresa que, pueden demandarse ejecutivamente la obligaciones expresas, claras y exigibles; y, como lo expresa el art. **430** del mismo estatuto, *“el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquél considere legal”*; procederá a librar la orden compulsiva de pago en la forma legal procedente de conformidad con la ley 546 de 1999.

Como es sabido la Ley 546 de 1999 es una ley marco donde se establecen los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda a largo plazo, con lo cual se constituye 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 digna¹.

Como bien lo expuso el libelista en su escrito, trata o versa este asunto sobre un contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar regulado por la Ley 546 de 1999, en concordancia con la Ley 795 de 2003, por los Decretos 913 y 914 de 1.993, el Decreto 1787 de 2.004, Circular Externa 007 de la Superintendencia Financiera, y las sentencias C-955 de 2000 , y C-936 de 2003, por lo tanto, las normas que rigen esta clase de créditos adquieren relevancia, como se expuso antes.

Con fundamento en lo explicado, los contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar 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, respecto de los demás créditos”*². 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*

¹ Corte Constitucional, sentencia C-383 de 1999, citada en la sentencia T-258 de 2005.

² Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

*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*³.

De lo expuesto puede inferirse que, las tasas máximas de interés remuneratorio para los contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, la tasa de interés tanto remuneratoria, como moratoria se encuentra sujeta a los límites que se aplican para los crédito de vivienda individual a largo plazo, definidos por 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° 03 de 2012 artículo 5°, la cual, a la fecha es la que rige para esta clase de créditos.

El artículo 5° de la Resolución Externa N° 03 de 2012, de la Junta Directiva del Banco de la República, dice textualmente:

Artículo 5: Las tasas máximas de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo y de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social previstos en la presente resolución serán aplicables a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar en los términos previstos en el Decreto 1787 del 3 de junio de 2004, recogido por el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010. (Negrillas del despacho)

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 4° de la Resolución Externa N° 03 de 2012, la Junta Directiva del Banco de la República determinó que, 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.**

Con sustento en lo anterior, se observa que en el pagaré se pactó una tasa de interés **remuneratorio** del **11.57%**, adicionados con la variación del UVR (10.7% + 3.23%), pero al efectuar la operación arroja la suma de 13,93%, valor muy superior al indicado por el apoderado actor, evidenciando que esa variación del UVR (3.23%) corresponde al 15/06/2019, cuando según la demanda y el pagaré, la fecha de iniciación del contrato lo fue el **10 de septiembre de 2.019**, calenda para la cual la variación del UVR era de **3.72%**, dado que, como lo expresa textualmente la norma. al 10.7% se adiciona el valor de la UVR al momento de perfeccionamiento del contrato.

En virtud de los razonamientos expuestos, los intereses se determinarán con base en la resolución indicada, y con sustento en el art. 19 de la ley 546 de 1999., es decir, los intereses remuneratorios se liquidarán a la tasa del **10,7% E.A.**, y los moratorios no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado, para este caso el determinado de manera legal antes indicado, es decir, el 16.05% E.A.

Es preciso agregar que, por ser regulada esta materia por una ley marco que desarrolla un precepto constitucional, y como tal un derecho fundamental, no puede ser modificado por una cláusula contractual pactada en el pagaré o su carta de instrucciones, resaltando el principio de literalidad, como pueda pregonarlo la parte demandante, pues, a pesar que la partes puedan pactar bajo su libre autonomía las reglas que definen el convenio o crédito, las cláusulas que regulan los intereses deben adecuarse a las normas de la ley de vivienda 546 de 1999, 795 de 2003, y la sentencia C-955 de 2000, C-936 de 2003, de la Corte Constitucional, de lo contrario puede calificarse como leonina, por

³ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

transgredir todos los principios que rigen la ley vivienda, y para este caso el contrato de leasing habitacional.

Así mismo se indicará la manera en que deberá incorporarse de forma física el título ejecutivos materia de la causa coercitiva.

Por lo anteriormente expuesto, se,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR mandamiento ejecutivo de mínima cuantía en contra de la señora **ROSA NINFA CUERO SANTANA**, quien cuenta con cinco (5) días, siguientes a la fecha de recibida la notificación personal del presente auto (art. 431 C.G.P.), para pagar al **BANCO DE BOGOTA**, representado legalmente por la señora Sara Milena Cuesta Garcés, quien actúa por conducto de apoderado judicial, las sumas de dinero contenidas en el contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar No. 457314815 que se relaciona a continuación:

1. Por la suma de **\$1.481.021**, correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de junio de 2.021.
2. Por los intereses de mora liquidados mensualmente a la máxima tasa conforme certificado de la Superintendencia Financiera en concordancia con los artículos 884 y 886 del Código de Comercio, desde el 11 de junio de 2.021 y hasta cuando se verifique su pago total.
3. Por la suma de \$1.480.950, correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de julio de 2.021.
4. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.
5. Por la suma de **\$1.480.878**, correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de agosto de 2.021.
6. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.
7. Por la suma de **\$1.480.806** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de septiembre de 2.021.
8. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.
9. Por la suma de **\$1.480.734** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de octubre de 2.021.
10. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

11. Por la suma de **\$1.492.976** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de noviembre de 2.021.

12. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

13. Por la suma de \$1.694.097 correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de diciembre de 2.021.

14. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

15. Por la suma de **\$1.693.929** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de enero de 2.022.

16. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

17. Por la suma de **\$1.693.760**, correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de febrero de 2.022.

18. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

19. Por la suma de **\$1.693.590** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de marzo de 2.022.

20. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

21. Por la suma de **\$1.693.417** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de abril de 2.022.

22. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

23. Por la suma de **\$1.693.243** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de mayo de 2.022.

24. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

25. Por la suma de **\$1.693.067** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de junio de 2.022.

26. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

27. Por la suma de **\$1.692.890** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de julio de 2.022.

28. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

29. Por la suma de **\$1.692.711** correspondiente al canon de arrendamiento con vencimiento el 10 de agosto de 2.022.

30. Por los intereses de mora liquidados sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

31. Por los cánones de arrendamiento que sigan causando en adelante, sobre las cuales al momento de la liquidación también se les liquidarán los intereses de mora desde los respectivos vencimientos hasta la fecha en la que se efectúe el pago total.

SEGUNDO: TRAMITAR esta acción de acuerdo con lo previsto en el art. 422 y SS., del Código General del Proceso.

TERCERO: NOTIFICAR este auto a la **parte demandada** en la forma que se indicará a continuación, y entéreseles que disponen del término de **diez (10) días**, para proponer excepciones a la ejecución librada en su contra (Art. 442 C.G.P.)

La señora **ROSA NINFA CUERO SANTANA** de conformidad con el **artículo 8º, de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022**, a través del correo electrónico informado.

De conformidad con el **inciso 3º del artículo 8 de la citada Ley**, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje, y el iniciador recepcione acuse de recibido, o se pueda constatar por otro medio el acceso del destinatario al mensaje; verificado esto, los términos de traslado de la demanda empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

CUARTO: ORDENAR que, en virtud de lo reglado en la **Ley 2213 del 13 de junio de 2022** puede hacerse uso de las tecnologías de la información, es deber de los sujetos procesales manifestar las razones por las cuales no pueden realizar una actuación judicial específica a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, y deba realizarse de manera personal.

QUINTO: ADVERTIR a las partes que, además de los deberes que el litigio en el presente proceso les impone de conformidad con el **artículo 78 del Código General del Proceso** las siguientes:

- a) Es deber de los sujetos procesales realizar sus actuaciones y asistir a las audiencias y diligencias a través de medios tecnológicos. Para ello, deberán suministrar al Despacho, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial (Art. 78 numeral 14 C.G.P.).

Cuando se hubieren solicitado medidas cautelares, se suspende el cumplimiento de este deber hasta tanto hayan sido perfeccionadas.

El incumplimiento de este deber podrá acarrear la imposición de la sanción prevista en el artículo 78 numeral 14 del C.G.P., a solicitud de la parte afectada.

- b) Identificados los canales digitales elegidos, desde allí se originarán todas las actuaciones y desde estos se surtirán todas las notificaciones, mientras no se informe un nuevo canal. Es deber de los sujetos procesales, en desarrollo de lo previsto en el artículo 78 numeral 5 del Código General del Proceso, comunicar cualquier cambio de dirección o medio electrónico, so pena de que las notificaciones se sigan surtiendo válidamente en la anterior.
- c) Todos los sujetos procesales cumplirán los deberes constitucionales y legales para colaborar sólidamente con la buena marcha del servicio público de administración de justicia.

SEXTO: ORDENAR al EJECUTANTE, que proceda hacer entrega física del Contrato Leasing, materia de esta ejecución al despacho, el cual deberá aportar en un **folio plástico transparente tipo celuguía con perforaciones para gancho legajador** (se adquiere en cualquier papelería).

Para el cumplimiento de esta orden se le concede como fecha límite, hasta antes de dictar sentencia u orden de ejecución.

SÉPTIMO: 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: **efbe67a0211badfff61a02e1ea49850e2ad0cfc55fd57bc12c1f9c5ced56390f**

Documento generado en 29/09/2022 03:13:38 PM

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