

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.), 12-feb.-21. A Despacho del señor Juez, la presente demanda ejecutiva, le informo que venció el término para pagar y proponer excepciones, y la demandada guardó silencio. Queda para proveer.

**ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS**

Secretaria

**Auto Int. N°:** 418  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco Caja Social S.A.  
**Demandada:** Luz Marina Aguilar Valencia,  
**Radicación:** 765204003005-2020-00225-00

### **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), nueve (09) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

#### **I. OBJETO 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 los siguientes valores: **\$33'925.410,17** como capital contenido en el **pagare N° 132207813310**, por los intereses del plazo por el periodo comprendido entre el 15/10/2019 (fecha de la mora) y el 30/09/2020 fecha de liquidación de la pretensión, los cuales equivalen a la suma de **\$3'293.218,27**, más los intereses de mora a razón de una tasa del 14.25% Nominal Anual, desde el día 15-oct-2020 hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

#### **III. EL TRÁMITE PROCESAL**

Por auto sustanciación N° 1.116 del 19-oct.-20, se libró mandamiento de pago de acuerdo con las pretensiones indicadas en el libelo de demanda.

La demandada **LUZ MARINA AGUILAR VALENCIA**, fue notificada personalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, y una vez transcurrido el término de traslado para pagar y proponer excepciones, guardó silencio.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

Se cumple el presupuesto sustancial de legitimación en la causa, tanto por activa como 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 de la deudora; 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 se 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.G.P., 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 4° C.G.P., 4.- se desprende una obligación clara, expresa, y actualmente exigible. Se ajusta además a las previsiones del art. **713** del Código de Comercio.

De la revisión del documento base de recaudo se aprecia que, el mismo título de manera clara indican la obligación debida, consistente en cantidad determinada dinero. Contienen obligaciones expresas al estar dentro del documento aportado. Es exigible, toda vez que la deudora incurrió en mora a partir de la fecha **14-oct.-20**; y se trata de una obligación suscrita por la parte demandada; es decir, proviene de la deudora como en él se especifica.

Se aportó al expediente la primera copia de la escritura pública N° **2039** del **27-ago.-2014** expedida por la Notaría **Tercera** del Círculo de **Palmira**, por medio de la cual se constituyó el gravamen hipotecario objeto de este proceso, y el certificado de tradición donde figura la parte demandada como actual titular del derecho de dominio.

De la misma manera fue embargado el bien inmueble, materia de gravamen hipotecario identificado con matrícula inmobiliaria N° **378-187996** 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 tuvo en cuenta al momento de librar el mandamiento de pago que debe corregirse antes de continuar con la ejecución, como pasa a explicarse.

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.

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 observa que fue otorgado para la adquisición de vivienda en UVR, mediante el sistema de cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual).

No obstante, en el escrito incoatorio, ni en las pretensiones, ni en los hechos se menciona estas circunstancias, es decir, 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.

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, las adquisición de vivienda de interés social a largo plazo, que se rige la **Ley 546 de 1999**, ley marco donde se establecen los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda a largo plazo, que 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 digna<sup>1</sup>.

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”*.

Como se puede apreciar en el pagaré, la obligación, por pacto expreso entre las partes se encuentra representada en Unidades de Valor Real – UVR, la cual es una **unidad de cuenta** prevista por la ley 546 de 1999 utilizada para la financiación de vivienda; con lo cual se descarta que sea una moneda de curso legal o circulante.

En consonancia con lo dicho en precedencia, y como lo ha entendido la doctrina al respecto, la UVR debe *“traducirse en una suma de dinero para efectos del cobro judicial”*. Conforme con el art. 424 del C.G.P., los créditos representados en UVR -como este- deberán convertirse a pesos al momento en que se hagan exigibles si se trata de la cuotas causadas y no pagadas; y, a la fecha de presentación de la demanda para el saldo insoluto de la obligación, de conformidad con el art. 19 de la Ley 546 de 1999.

Para efectos de lo señalado, la conversión debe efectuarse tomando las unidades de UVR de acuerdo con su equivalencia en pesos, y esto se logra multiplicando esas cifras por la cotización de la UVR al día de la conversión.

De lo expuesto puede inferirse que, la parte demandante no procedió de esa manera, es decir, realizando la conversión de las obligaciones representadas en UVR por su equivalencia en pesos al momento de su exigibilidad, revelando el valor de la UVR al día de la conversión, ocasionando que, no se verifique el mandato previsto en el art. 422 y 424 del C.G.P., en cuanto la claridad de los valores a ejecutar determinados como una cifra numérica precisa.

Asevera en los hechos segundo y tercero, que el deudor efectuó pagos parciales a la obligación, y que a la fecha 30/09/2020, presenta un saldo de 123.555.4932 UVR, equivalente a \$33.925.410.17.00, la UVR se cotizaba en 274.5763, saldo que, dice, es exigible desde el día 15/10/2019; 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 240 meses por igual número de cuotas, pero como se dijo en precedencia, se enuncia que por incumplimiento de las obligaciones es exigible desde el día 15/10/2019, pero liquida el saldo insoluto en su totalidad al 30/09/20, 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.

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

<sup>2</sup> AZULA CAMACHO. Manual de derecho procesal. Procesos Ejecutivos. T IV. Temis. Bogotá. 2017, p. 30.

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).

Al respecto, la Superintendencia Bancaria<sup>3</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*”. (Negritas del despacho).

Como en este caso no se discriminó en el libelo de demanda las cuotas de capital vencidas desde el día 15/10/2019, determinando cada una de ellas por la fecha de su causación y los intereses remuneratorios generados por cada una de ellas. 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 proceder 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.).

Consecuente con ello, se deberán descontar estos valores del capital insoluto en UVR; 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 pactada, y los moratorios en la forma determinadas 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 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.

La conversión deberá efectuarse tomando las unidades de UVR de acuerdo con su equivalencia en pesos, multiplicando esas cifras por la cotización de la UVR al día de la conversión.

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, siguiendo para este caso las disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real establecidas en el art. 468

---

<sup>3</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.

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 del 19 de octubre de 2020, dentro del proceso ejecutivo con garantía real promovido por el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, en contra de la señora **LUZ MARINA AGUILAR VALENCIA**, 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 15/10/2019, 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 UVR 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) La conversión deberá efectuarse tomando las unidades de UVR de acuerdo con su equivalencia en pesos, multiplicando esas cifras por la cotización de la UVR al día de la conversión.

c) De igual manera, se ordenará que se liquiden los intereses del plazo con la tasa pactada, y los moratorios en la forma determinadas 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.

Por lo expuesto, entiéndase modificado el mandamiento de pago 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.

**TERCERO: PRACTICAR** el avalúo y posterior remate del bien inmueble embargado, previamente referido de propiedad de la ejecutada, 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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO**

Juez

Firmado Por:

**CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 005 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **696999b33f31633f2e7b32c22f4a7d7f88546a70968914acad83c7a6407323e9**

Documento generado en 09/03/2021 11:57:32 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**