

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 29-jul-21. A Despacho del señor Juez, el presente proceso. Queda para proveer.

ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS

Secretaria

Auto Int. N°: 1408
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Caja Social S.A.
Demandada: Daniel Anaconas Delgado y Otra
Radicación: 765204003005-2019-00525-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), doce (12) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

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 los siguientes valores representados en el pagaré N° **0399171054185**, la suma de \$125.470 como capital correspondiente a la cuota del 13 de abril de 2019, \$145.516 como intereses de plazo causados y no pagados, liquidados a la tasa del 12.75% E.A desde el 13 de marzo de 2019 al 12 de abril de 2019. La suma de \$126.731 como capital correspondiente a la cuota del 13 de mayo de 2019, \$144.255 por concepto de interés de plazo, causados y no pagados, liquidados a la tasa del 12.75 E.A., desde el 13 de abril de 2019 al 12 de mayo de 2019. La suma de \$128.006 como capital correspondiente a la cuota del 13 de junio de 2019, \$142.982 por concepto de interés de plazo, causado y no pagado, liquidado a la tasa del 12.75 E.A., desde el 13 de mayo de 2019 al 12 de junio de 2019. La suma de \$129.291 como capital correspondiente a la cuota del 13 de julio de 2019, \$141.595 por concepto de interés de plazo, causado y no pagado, liquidado a la tasa del 12.75 E.A., desde el 13 de junio de 2019 al 12 de julio de 2019. La suma de \$130.591 como capital correspondiente a la cuota del 13 de agosto de 2019, \$140.396 por concepto de interés de plazo, causado y no pagado, liquidado a la tasa del 12.75 E.A., desde el 13 de julio de 2019 al 12 de agosto de 2019. La suma de \$131.904 como capital correspondiente a la cuota del 13 de septiembre de 2019, \$139.083 por concepto de interés de plazo, causado y no pagado, liquidado a la tasa del 12.75% E.A., desde el 13 de agosto de 2019 al 12 de septiembre de 2019. La suma de \$133.229 como capital correspondiente a la cuota del 13 de octubre de 2019, \$137.758 por concepto de interés de plazo, causado y no pagado, liquidado a la tasa del 12.75% E.A., desde el 13 de septiembre de 2019 al 12 de octubre de 2019. La suma de \$135.290 como capital correspondiente a la cuota del 13 de noviembre de 2019, \$135.697 por concepto de interés de plazo, causado y no pagado, liquidado a la tasa del 12.75% E.A., desde el 13 de octubre de 2019 al 12 de noviembre de 2019. Para cada cuota pidió los intereses de mora a la tasa del 19.13% E.A equivalente a una y media (1.5) veces el interés remuneratorio pactado, sin que exceda la tasa del 1.5 veces el interés bancario corriente, en caso de que el interés de usura sea inferior, se tendrá este último limite como la tasa de interés de mora, desde su exigibilidad hasta el pago total de la obligación. Y por la suma de \$13.438.156 como saldo insoluto del capital a partir del

13 de diciembre de 2019, fecha de la aceleración del plazo. Por los intereses de mora a partir de la presentación de la demanda (19-dic-2019), a la tasa del 19.13% E.A.

III. TRAMITE PROCESAL

Mediante Auto interlocutorio N° 023 del 14 de enero de 2020, se libró mandamiento de pago en contra de los señores **DANIEL ANACONAS DELGADO** y **PAOLA ANDREA CORREA SÁNCHEZ** de acuerdo con las pretensiones indicadas en el líbello de la demanda.

Los demandados **DANIEL ANACONAS DELGADO** y **PAOLA ANDREA CORREA SÁNCHEZ** fueron notificados conforme al artículo 8 del Decreto Legislativo 806 del 24 de febrero de 2021, sin que se tenga razón de que pagaran, ni contestaran la demanda y, por ende, sin proponer excepción alguna.

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.G.P., a saber: 1.-consta en un documento, 2.- proviene de 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. 709 del Código de 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, Contienen obligaciones expresas al estar dentro del documento aportado. Es exigible, toda vez que el deudor incurrió en mora a partir del **13-abr-2019**; y se trata de una obligación suscrita por la parte demandada, es decir proviene del deudor como en él se especifica.

De la misma manera fue embargado el bien inmueble, materia de gravamen hipotecario identificado con matrícula inmobiliaria N° **378-163511** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Palmira**.

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 digna¹.

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 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”*². 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 12.75% anual, pagaderos en cada cuota mensual de amortización conforme al plan de pagos escogido, y sobre los intereses de mora, dice que, se liquidarán a la tasas de una y media veces el interés remuneratorios pactado sin que exceda una y media vez el interés bancario corriente, y que, en caso que el interés de usura sea inferior, se tendrá este último como interés de mora.

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,*

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

² Consejo de Estado, sentencia 2004-01856 de fecha 01-oct-2008 M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

respecto de los demás créditos³. 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”*⁴. (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.

Para continuar la ejecución, se ordenará que se liquiden los intereses del plazo con base en la tasa pactada, siempre y cuando no sobrepasen los límites establecidos por la Resolución N° 03 de 2012 expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, 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 esta misma entidad 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° 023 del 14 de enero de 2020, 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, 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 del 14 de enero de 2020, dentro del proceso ejecutivo con garantía real promovido por el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**,

³ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

⁴ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

en contra de los señores **DANIEL ANACONAS DELGADO** y **PAOLA ANDREA CORREA SÁNCHEZ**, para ordenar, que se liquiden los intereses del plazo con base en la tasa pactada, siempre y cuando no sobrepasen los límites establecidos por la Resolución N° 03 de 2012 expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, 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 esta misma entidad para esta clase de créditos, causados desde la fecha de presentación de la demanda hasta que se produzca su pago total; de acuerdo con las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: PRACTICAR el avalúo y posterior remate del bien inmueble embargado, previamente referido de propiedad de los ejecutados, 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.

TERCERO: VERIFICAR la liquidación del crédito siguiendo las reglas del art. 446 del C.G.P., y con fundamento en las prevenciones hechas en la parte motiva, y numeral primero de la parte considerativa.

CUARTO: 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 \$1.102.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO
Juez

4

Firmado Por:

Carlos Eduardo Campillo Toro
Juez
Civil 005
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Palmira

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: **e5e348efbd9036f6a29292fc975df91fae862d3dbab749843bcc22351b59e5c7**
Documento generado en 12/08/2021 02:58:40 p. m.

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