

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 13-sep.-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°: 1726
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandada: Mónica Ospina Ramírez
Radicación: 765204003005-2020-00057-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Palmira (V.), treinta (30) de septiembre 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: **\$23.558.698.00**, como saldo insoluto del capital contenido en el **pagaré N° 05701010400056073. \$860.538.00** por concepto de intereses del plazo por el periodo comprendido entre el 26/09/2019 y el 13/02/2020, a la tasa 10.25% E.A. más los intereses de mora desde el día 18-Feb-2020 hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

III. EL TRÁMITE PROCESAL

Mediante providencia N° 212 del 20-feb.-20, se libró mandamiento de pago de acuerdo con las pretensiones indicadas en el libelo de demanda.

La demandada **MÓNICA OSPINA RAMÍREZ**, 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 de deudor, 3.- se presume la autenticidad del documento atendiendo el rasgo que le imprimió el art. 244 inciso 4º 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 de los documentos base de recaudo se aprecia que, el mismo título de manera clara indica 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 **18-feb.-20**, 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° **378-178959** 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.

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.

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, 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.

Al revisar el pagaré se pudo apreciar que, 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]l interés moratorio incluye el remuneratorio”*. (Cursiva fuera del texto).

Al respecto, la Superintendencia Bancaria³ (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”*.

De lo expuesto se infiere que, la parte demandante ha debido solicitar el pago del capital insoluto al momento de presentación de la demanda, separado de las cuotas causadas y no pagadas desde la fecha de inicio de la mora del deudor, hasta el instante en que se acelera el capital; 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.

En cuanto al **capital acelerado**, éste debe corresponder al saldo insoluto de la obligación al momento en que ésta se hace exigible de conformidad con la cláusula aceleratoria, en consonancia con lo establecido en el art. 19 de la ley 546 de 1999, dado que, *“no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial”*.

Lo anterior, para que 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.

³ 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.

En lo que atañe con los intereses remuneratorios y moratorios, 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, respecto de los demás créditos”*⁴. 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.

Con fundamento en lo anterior, se ordenará que para continuar la ejecución se indique de manera categórica y precisa cuáles son las cuotas vencidas y reclamadas por separado del capital insoluto acelerado, desde que el deudor incurrió en mora, 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 desde la fecha en que se incurrió en mora hasta el momento en que se hace exigible el capital insoluto con la presentación de la demanda.

En cuanto al **capital acelerado**, éste debe corresponder al saldo insoluto de la obligación al momento en que ésta se hace exigible de conformidad con la cláusula aceleratoria, en consonancia con lo establecido en el art. 19 de la ley 546 de 1999.

De tal manera que, el **capital acelerado, cada cuota de capital y sus intereses remuneratorios**, deberán discriminarse por separado.

⁴ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000

⁵ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

Respecto de los **intereses del plazo**, éstos deberán liquidarse 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 dictado por auto N° 212 del 20 de febrero 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*.

De otro lado, se ordenará agregar a los autos para que conste el memorial presentado por la apoderada de la parte actora, referente a lo notificación que trata el artículo 292 del G.G.P., y haga parte de los mismos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el mandamiento de pago librado mediante providencia N° 212 del 20-feb.-2020, dentro del proceso ejecutivo con garantía real promovido por la entidad **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en contra de la señora **MÓNICA OSPINA RAMÍREZ**, para **ORDENAR** continuar la presente ejecución en la forma como se entra a exponer:

a) Por las cuotas vencidas y reclamadas por separado del capital insoluto acelerado, desde que el deudor incurrió en mora, 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 desde la fecha en que se incurrió en mora hasta el momento en que se hace exigible el capital insoluto con la presentación de la demanda.

b) En cuanto al **capital acelerado**, éste debe corresponder al saldo insoluto de la obligación al momento en que ésta se hace exigible de conformidad con la cláusula aceleratoria, en consonancia con lo establecido en el art. 19 de la ley 546 de 1999.

De tal manera que, el **capital acelerado, cada cuota de capital** y sus **intereses remuneratorios**, deberán discriminarse, a la fecha de su causación si se trata de cuotas de capital, y, en la fecha en que se hace uso de la cláusula aceleratoria para el capital insoluto.

c) Respecto de los **intereses del plazo**, éstos deberán liquidarse 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° 059 del 21 de enero de 2020, conforme lo antes expuesto, y así se declarará en la parte resolutive de la presente providencia.

SEGUNDO: PRACTICAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados o los que posteriormente se llegaren a retener.

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

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.

QUINTO: 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 **\$1.700.000,00**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

3

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: **f44840c4f7f2faea64b4540d6690433ba80d1884e605a883962e7725c99192d3**

Documento generado en 30/09/2021 03:15:25 PM

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