

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.), 28-ene.-22. A Despacho del señor Juez el presente asunto con escrito de subsanación. Queda para proveer.

**ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS**  
Secretaria

**Auto Int. Nº:** 215  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Bancolombia S.A.  
**Demandada:** Ana Milena Álvarez García  
**Radicación:** 765204003005-2021-00381-00

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Palmira (V.), primero (01) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Dentro del proceso de la referencia la apoderada de la parte demandante allega escrito con el cual pretende subsanar los defectos de que adolece la demanda. No obstante, es necesario expresar frente a la subsanación de la demanda lo siguiente:

Respecto del punto 1 dice que:

*“Referente al primer punto, me permito hacer claridad al Despacho que efectivamente la obligación que se pretende ejecutar en el presente proceso se encuentra regulada bajo lo preceptuado en la **Ley 546 de 1999**, al tratarse de un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda a largo plazo, por lo cual sin estar taxativamente explícito en el escrito de demanda, la obligación contenida en el pagaré **No 3265 320050854** cumple con todo lo preceptuado en la norma antes citada, situación que puede ser constatada por el Despacho subsanando dicho requerimiento lo cual no es un situación que comprometa de fondo el objeto de la litis, toda vez que como antes se menciona tanto el negocio jurídico como lo pretendido dentro de la demanda se encuentra a conforme a la norma establecida.*

**A.** *Atendiendo al primer punto, me permito modificar el acápite de pretensiones, liquidando los valores pretendidos referente a las cuotas en mora los valores por concepto de capital e intereses con el valor de la UVR a la fecha de la acusación de cada concepto:*

**1)** *Por concepto de cuota de fecha **25/05/2021** por el valor de capital **(320,59579) UVR**, equivalente en pesos a **(\$89.892,84) M/CTE**,*

**3.1)** *Por el valor de interés de plazo a la tasa del **10.70% E.A**, por valor de **(727,7077) UVR**, equivalente en pesos a **(\$204.044,21) M/CTE**; causados del **26/04/2021** al **25/05/2021**.*

**3.2)** *Y por interés moratorio pactado sobre el valor a capital de la cuota sin superar los máximos legales permitidos, desde el día siguiente a que la cuota se hizo exigible esto es desde el **26/05/2021** hasta que se haga efectivo el pago de la totalidad de la obligación.*

De igual forma lo hizo para las cuotas 25/06/2021, 25/07/2021, 25/08/2021, 25/09/2021.

También anexó el plan de amortización.

Respecto de los intereses dice que: *“...dentro del título valor si se encuentra pactado la tasa a la cual se realiza el cobro de los intereses tanto remuneratorios como moratorios, en primer lugar, lo intereses remuneratorios fueron pactados dentro de la cláusula Decimo segunda la cual me permito citar textualmente: (pantallazo). Así mismo, como lo cita textualmente el Despacho los intereses moratorios fueron pactados dentro de la cláusula octava, la cual también me permito traer a colación: (Impresión de pantalla).*

Finalmente explica el fundamento legal para fijar la cláusula de intereses en el pagaré.

### CONSIDERACIONES:

Conforme con los hechos aducidos en el escrito de subsanación se aprecia que, aún sigue presentando inconsistencias, como pasa a explicarse.

Se ha indicado que, se pretende el cobro de un crédito que se regula bajo lo preceptuado en la **Ley 546 de 1999**, otorgado para la adquisición de vivienda a largo plazo, por lo cual, sin estar taxativamente explícito en el escrito de demanda, la obligación contenida en el pagaré **Nº 3265 320050854** cumple con todo lo preceptuado en la norma

Al respecto tenemos que, la Ley 546 de 1999, es la 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”*<sup>1</sup>. 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.

Po lo tanto, el punto primero **fue aclarado, pero parcialmente**, pues que deja de lado el *factum* más importante, esto es, que garantiza un crédito otorgado para la financiación de vivienda a largo plazo, que indefectiblemente entraña la aplicación de las normas especiales que integran el marco normativo de ley de financiación de vivienda.

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, sentencia 2004-01856 de fecha 01-oct-2008 M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

De acuerdo con el auto que inadmite la demanda se solicitó indicara **el valor de la UVR** a la fecha de conversión a pesos del capital acelerado representado en UVR, y proceder de la misma manera respecto de las cuotas causadas y no pagadas, **indicando el valor de la UVR** a la fecha de conversión a pesos de los valores reclamados, situación que **no fue aclarada**

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”*<sup>2</sup>. 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**.

Se aprecia de lo dicho que, las cuotas de capital en UVR causada y no pagada, las expresa por su equivalencia en pesos, pero **no indica la fecha de la conversión de la UVR** de cada cuota; como tampoco indica la fecha de la conversión de los intereses de plazo.

Se aprecia, por tanto, que, no se cumplió con las observaciones plasmadas en la providencia inadmisoria, pues, como es sabido la conversión de las unidades por su equivalencia en pesos, cuando son valores que se generan mensualmente, **cada cuota de capital no pagada debe liquidarse en la fecha de vencimiento**, y en consecuencia, los **valores de equivalencia en UVR para cada periodo varían**, y tal y como se presenta en el plan de amortización.

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 o vencimiento, 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, atendiendo las observaciones precisas esbozadas en el auto de inadmisión de esta demanda.

Ahora bien, respecto de los intereses remuneratorios y moratorios es indispensable aclarar lo siguiente:

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,

---

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

*“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**”<sup>3</sup>. 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”<sup>4</sup>. (Negritas 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.

Se observa que en el pagaré se pactó una tasa de interés **remuneratorio** del **10.70%**, y así se indica en la demanda. El pagaré expresa que, los intereses **moratorios** será la tasa del 1.5 veces el interés remuneratorio pactado sin exceder 1.5 veces el interés bancario corriente, y agrega que, en caso de que el interés de usura fuera inferior, se tendría este último como la tasa de interés de mora.

Con base en los sustentos de esta decisión, es necesario aclarar que, **en materia de créditos de vivienda no se aplican los límites 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”*.

En virtud de los razonamientos expuestos, es que no pueden tomarse como basamentos los argumentos de subsanación, por cuanto no explicó por qué las tasa referida -remuneratoria-, [y que lógicamente incide en los intereses moratorios] se estipula una diferente a la fijada por la Junta Directiva del Banco de la República, que no, el límite de usura establecido con base en el interés bancario corriente establecida por la Superintendencia Financiera, tal y como la ley marco de vivienda lo determinó, y la Corte Constitucional lo definió en la sentencia de constitucionalidad, cuestiones ya mencionadas en precedencia, al hacer referencia a las reglas especiales a las que los créditos otorgados para la adquisición de vivienda a largo plazo se encuentran sometidos, que se aplican indistintamente para los créditos otorgados para la adquisición de vivienda a largo plazo.

Reforzando este argumento, debe decirse que por tratarse de una ley marco que desarrolla un precepto constitucional, y como tal un derecho fundamental, no puede ser modificado por una cláusula leonina, en donde el art. 884 del Código de Comercio no tiene aplicación de acuerdo con lo regulado por la ley marco de vivienda y la sentencia C-955 de 2000.

En consecuencia, la parte demandante no procedió de la manera explicitada en el auto inadmisorio, y por el contrario intentó soportar las tasas remuneratoria y moratoria en una tesis que no corresponde a la legalidad, es decir, apoyada en la ley de vivienda y las disposiciones que la reglamentan, y la jurisprudencia constitucional, dirigido concretamente hacia la claridad que debe existir en los valores a ejecutar que se entienden también comprendido necesariamente las tasas de interés remuneratoria y moratoria.

---

<sup>3</sup> Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

De acuerdo con las inconsistencias hallas en la demanda y que con el escrito de subsanación no fueron corregidas, habrá de procederse al rechazo de la demanda, acorde con lo estatuido en el art. 90 del C.G.P.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente demanda ejecutiva con garantía real promovida por **BANCOLOMBIA S.A.**, actuando por conducto de apoderada judicial, en contra de **ANA MILENA ÁLVAREZ GARCÍA**, por las razones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO: CANCELAR** su radicación, previas las anotaciones en los libros que se llevan en el Despacho.

**TERCERO: REMITIR** a la Oficina de Reparto de la ciudad el formato de compensación, por secretaría.

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: **cafa1cfe2507e2bbd561968df7f27c511f9a1308e89157d8791abdccc0233306**

Documento generado en 01/02/2022 12:16:54 PM

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