



INFORME SECRETARIAL: A Despacho del señor juez el presente asunto, informando que la apoderada procesal de la entidad demandante presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el ordinal 2º de la providencia que libró mandamiento de pago, calendada del 27 de mayo de 2022, en lo que guarda relación con la negativa de librar mandamiento de pago por los interés mora solicitados en la demanda sobre el saldo insoluto deprecado en UVRs y por los intereses de mora sobre las cuotas vencidas y no pagadas con posterioridad a la presentación de la demanda. (Ver anexos 04 y 06, Cd. Ppal. digital).

De otro lado, hago saber que la misma mandataria allega el recibo de pago para la inscripción de la medida de embargo decretada al bien inmueble con folio de matrícula No. 100-158843, objeto de la garantía hipotecaria que se ejecuta, realizado el día 7 de junio de 2022; sin embargo, a la fecha la Oficina de Registro correspondiente no ha llegado el certificado de tradición del mismo, a fin verificar la inscripción de la mentada cautela, además de poderse verificar la situación jurídica del bien embargado. (Ver Anexo 07, *ibídem*)

Manizales, junio 9 de 2022


LUZ FANNY PEÑA LÓPEZ
OFICIAL MAYOR

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia*



170014003009-2022-00294-00

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, diez (10) de junio dos mil veintidós (2022).

Acomete el Despacho el resolver el recurso de reposición intercalado por la mandataria judicial de la entidad demandante contra el ordinal segundo de la providencia proferida el día 27 de mayo de 2022, en lo atinente a la negativa de librar mandamiento de pago por los intereses de mora solicitados sobre el saldo insoluto deprecado en el sistema UVR, además de los intereses de mora sobre las cuotas vencidas y no pagadas con posterioridad a la presentación de la demanda, en este juicio ejecutivo para la efectividad de la garantía real promovida por el **Fondo Nacional de Ahorro – Carlos Lleras Restrepo**, en contra del señor **Juan David Quintero Valencia**.

1. Antecedentes.

Prevía inadmisión de la demanda, el Despacho mediante auto del 27 de mayo del corriente año, libró mandamiento ejecutivo parcialmente contra el señor Juan David Quintero Valencia, absteniéndose de disponer orden de apremio por los intereses solicitados en la demanda sobre el saldo insoluto deprecado en el sistema UVRs, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, advirtiéndose además que los intereses moratorios sobre cada una de las cuotas vencidas y no pagadas entre el 05/12/2022 y el 05/04/2022, serían librados únicamente hasta la presentación de la demanda.

Inconforme con la decisión adoptada, la apoderada de la parte actora interpuso recurso de reposición contra el ordinal segundo del auto que libró mandamiento de pago calendarado 27 de mayo de 2022, pero única y exclusivamente en lo que guarda relación con la negativa de librarse orden ejecutiva por los intereses de mora solicitados en la demanda sobre el saldo insoluto deprecado en el sistema UVRs, además de los intereses de mora deprecados sobre las cuotas vencidas y no pagadas con posterioridad a la presentación de la demanda, argumentándose, en esencia, que el juzgado le está dando una interpretación parcializada al artículo 19 de la Ley 546 de 1999, pues considera que si bien el legislador en la parte preliminar de la norma arguye que en los préstamos de vivienda a largo plazo no se puede exigir intereses remuneratorios, como labor que debe realizar el acreedor o entidad financiera en lo pertinente, también lo era que, en la parte final de la misma normativa, hace claridad que dicha condición es nula cuando se presenta la correspondiente demanda judicial, facultando así al ejecutante para solicitar los “intereses remuneratorios” (sic) del capital acelerado y por ende, estos puedan ser librados por el Juez civil de la causa.

En consecuencia, ruega se reponga el ordinal segundo del auto atacado, conforme a lo solicitado en la pretensión 3. de la demanda incoada, además de lo atinente a los intereses moratorios deprecados sobre cada una de las cuotas vencidas y no pagadas, desde la presentación de la demanda.

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Quintero Valencia*



Pasado el proceso a despacho para desatar la réplica incoada por la parte demandante, a ello se apresta este funcionario, previas las siguientes,

2. Consideraciones

Para empezar, es preciso dejar claro que la inconformidad de la parte actora y los cargos presentados contra el proveído confutado, se centran únicamente en la negativa del juzgado respecto del no reconocimiento de los intereses de mora del capital insoluto de la obligación deprecada en el sistema UVR, así como de los intereses de mora sobre las cuotas vencidas y no pagadas con posterioridad a la presentación de la demanda; esto es, por lo dispuesto en el ordinal segundo del auto impugnado; por lo tanto este judicial acometerá la labor de resolver el recurso impetrado, atendiendo el reparo concreto.

2.1. No reconocimiento de los intereses de mora del capital insoluto de la obligación deprecada en el sistema UVR.

El pedimento de los intereses moratorios respecto al capital insoluto de la obligación en este caso, se debió al incumplimiento del deudor de cancelar la misma en la forma acordada en el pagaré base de recaudo ejecutivo.

Es bien sabido, como regla general de las obligaciones, que cuando el deudor se encuentra cumpliendo en la forma pactada sus obligaciones sólo debe cancelar los réditos que normalmente produce, esto es, los intereses remuneratorios, empero ante el incumplimiento total o el cumplimiento defectuoso de las obligaciones incurre en el pago de intereses moratorios o sancionatorios; así se encuentra estipulado en la ley civil y de manera especial, en la legislación comercial por la naturaleza de las obligaciones mercantiles¹.

Esta regla por demás, no presenta mayor dificultad tratándose de cualquier clase de obligaciones, salvo cuando el cobro de los intereses moratorios tiene origen en las obligaciones derivadas de los préstamos para adquirir vivienda; pues debe recordar el libelista, que el asunto en estudio tiene **fuertes cimientos constitucionales**, en la medida en que la Ley 546 de 1999 está desarrollando uno de los fines del Estado consagrado en el art. 2º del ordenamiento Superior. Dicho de otra manera, la objetante en su afán de resguardar una providencia que ordene el pago de una cifra en UVR y unos intereses sobre esa fórmula de corrección monetaria, olvida la finalidad y la génesis de la Ley 546 de 1999 y desatiende de forma frontal la Ley 45 de 1990.

Lo anterior como consecuencia necesaria de los objetivos que trazó el legislativo al expedir la iterada Ley 546 de 1999 para combatir las inequidades del sistema

¹ Esta diferenciación es elemental desde óptica sustancial y así lo ha desarrollado el precedente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, incluso en la sentencia que se cita en el escrito recursivo, la cual es conceptual, en virtud a que la cita efectuada no se subsume en un componente fáctico estrecho, si no que se trata de una ilustración sobre el tema concreto.

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia*



financiero con la protección de los usuarios de los créditos de vivienda a largo Plazo. En dicho estatuto, Ley marco imperativa, entendida como norma de orden público y de forzosa observancia, se encuentran diversos mandatos que pretenden otorgarle al deudor hipotecario protección especial y seguridad jurídica, de forma tal que las entidades financieras no puedan escapar a sus dictados, entre ellos el relativo al cobro de intereses de mora.

El artículo 19 de la Ley 546 de 1999 consagra:

“En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley, no se presumen los intereses de mora, sin embargo, cuando se pacten, se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia, 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 [o se someta el incumplimiento a la justicia arbitral en los términos establecidos en la correspondiente cláusula compromisoria]. El interés moratorio incluye el remuneratorio” (Destaca el Juzgado. Entre corchetes inexecutable, sentencia C-1140/00).”

Para resolver lo que es objeto de la pugna recursiva, este Despacho considera pertinente desentrañar el sentido de la debatida norma de la cual se desprende que es una regulación marco de orden público, que no se presumen los intereses de mora por ser créditos de vivienda aunque se permite estipularlos, sin que excedan de una y media veces el interés remuneratorio y solo pueden cobrarse sobre las cuotas vencidas; y además, estos créditos no pueden contener cláusulas aceleratorias que hagan exigible la totalidad de la obligación hasta tanto se presente la demanda judicial.

Del examen preliminar, podría deducirse razonablemente que se trata en el caso de los intereses moratorios y de la cláusula aceleratoria, de prohibiciones absolutas, empero sólo limitan la inclusión de dichos elementos a la observancia de ciertas reglas, de un lado a que los intereses sancionatorios solo sean reclamados sobre las cuotas vencidas, y del otro que la cláusula aceleratoria una vez estipulada, su ejercicio sólo opera a partir de la demanda judicial.

La Corte Constitucional mediante sentencia C-955 de 2000 decidió sobre la constitucionalidad de la referida Ley, y respecto del artículo en referencia expuso que:

“Intereses de mora. Dice el artículo acusado que en los préstamos de vivienda a largo plazo no se presumen los intereses de mora, lo cual significa que, para poder ser cobrados, deben pactarse. Y cuando se pacten la norma legal (que es de orden público) determina para ellos un monto máximo pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas.”

“No cabe duda que allí el legislador está en ejercicio de su competencia para formular las directrices básicas propias de una ley de vivienda otorgando a ésta y a las personas que

República de Colombia



Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia



las adquieren la protección especial que resulta de las normas constitucionales...” (Se resalta).

Conforme con lo anterior, atendiendo el texto del referido artículo 19 de la Ley 546 de 1999 y la jurisprudencia en comentario, se impone precisar que los intereses de mora no se presumen; sin embargo, cuando estos se pacten, debe entenderse que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado, **y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas**, ello bajo el parámetro de estarse deprecando el mandamiento de pago en la fórmula de corrección monetaria del UVR.

Al estudiar el tema, el H. Tribunal Superior de este Distrito Judicial, en una de sus Salas Civil-Familia, con ponencia del entonces Magistrado José Nervando Cardona Rivas, al decidir una situación con **componente fáctico estrecho** en relación a la que aquí ocupa nuestra atención, expuso:

“1. Los Intereses de Mora en las Obligaciones Contractuales Civiles de Pagar una Suma Dineraria

En materia de indemnizaciones por el no pago oportuno de una cantidad de dinero de origen contractual, el artículo 1617 del Código Civil es una norma fundamental en la legislación sustantiva colombiana. En efecto dice el precepto: “Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes: 1º. Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. El interés legal se fija en seis por ciento anual; 2º. El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses; basta el hecho del retardo; 3º. Los intereses atrasados no producen interés; 4º. La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas”.

Es decir, que la indemnización por mora en el cumplimiento de una obligación pecuniaria civil se rige por un régimen especial que la limita al interés moratorio constituido por los intereses convencionales, y, en su defecto, por los intereses legales del seis por ciento anual (6%).

La Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencias del 24 de Septiembre de 1937, del 9 y del 18 de Mayo de 1938, del 9 de Agosto de 1939 y del 4 de Abril de 1940, expuso que la indemnización en las obligaciones de dinero presenta los siguientes “caracteres típicos: a) Sólo procede la moratoria, o sea que se puede exigir cuando el deudor no cumple a su tiempo. Nunca la compensatoria, o sea el dinero que se tiene derecho a exigir cuando el deudor no cumple o cumple parcialmente. La razón de ello es clara. Debiéndose dinero, los daños por la inejecución no pueden pagarse como compensatorios, porque estos consisten en transformar la obligación inicial en la de satisfacer dinero, lo cual supone que aquella no tuviese por objeto ese bien. Desde que nace el contrato se sabe cuál es la cantidad que ha de pagarse. La ley no habla sino de perjuicios que resultan del retardo en la ejecución, mientras que en las otras obligaciones prevé también perjuicios que resultan de la inejecución. b) No hay necesidad de probar la existencia de perjuicios. Basta el hecho del retardo para que puedan cobrarse. La ley los presume, suponiendo que todo capital en dinero gana intereses y que el solo hecho de

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Quintero Valencia*



que el acreedor no lo recibiera oportunamente, le ha privado de inversiones lucrativas... Tampoco se exige demanda ni requerimiento. c) El avalúo de perjuicios no está sometido al criterio del juez. De antemano lo hace la ley rígidamente. He aquí la consecuencia de ser el derecho a cobrar perjuicios, independiente de la prueba de los mismos. Si la ley presume su existencia, también tiene derecho a presumir su monto”.²

Y aún cuando en esas decisiones la Alta Corporación de Justicia sostuvo que “...(el) pago de los intereses ...(constituía) ... la única indemnización” a cobrar por la no cancelación en tiempo de una obligación en dinero, con posteridad admitió la solución atinente a que acreedor conservaba “su derecho a la indemnización del daño ulterior o complementario que, a raíz de la depreciación monetaria, le haya ocasionado la mora del deudor y que no encuentre completa satisfacción en el pago de intereses, pero ya no amparado por la norma de “favor creditoris” que es en su parte medular el artículo 1617 del C., sino asumiendo la carga de probar positivamente esa insuficiencia del interés moratorio como compensación resarcitoria”³; desenlace que tiene soporte en la regla contemplada en el numeral 2° del artículo 1617 del C. C que dice que “(el) acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses”, de donde se deduce a contrario sensu que también puede reclamar los otros perjuicios que el incumplimiento del deudor le hubiere causado, siempre y cuando los demuestre.

2°. Los Intereses de Mora en las Obligaciones Contractuales Comerciales de Pagar una Suma de Dinero.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley 45 de 1990, en las obligaciones en dinero en materia comercial el interés de mora siempre se causa; reza el precepto en mención:

” Causación de intereses en mora en las obligaciones dinerarias. En las obligaciones mercantiles de carácter dinerario el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella”.

“Toda suma que se cobre al deudor como sanción por el simple retardo o incumplimiento del plazo de una obligación dineraria se tendrá como interés de mora, cualquiera sea su denominación”.

El artículo 884 del Código de Comercio establece que si las partes no han acordado la tasa del interés moratorio, ésta será equivalente a una y media veces del interés bancario corriente.

En armonía con lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 65 de la Ley 45 de 1990, el artículo 64 ibídem regula la “Aplicación de las normas sobre límites a los intereses” en la siguiente forma:

“Para todos los efectos del artículo 884 del Código de Comercio, en las obligaciones pactadas en unidades de poder adquisitivo constante (UPAC) o respecto de las cuales se

¹ G.J.T. XLV, 755, T. XLVI, 425, 521, T. XLVIII, 445 y T. XLIX, 212.

² Sentencia del 24 de Enero de 1990. Revista Jurisprudencia y Doctrina, Tomo XIX, N° 219 (Marzo 1990), 175.

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia*



estipule cualquier otra cláusula de reajuste, la corrección monetaria o el correspondiente reajuste computará como interés... ”.

De donde se desprende que tanto en las deudas de dinero civiles como en las comerciales la indemnización de perjuicios por la mora se gobierna o rige con un régimen especial que la limita al interés moratorio constituido por los intereses convenidos con las partes, y en su ausencia por los intereses legales (6% para los civiles y una y media veces el bancario corriente para los comerciales).

Mas en las obligaciones dinerarias mercantiles pactadas en Unidades de Poder Adquisitivo Constante – UPAC -, o en Unidades de Valor Real – UVR -, “la corrección monetaria o el correspondiente reajuste... (se computa) como intereses”. (Art. 64 ley 45 de 1990).

3.- Unidades de Valor Real – UVR –.

De conformidad con el artículo 2° del Decreto 856 de 1999, “... se entiende por Unidad de Valor Real Constante o UVR, la Unidad de medida que, en razón de la evolución de su valor en moneda legal colombiana con base en la variación del índice de precios al consumidor, reconoce la variación en el poder adquisitivo de la moneda legal colombiana”.

De suerte, conforme lo prevé el artículo 3° ibídem, que “... (el) valor en moneda legal colombiana de la UVR cambiará diariamente desde el día 16 de un determinado mes calendario hasta el día 15 del mes calendario inmediatamente posterior, con base en la variación mensual del índice de precios al consumidor certificada por el DANE para el mes previo al inicio de su aplicación...”.

3.1 La Unidad de Valor Real – UVR – en el Sistema Especializado de Financiación de Vivienda Individual a Largo Plazo.

A términos de lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley 546 de 1999, “... (la) Unidad de Valor Real – UVR – es una Unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificado por el DANE”.

Al estudiar la constitucionalidad de este precepto la Honorable Corte Constitucional, en sentencia C-955 de 2000 expuso que el legislador podía, “... sin violar la Carta Política en una ley marco que regule el sistema de financiación de vivienda, contemplar una unidad de cuenta que refleja en las cantidades adeudadas el comportamiento del proceso inflacionario. Al hacerlo, define unas reglas de las cuales parten los contratantes en su relación jurídica y facilita que, por las características y el objeto de los créditos, se expresen los saldos todavía no pagados en términos reales para que sobre ellos, ya actualizados, se calcule el interés. Así, el capital prestado conserva su poder adquisitivo y la entidad prestamista no resulta castigada por el aumento de la inflación, medido con base en el índice de precios al consumidor. Ello es legítimo y, por tanto, la sola consagración de una norma que permita cuantificar el impacto de la depreciación monetaria no vulnera precepto alguno de la Constitución”.

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia*



4.- Intereses de Mora en las Obligaciones Contractuales Adquiridas para la Financiación de Vivienda Individual a Largo Plazo.

Se ha dejado visto que en las legislaciones civil y comercial se han consagrado normas que reglan las indemnizaciones por el no pago oportuno de obligaciones dinerarias. En la ley de financiación de vivienda individual a largo plazo (No. 546 de 1999), el legislador para dar cabal cumplimiento a los criterios y objetivos generales de esta preceptiva, reguló el punto atinente a los **“Intereses de mora”**, en el artículo 19 en los siguientes términos:

“En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia 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 o se someta el incumplimiento a la justicia arbitral en los términos establecidos en la correspondiente cláusula compromisoria. El interés moratorio incluye el remuneratorio”.

*Por sabido se tiene, en palabras de Gerardo Carrió, que “...(el) lenguaje del derecho, esto es, el de las normas o reglas jurídicas, es lenguaje natural ...(pues) el derecho es una técnica de control social cuyas reglas se usan para dirigir u orientar acciones humanas concretas, para posibilitar acciones humanas concretas y para juzgar acciones humanas concretas, ...(de modo que) sus reglas **tienen** que estar formuladas en lenguaje natural o ser definibles en palabras pertenecientes a éste último”⁴; aún cuando no se desconoce que “el lenguaje natural” contiene expresiones “ambiguas”, palabras “vagas” o exhibe una “textura abierta” que puede dar lugar a interpretaciones diversas.*

El profesor Juan Antonio García Amado se suma a la concepción lingüística del derecho o sea “aquella que ve el derecho como un conjunto de enunciados dotados de significado (más o menos determinado) y provenientes de ciertas instancias o fuentes “reconocidas” como productoras por el propio ordenamiento jurídico y, en última instancia, por la sociedad de que se trate”; y por ello señala que “(el) significado de esos enunciados señala los límites externos o el marco de lo que en derecho puede establecerse en cada momento...; (de suerte que si un enunciado legal no es indeterminado)... no se le puede atribuir cualquier significado”, (en razón a que la) ... frontera de los significados posibles la marca la semántica. Puede ser una frontera un poco permeable, pero hay frontera, si de hecho se correlaciona con un enunciado un significado que desdice totalmente de su semántica, no se está interpretando, se estará haciendo cualquier otra cosa, que se puede llamar como se quiera. Y si luego ese significado se aplica a la resolución de un caso, no cabe decir con propiedad que se ha aplicado aquél enunciado legal así interpretado. Se ha aplicado un enunciado inventado gratuitamente para el caso”⁵.

Ahora bien, ¿qué significado tiene la expresión “solamente”, empleada por el legislador en el artículo 19 de la ley 546 de 1999? Cuando no se trata de palabras técnicas de una ciencia o arte o palabras definidas por la ley, éstas han de entenderse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas conforme lo señalan las reglas de

³ Algunas palabras sobre las palabras de la ley. Edit. Abeledo – Perrot. Buenos Aires, Pág. 14.

⁵ El argumento Teleológico: las consecuencias y los principios. Revista Interpretar y Argumentar. Nuevas perspectivas para el Derecho. Ricardo Zuluaga Gil. (Editor y Compilador). Librería Jurídica Sánchez R. Ltda., 14.

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia*

interpretación consagradas en el artículo 28 y 29 del Código Civil. Sentido natural y obvio es el que a las palabras da el diccionario.

En este orden de ideas, el adverbio “solamente”, significa, de acuerdo con el Diccionario de Uso del Español de María Moliner⁶; “... (y) no otra cosa y no más: “Quiero solamente que me oigas. Tengo solamente calderilla. Vale solamente cien pesetas””

“O sea, conforme al ordenamiento citado en último lugar, y contrariamente a lo contemplado en materia civil y comercial, **que en tratándose de obligaciones contraídas para la financiación de vivienda individual a largo plazo no se presumen perjuicios por el no pago oportuno de las cuotas de amortización del crédito. Sin embargo, la ley permite o faculta a las partes para pactar o acordar una cláusula que contemple la indemnización de perjuicios por ese hecho, en cuyo caso los intereses de mora únicamente pueden hacerse efectivos sobre las cuotas vencidas.** De acuerdo con el sentido natural y obvio de la disposición, la interpretación del artículo 19 de la ley 546 de 1999 no presenta ningún tipo de dificultad por la claridad conceptual que expresa: “... cuando se pacten... (intereses de mora) se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y **solamente** podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas”. Así por lo demás lo ha entendido la Superintendencia Bancaria en la Circular Externa No. 085 de 2000 (Disposiciones aplicables a los créditos de vivienda), en el punto 3.4 “**Intereses de mora**”, que dice:

“En caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidaran 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”.

La razón de ser de la norma radica en que la ley 546 de 1999 es un estatuto especial que regula la financiación de vivienda individual a largo plazo, cuyo artículo 1º consagra el “...(ámbito) de aplicación de la ley”; “establece las normas generales y señala los criterios ... a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor”. A su turno el artículo 2º. le ordena al Gobierno Nacional regular “el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo” con la finalidad de “hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad, (entre otros), con los siguientes objetivos y criterios:

“1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.

“2. (...)

“3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.

“4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.

“5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.

“6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.

“7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias. (...)”

⁶ Edit. Credos, pag.1112



(...)

“Los argumentos de la parte apelante respecto a que “(no) es criterio justo, que mientras la obligación la estuviere atendiendo adecuadamente deba pagar los correspondientes intereses (sic) de plazo, y que como entró en mora y el plazo se extinguió, no tenga que cubrir una suma alguna precisamente por su estado de mora”, no son de recibo como quiera, según se vio, que cada régimen tiene sus propias reglas a saber: el artículo 1617 del C.C. en el campo civil; los artículos 64 y 65 de la ley 45 de 1990 y el artículo 884 del C. de Co., en el área comercial; y el artículo 19 de la ley 546 de 1999 en el sistema de financiación de vivienda individual a largo plazo. **No se trata de una interpretación parcial de este precepto sino más bien de la correcta, dado que conforme al numeral 1º del artículo 45 de la ley 57 de 1887, “(...) (la) disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general”** (Auto del 2 de septiembre de 2005, Proceso Ejecutivo con acción mixta del Banco Popular Vs. Luz Adriana Betancourt Jaramillo y otra). (Subrayado y destacado por el despacho).

El artículo 64 de la Ley 45 de 1999, establece que “Para los efectos del artículo 884 del Código de Comercio, en las obligaciones pactadas en unidades de poder adquisitivo constante (UPAC) o respecto de las cuales se estipule cualquier otra cláusula de reajuste, **la corrección monetaria o el correspondiente reajuste computará como interés.** En cualquier sistema de interés compuesto o de capitalización de intereses se aplicarán los límites previstos en el mencionado artículo. Sin embargo, dichos límites no se tendrán en cuenta cuando se trate de títulos emitidos en serie o en masa, cuyo rendimiento esté vinculado a las utilidades del emisor.”; y en virtud de esto, al momento de hacer la conversión de los UVR, el día que deba cancelar el demandado, conforme al valor real que corresponda en ese momento, dicha corrección computará como intereses y si se había ordenado el pago por separado de los intereses, se germinaría un doble cobro por dicho concepto, tal como es deprecado en el escrito recursivo.

Al contrario de lo indicado por la togada que regenta a la parte demandante, la postura de este despacho judicial se ajusta al precedente vertical, esto es, la labor judicial que cimienta el auto confutado refleja todo un análisis sobre la temática de los intereses de mora en los créditos de vivienda a largo plazo, pues la misma se construye no solo de lo que refleja el artículo 19 de la Ley 546, sino en los criterios plasmados en los precedentes del Tribunal Superior de este Distrito Judicial.

Así las cosas, acceder a lo pretendido por la objetante sería ni más ni menos que desconocer el contenido legal del iterado artículo 19 de la Ley 546, y **lo reglado de forma cristalina por el artículo 64 de la Ley 45 de 1990**, que es necesario repetir, esto es, que para “los efectos del artículo 884 del Código de Comercio, en las obligaciones pactadas en unidades de poder adquisitivo constante (UPAC) o respecto de las cuales se estipule cualquier otra cláusula de reajuste (interpretétese UVR), **la corrección monetaria o el correspondiente reajuste computará como interés”**.

República de Colombia



Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia



Nótese como la tesis defendida en el escrito impugnatorio, debe explicar cómo se calcularían los intereses de mora deprecados, cuando la UVR varía mes a mes, luego, si el pago efectivamente se hiciera pasado 1 o 2 años, los intereses de mora que se solicitan con posterioridad a la demanda, no pueden ser sobre el valor de la corrección monetaria al momento del pago, en tanto que en periodos pasados y consumados dichos valores varían y se reajustan por directrices administrativas en relación con el incremento de la UVR, por esa razón, la lógica del legislador en el artículo 64 de la Ley 45 de 1990 fue clara, **“la corrección monetaria computará como interés”**.

Aunado a ello, sobre el tema ya se pronunció el Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad, en providencia del 27 de julio de 2018, radicado 2018-00149-02, mediante la cual confirmó similar decisión a la aquí adoptada, donde puntualizó:

*“Es sentir de este Despacho judicial, que para los préstamos de vivienda a largo plazo, en los cuales se presente mora en el pago de las cuotas periódicas, y de haber sido pactado el pago de intereses de mora, estos se liquidarán **únicamente sobre las cuotas vencidas por el tiempo de la mora** y **no sobre el capital insoluto**, pues ello impediría la restitución del plazo en el caso de que el deudor realice el pago de la cuotas en mora.*

*La cláusula aceleratoria pactada en dichos créditos, si bien hace exigible la obligación una vez el deudor se encuentre en mora en sus pagos, no extingue los plazos señalados para el pago. De ahí, que los intereses de mora, al tenor del precitado artículo 19, **solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas....**”* (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Bajo tal panorama, y a modo de coda para cerrar, la procedencia a lo deprecado por la impugnante, requiere: **i)** en primera medida de una argumentación que resquebraje el contenido del artículo 64 de la Ley 45 de 1990, esto es, donde se infiera lo contrario a lo previsto por el legislador, y por ende, se diga que la corrección monetaria o el correspondiente reajuste no computa como interés; mientras ello no ocurra, extender un mandamiento de pago por un saldo insoluto en el sistema UVRs acompañado de intereses, germina un doble cobro, por dicho concepto, quebrando las disposiciones legales y Constitucionales; y **ii)** en segundo término, para acceder a lo implorado, esto es, intereses de mora sobre un rubro en UVRs, es necesario de forma inescindible apartarse del precedente de la Corte Constitucional y del mismo Tribunal Superior de Manizales, ello bajo la presencia de una argumentación integral y suficiente, so pena de caer en desconocimiento del precedente judicial como criterio interpretación vinculante⁷; aunado a que las sentencias de la Corte Constitucional se profirieron en **control concentrado**, con efectos *erga omnes*, y sin posibilidad de apartamiento.

Así las cosas, a criterio de este Judicial, resulta lógico concluir que tratándose de créditos para adquisición de vivienda a largo plazo en cuyo caso se presente mora y

⁷ Módulo de Interpretación Constitucional. EJRLB





de haber sido pactado el pago de intereses moratorios, éstos no se liquidaran sobre el capital insoluto deprecado en UVR, pues hacerlo iría en contra de los postulados constitucionales, del espíritu de la Ley de Vivienda, y de la Ley 45 de 1990.

2.2. Aunado a lo anterior, tampoco le asiste razón a la mandataria inconforme, cuando pretende se libre orden de pago por los intereses de mora sobre cada una de las cuotas vencidas y no pagadas con posterioridad a la presentación de la demanda, en tanto que, al acelerarse el capital insoluto adeudado a esta data, será sobre éste (capital) que en su momento se haga el reajuste o corrección monetaria, esto es, al momento del pago, en relación al incremento de la UVR, conforme fue establecido por el legislador al determinar que la *“corrección monetaria computará como intereses”*, en el marco del artículo 64 de la citada ley.

Con todo, se concluye que, el Despacho no repondrá el auto confutado.

3. De otro lado se dispone agregar al dossier el recibo allegado por la vocera procesal de la entidad demandante, el cual da fe del pago realizado para el registro de la medida de embargo decretada sobre el bien inmueble con folio de matrícula **100-158843**, denunciado como de propiedad de la persona que se cita como demandada, y que a su vez es objeto de la garantía hipotecaria que se ejecuta.

Conforme a lo anterior y acreditado el pago para la inscripción de la cautela mencionada, se hace necesario requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la ciudad, para que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 593 numeral 1 del C.G.P., proceda a remitir a este Despacho el certificado correspondiente al bien relacionado en el párrafo precedente, a fin de verificar la inscripción de la medida que se anuncia, además de la situación jurídica del inmueble objeto de la referida cautela, para tal efecto, se le concederá el término de 10 días contados a partir del día siguiente a la notificación de este auto; expedición que como quedó anotado, está a cargo de la parte demandante y de la cual obra prueba en el dossier.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO.- No Reponer el ordinal segundo de la providencia proferida el día 27 de mayo de 2022, que guarda relación con la negativa de librar orden de pago por los intereses de mora solicitados sobre el saldo insoluto deprecado en UVRs, además de los intereses de mora sobre las cuotas vencidas y no pagadas con posterioridad a la presentación de la demanda, en este juicio ejecutivo para la efectividad de la garantía real promovido por el **Fondo Nacional de Ahorro – Carlos Lleras Restrepo**, en contra del señor **Juan David Quintero Valencia**; en virtud a los fundamentos que edifican la motiva.

SEGUNDO.- Incorporar el recibo allegado por la vocera procesal de la entidad demandante, acreditando el pago realizado para el registro de la medida de embargo

República de Colombia



*Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Quintero Valencia*



decretada sobre el bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria e identificado con el folio de matrícula **100-158843**, en consecuencia, se dispone **Requerir** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la ciudad, para que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 593 numeral 1 del C.G.P., proceda a remitir a este Despacho el certificado de tradición correspondiente, esto es, tal y como se indica en la parte considerativa.

Por secretaría, líbrese el oficio correspondiente y procédase a su comunicación, conforme a lo reglado en los artículos 103 y 111 del C.G.P.

Una vez se compruebe la inscripción de la medida anunciada, se procederá con el trámite subsiguiente, esto es, lo atinente a la notificación que debe hacerse a la parte ejecutada del auto que libró mandamiento de pago en su contra.

NOTIFÍQUESE

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

lfp

República de Colombia



Juzgado Noveno Civil Municipal - Recurso de Reposición
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real
F.N.A. - Juan David Guintero Valencia

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona

Juez

Juzgado Municipal

Civil 009

Manizales - Caldas

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: **690b7815491cb0698a6dd89b657442035ea46198aff2284caf1ffb8d726db5cd**

Documento generado en 10/06/2022 07:29:16 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>