



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022).

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio de apelación, impetrado por la parte demandante a través de su apoderada judicial contra el auto fechado 25 de Marzo de 2022, mediante el cual se profiere mandamiento de pago.

I. DE LA SOLICITUD

Propone la censora, como motivo de su inconformidad, se reconsidere por parte del Despacho la decisión proferida mediante el proveído impugnado, en cuanto a la orden de pago que se emitió respecto de los intereses moratorios y de plazo, toda vez que considera que en el caso de marras, no es dable darle aplicación a lo previsto en el Art. 19 de la Ley 546 de 1999, ni tampoco a lo que dispone el Artículo 2 de la Resolución Externa No. 08 del año 2006, ello en la medida que ALDIA S.A. no otorgó el crédito en UVR, además de que dicha sociedad no es un establecimiento de crédito y por ende no es posible darle aplicación al Parágrafo del Art. 17 de la Ley citada, ya que su tipología no se encuentra enlistada en el Art. 1 de la misma disposición, de manera que arguye que, ALDIA no es un participante del sistema especializado de financiación de vivienda, en los términos del Art. 4 ibídem, pues pese a que comercializa inmuebles, no los financia, dejando claro que para ser un ente financiador, según la norma varias citada, se debe cumplir una serie de requisitos y pre vendas, que no reúne esa sociedad, por cuanto ésta hace parte del sector privado y no financiero.

Asegura que la obligación que se cobra es un crédito ordinario, en virtud del mutuo celebrado entre las partes, y por ende se regula por el Código de Comercio y por el Código Civil, en lo que tiene que ver con el contrato de hipoteca. Respecto del contrato de hipoteca acota que, éste recayó sobre un una vivienda que no es de interés social, que dicho contrato es ley para las partes y al ser así no es posible modificarlo o invalidarlo sino por consentimiento mutuo, y en el asunto sub judice no procede la modificación por causa legal, ya que prima la autonomía de la voluntad, por tanto considera que debe revocarse la providencia objeto del recurso y en su reemplazo debe librarse mandamiento ejecutivo conforme lo solicitado en las pretensiones de la demanda, y en caso contrario o de no despachar favorablemente el recurso, que se conceda el recurso de apelación.

II. TRASLADO

Del recurso de reposición no se corrió traslado a la contra parte por cuanto no se ha trabado la Litis.

CONSIDERACIONES

La finalidad del recurso de reposición es que el mismo Juez que profirió la decisión dentro de una causa, analice el sustento del medio impugnatorio incoado por la parte insatisfecha con la misma, para que en virtud de la referida sustentación reponga, adicione, modifique o aclare la providencia objeto de censura.

Ahora bien, en el caso de marras el inconformismo de la parte recurrente se finca esencialmente en que a su parecer, el crédito que en esta causa se cobra no es de vivienda, sino uno ordinario, y al ser así no puede aplicarse lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley 546 de 1999, ni tampoco lo que dispone el Artículo 2 de la Resolución Externa No. 08 del año 2006, en lo que respecta a los intereses moratorios y de plazo, argumentando que ello es así, en la medida que el crédito que se otorgó y ejecuta no fue en UVR, aunado que no es un establecimiento de comercio, que no es una de las entidades enlistadas en el Art. 1 de la mentada Ley, sino que es un ente privado, y por ende no es participante del sistema especializado de financiación de vivienda, en los términos del Art. 4 ibídem, pues pese a que comercializa inmuebles no los financia.

Pues bien, a efectos de pronunciarse frente al recurso interpuesto, se necesario contextualizar lo siguiente: importa destacar para el asunto que ocupa la atención de esta instancia judicial, que la garantía hipotecaria que deriva de la voluntad de las partes aquí involucradas, reflejada en la escritura pública N° 3988 del 10 de Octubre de 2016, proveniente de la Notaría Segunda de Bucaramanga, establece en la cláusula cuarta del segmento denominado "*CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL COMPRADOR*" del ACTO DE COMPRAVENTA que: "*la hipoteca que se constituye por medio de esta escritura es para garantizar, el préstamo otorgado para la adquisición de la vivienda del comprador...*", es decir que éste fue el objeto de la garantía.

De otra parte, en el documento escritural anunciado en párrafo precedente, se observa, en la CLÁUSULA PRIMERA del SEGUNDO ACTO, esto es, del ACTO DE LA HIPOTECA, que refiere que la hipoteca que se constituye es ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA EN PRIMER GRADO. Igualmente se advierte, que en el PARAGRAFO UNICO de LA CLÁUSULA SEGUNDA del ACTO DE LA HIPOTECA se señala que la garantía constituida ampara tanto el capital como los intereses de toda obligación que el deudor, tenga contraída, o contraiga a futuro con el acreedor por cualquier concepto, desembolso de dineros, compra de materiales y ordenes que tengan como finalidad la adquisición de inmuebles de los que ALDIA S.A. ofrece al público en su actividad constructora, entre otras cosas.

Conforme a lo expuesto, es claro que la hipoteca que se constituyó a favor de la sociedad demandante, es una HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO, para adquisición de vivienda.

Así mismo es importante señalar, que la hipoteca a la que se ha venido haciendo referencia, garantiza a favor del aquí demandante, y como se dijo, un crédito de vivienda, que conforme al hecho 2.3. del libelo, se determinaba así:

“Que los señores ALVARO ARCHILA MORENO y YASMINA VICTORIA MEJIA MANCERA, celebraron con ALDIA S.A. HOY ALDIA S.A.S., contrato de mutuo por la suma de \$90.000.000, garantizado con el gravamen hipotecario contenido en la escritura pública número: 3988 de fecha 10 de octubre de 2016 de la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, y el pagaré número: 11699 con la respectiva carta de instrucciones. La obligación señalada sería descargada en 120 instalamentos cada uno por valor de \$1.485.260.16, cuotas que amortizaba capital e intereses de plazo liquidados al 1.3%”

Ahora bien, teniendo claridad de la clase de crédito y que la hipoteca a la que se ha venido haciendo referencia garantizaba la adquisición de vivienda, se hace necesario remitirse a la normatividad que establece la tasa de intereses que es posible cobrar para esta clase de créditos, encontrando el despacho que el legislador expidió para tal efecto la Ley 546 de 1999¹, cuyo ámbito de aplicación se encuentra establecido en su artículo 1º que señala:

*“Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y **cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito**, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales”* (Lo subrayada y en negrilla del Juzgado)

De otro lado el artículo 17 de la precitada ley, define las condiciones de los créditos de vivienda individual, en desarrollo de los objetivos y criterios fijados para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, se determinó como condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, entre otros, que los mismos deben:

“[...] 1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o la construcción de vivienda individual”.

¹ Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

“[...] 3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno Nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera, el cual, en todo caso, no podrá ser inferior a treinta (30) años”.

“[...] 4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas”.

Igualmente, en el párrafo del pre nombrado artículo, establece que los créditos de vivienda pueden ser otorgados en moneda legal colombiana.

Así mismo es importante acotar, que el Art. 19 de la Ley 546 de 1999, determina que *“En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuanto se pacten se entenderán que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas...”*

Conforme a todo lo expuesto es posible concluir lo siguiente: **i.)** La Ley 546 de 1999, no sólo es aplicable a entidades financieras, si no a cualquier otra entidad, que financie la adquisición de vivienda, como lo es la aquí ejecutante, **ii.)** la normatividad en mención, se aplica a créditos de adquisición de vivienda como lo es el aquí analizado, conforme se puede extractar de la escritura pública N° 3988 del 10 de Octubre de 2016, proveniente de la Notaría Segunda de Bucaramanga, que establece en su cláusula cuarta del segmento denominado *“CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL COMPRADOR”* del ACTO DE COMPRAVENTA que: *“la hipoteca que se constituye por medio de esta escritura es para garantizar, el préstamo otorgado para la adquisición de la vivienda del comprador...”* en concordancia con lo manifestado en el hecho 2.3. del libelo, de manera que siendo así es concluyente afirmar desde ya que no saldrá avante el recurso de reposición interpuesto, por cuanto la decisión se ajustó a la normatividad aplicable e imperante para el caso en estudio.

Además, ha de decirse, que conforme a la cláusula segunda del acto de hipoteca que señala que ALDIA S.A. ejerce actividad de constructora, lo cual implica que es un constructor y en ese orden de ideas, contrario a lo que arguye el recurrente se enlista, en las situaciones determinadas en el Art. 4 de la Ley tantas veces citada, quiere decir ello que sí hace parte del sistema especializado de financiación de vivienda, pese incluso a que en estricto sentido no sea una entidad de crédito autorizada específicamente para el ejercicio de operaciones activas de crédito para adquisición de vivienda, tal y como se dejara consignado en la parte motiva de la decisión objeto de impugnación, de manera que lo anterior, aunado a lo analizado en párrafos precedentes, conlleva a predicar claramente que el crédito otorgado por parte del ejecutante al demandado, tiene como destino la adquisición de vivienda, y no un préstamo ordinario, sumado que a la parte demandante le es aplicable la norma tantas veces citada, ya que no solo se demanda su aplicación por parte de entidades financieras como ya quedó visto; por tanto como se concluyó no existe duda para este juzgador, que al haber establecido el legislador una normatividad específica para casos como el estudiado (créditos para adquisición de vivienda), y que lo es la Ley 546 de 1999, sumado que la misma prevalece frente a

las demás normas, se encuentra en la obligación este juzgador de dar prevalencia a ésta y aplicarla al caso en estudio.

En este punto es importante destacar, que uno de los objetivos que trazó el legislativo al expedir la Ley 546 de 1999, era combatir las inequidades del sistema financiero con la protección de los usuarios de los créditos de vivienda a largo plazo, por ende, 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 que otorguen créditos para adquisición de vivienda no puedan escapar a sus dictados, entre ellos el relativo al cobro de intereses de mora, por lo que acceder a lo pretendido por la recurrente sería ni más ni menos, que desconocer el contenido legal de las mentadas disposiciones, luego en lo atinente a lo resuelto respecto a los intereses moratorios el Juzgado mantendrá incólume la providencia objeto de alzada, al igual que lo hará respecto de los de plazo, toda vez que ordenó su pago liquidándolos desde el 30 de Octubre del año 2020, por ser esta la fecha en que se menciona en el escrito de la demanda los ejecutados incurrieron en mora o dejaron de cancelar las cuotas y hasta el 3 de Febrero del año que avanza, esto es, un día antes a la presentación de la demanda, a la tasa máxima establecida para la clase de créditos de adquisición de vivienda por el Gobierno Nacional y en los límites consagrados por la normatividad imperante.

Como consecuencia de lo expuesto, el Juzgado no repondrá el auto recurrido, lo cual se anunciará en la parte resolutive del presente auto, lo que hace salir a flote el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, en la medida que al haberse adecuado los intereses de mora y de plazo por parte de este juzgador y no haberlos decretado conforme al petitum elevado por el demandante en el libelo, lleva consigo implícitamente que se haya negado parcialmente la orden de apremio pretendida por el ejecutante, de manera que siendo así, encaja esta situación en el supuesto de hecho establecido en el Art. 438 del C. G. del P., que señala *“El mandamiento de pago no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo...”*, por ende se concederá la apelación incoada, en el efecto suspensivo, y ordenará remitir copia espejo del presente expediente, al Juzgado Civil del Circuito de Reparto de Bucaramanga para lo correspondiente, y así se anunciará en la parte resolutive de esta providencia.

En consecuencia, con lo anterior, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 25 de marzo de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER EL RECURSO DE APELACION subsidiariamente interpuesto contra el auto del 25 de marzo de 2022, en el **efecto**

suspensivo, ante el Juzgado Civil del Circuito - Reparto de la ciudad, conforme lo demanda el Art. 438 del C.G.P. y lo anunciado en la parte motiva de esta decisión.

En consecuencia, procédase por secretaria a remitir copia espejo del presente expediente al superior jerárquico en el término establecido en la normatividad procesal.

NOTIFÍQUESE² y CUMPLASE,

Firmado Por:
Julian Ernesto Campos Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 024
Bucaramanga - Santander

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: **10a3a06f821c5c30a1951d665d320c2698d5fd507d802b4f1d97833f601aa20e**

Documento generado en 21/07/2022 03:14:19 PM

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

² El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.75 del 22 de julio de 2022.