

GISELA ANASTACIA GARCIA TORRES

Abogada

Calle 91 # 64-58 Ap. 33 A. Tel. 3145351675

E-mail: giselagarciatorres@gmail.com

BARRANQUILLA - COLOMBIA

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E.

S.

D.

Ref. Proceso ejecutivo hipotecario de C.G.A. EN LIQUIDACION contra GIL ANTONIO MARTINEZ CHARRIS Y OTRA.

RAD. # 08001310300720130019800

JUZGADO ORIGEN: 7º CIVIL DEL CIRCUITO.

GISELA ANASTACIA GARCIA TORRES, abogada en ejercicio, conocida de autos dentro del referido proceso, respetuosamente concurro ante usted para presentar recurso de reposición contra el auto notificado el 20 de octubre de 2022, mediante el cual fue negada la terminación anticipada del proceso, que se solicitó por no cumplir el título ejecutivo con el requisito de ejecutabilidad ordenado por la ley para todos los créditos de vivienda desembolsados bajo el sistema de financiación en UPAC.

Amparados por la **Sentencia C-955 de 2000** emanada de la Corte Constitucional, la **Ley 546 de 1999**, y la abundante jurisprudencia emanadas de las altas cortes en relación al tema, se solicitó que mediante el correspondiente CONTROL DE LEGALIDAD, se declarara la terminación del proceso, habida cuenta que el crédito demandado procedió de un crédito de vivienda desembolsado y garantizado en el año 1995 bajo el sistema UPAC, y la entidad acreedora -cedente de la demandante- no cumplió con el proceso de **REESTRUCTURACION**, para demandar, pues el cobro judicial de la obligación, sin éste requisito, se torna inejecutable; y si se observa el expediente la ejecutante al momento de formular la demanda no aportó prueba alguna de que al crédito de vivienda de mis representados (que pretendió ser reestructurado mediante la supuesta novación contenida en el pagaré aportado como título ejecutivo) se le haya efectuado la reestructuración, tal como se establece en la **Sentencia SU-813 de 2007, Corte Constitucional**.

Es de conocimiento que al juez natural se le reconoce una independencia y autonomía en sus decisiones, pero este es uno de los eventos donde se evidencia y justifica que el tema planteado debe tener un análisis diferente, pues con su actual decisión se acredita una vía de hecho que vulnera abiertamente a mis poderdantes su derecho a un debido proceso.

Para sustentar el recurso aquí interpuesto, a continuación expongo:

1.- El auto que resolvió negar la terminación solicitada, se sustenta básicamente en que A) el título ejecutivo aportado por la demandante, corresponde a un crédito de novación, porque *si bien existió un crédito hipotecario por valor de \$30.000.000, para adquisición del inmueble ubicado en la Carrera 49C Nro. 96ª-04 Apto 302 de esta ciudad, este proceso nace por incumplimiento a las obligaciones adquiridas por los demandados en el crédito de novación por valor de \$62.565.958, en el cual se firmó el pagaré Nro. 4788500125218¹*. Y B) que en garantía de dicho crédito de novación se puso sobre *dicho inmueble una hipoteca abierta a favor de GRANAHORRAR BANCO*

¹ Este numero está incorrecto, pues de la demanda y sus anexos se tiene que el numero del pagaré es 478500125218

COMERCIAL S.A. HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., mediante escritura pública Nro. 1678 de 02 de septiembre de 2005 en la Notaría Sexta del Círculo Notarial de Barranquilla, registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, razón por la cual no se puede echar de menos la reestructuración del crédito por no tratarse de un crédito hipotecario.

2.- En relación con los precitados argumentos es preciso indicarle respetuosamente a su señoría, que no corresponden al contexto integral del caso demostrado con los documentos que obran en el expediente; incluso lo referente a la afirmación de la hipoteca otorgada en el año 2005 no corresponde a la realidad, o sea, no es cierto. A continuación, le reitero al despacho la información que prueba nuestros argumentos y que consta en el expediente y por lo tanto puede ser verificada:

2.1 En relación con la afirmación transcrita en el literal 1.A que antecede, el despacho no tuvo en cuenta que de las pruebas anexadas con la demanda se tiene que el título valor Pagaré No. **478500125218**, efectivamente contiene una obligación en UVR, sin embargo en la "CARTA DE INSTRUCCIONES PARA DILIGENCIAR PAGARE", se observa que la 1ª y 5ª de tales, coinciden en referirse al trámite de la reestructuración, especificando la 5ª que el espacio del encabezamiento del pagaré identificado con el # 4 referente al DESTINO DEL PRESTAMO, se diligenciará con la palabra: REESTRUCTURACIÓN, pero de la verificación del mismo se observa que el tenedor del título anotó en dicho espacio la palabra NOVACION. Lo anterior resulta relevante porque de la revisión de los folios de matrícula inmobiliarias 040-198254 y 040-198240 **se constata que no existe la anotación y registro de la Escritura Pública No. 1678 de septiembre 02 de 2005 de la Notaría Sexta de Barranquilla, que fue manifestada en la demanda**, y que erróneamente también expresa la providencia objeto del presente recurso, sobre la cual me referiré más adelante.

En relación con la información documental que existe en el expediente acerca del crédito supuestamente novado por la parte demandante, no cabe duda que se trató de un crédito para adquisición de vivienda que NUNCA fue pagado, y por tanto mucho menos novado.

Al respecto del debido proceso que debía surtirse entre acreedor y deudor de un préstamo de vivienda otorgado bajo el sistema de financiación UPAC, la ley 546 de 1999 estableció en sus Art. 39 y 40 respectivamente, que la reliquidación de los créditos y de los correspondientes documentos en los que consten las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, **no constituirá una novación de la obligación. Y que en caso de que el crédito haya sido reestructurado //.....//, la reliquidación se efectuará teniendo en cuenta la fecha del crédito originalmente pactado.**

2.1.1. PRUEBAS DOCUMENTALES QUE CONSTAN EN EL EXPEDIENTE: Ahora bien, al estudiar y analizar la reposición objeto del presente escrito, su señoría podrá comprobar la existencia en el expediente de los siguientes documento: el Histórico de pago del crédito de vivienda # 478500033403 expedido en abril de 2005 por el acreedor GRANAHORRAR, la carta -sin fecha- de ese mismo acreedor en la que le anexan copia del pagaré 478500125218 y le informan al demandado Gil Martínez que el día 27 de julio de 2004 "...fue perfeccionado las reestructuraciones de las obligaciones mencionadas en el asunto a través del plan novación....", fotocopia de la liquidación de la Novación en la cual manifiesta expresamente que ese crédito 478500125218 es un abono por subrogación al crédito 478500033403, los cuales fueron detallados y anexados en el dictamen pericial rendido por el perito Pedro Bujato el 30 de enero de

2015², y no fueron rechazados ni tachados por la apoderada del demandante según consta en los folios 201 al 204 del expediente, al objetar dicho dictamen. Todo lo contrario, la apoderada de la demandante hizo una detallada exposición de los fundamentos legales y jurisprudenciales de la reliquidación de los créditos de vivienda, afirmando ambiguamente de su cumplimiento en el caso presente, pero sin aportar pruebas de ello y mucho menos de la reestructuración debida.

De tales documentos anexos al dictamen pericial referido, su señoría podrá comprobar que los históricos de pago expedidos a los deudores aquí demandados, por la entidad Banco Granahorrar, dan cuenta de un saldo en UPAC del crédito a 31-12-1999 equivalente en pesos a \$58.813.212,58, pero que ya al 2000-01-11 en UVR inició por \$58.950.328,68 y alcanzó saldo de \$33.706.602,00 en octubre de 2001 al serle abonado retroactivamente al 2000-01-01 el Alivio producto de la reliquidación por valor de \$13.096.057,00, transacción reportada bajo la convención RC7. (ver anexos del presente recurso)

Como puede observarse, el saldo del crédito de vivienda, una vez aplicado el alivio ordenado por la ley, es muy inferior al que fue instrumentalizado en el pagaré aportado como título ejecutivo, donde la entidad acreedora colocó un valor de crédito por \$62.565.958 en lugar de los \$33.706.602 que debió ser el valor a reestructurar dentro del trámite de la reestructuración que por ley le correspondía al crédito de vivienda de los aquí demandados. De tal forma, resulta meridianamente claro verificar que no se cumplió con el trámite legal establecido por la Ley 546 de 1999 en sus Art. 39 a 42, violentando el derecho de los demandados a una vivienda digna.

Lo anterior, es decir, la calidad de crédito de vivienda de la obligación novada mediante el pagaré aportado como título valor a la demanda que dio origen al presente proceso, fue reconocido tácitamente por la apoderada de la demandante al descorrer el recurso de reposición contra el mandamiento de pago presentado por uno de los demandados, (folio 113 del expediente), y además añadió ambiguamente que la suscripción de un nuevo título valor se hizo para reestructurar las condiciones y plazos inicialmente pactados. Sin embargo, no aportó prueba alguna del trámite de la reestructuración ordenada por la Ley 546 de 1999 señalada por la demanda en el aparte DERECHO, referido a los fundamentos de derecho de sus pretensiones.

Señor Juez, solo para rememorar incluso lo manifestado por la demandante al objetar el saldo indicado por el perito Pedro Bujato, la reliquidación consiste en tomar el saldo al **31 de diciembre de 1999 y aplicarle el alivio resultante de la reliquidación en UVR, para luego tomar ese saldo y sobre él hacer la reestructuración** de común acuerdo con el deudor; pero dado que esta no se efectuó con el corte a la fecha antes indicada, **el acreedor no podía tomar el saldo al 27 de julio de 2004** para reestructurar a través de la novación, debido a que dicho saldo no proviene de una reestructuración sino de una refinanciación que son actos jurídicos diferentes y con efectos jurídicos diferentes. Obsérvese que en una estratagema abusiva, GRANAHORRAR les informó a los demandados que su crédito de vivienda había sido reestructurado a través del PLAN NOVACIÓN, lo cual era atentatorio de su derecho constitucional y legal.

Por lo antes expuesto es claro que el pagaré objeto del proceso no obedece a las reglas de la reestructuración y por ello nos encontramos ante una obligación que no llena los requisitos *sine qua non* de ley y en esa medida, estamos ante un pagaré inexigible, por

² Item 2.5 del dictamen presentado el 30-01-2015 por el perito Pedro Bujato.

lo tanto, la validez del pagaré y de la obligación que contiene deriva su eficacia de la debida reestructuración de la obligación que no se dio en este caso.

Sabido es que a este tipo de créditos (del que se deriva el pagaré 478500125218) le son aplicable la reliquidación, la redenominación y la reestructuración todo lo anterior teniendo como base el saldo que presentaba la obligación a corte **31 de diciembre de 1999** con la entrada en vigencia de la **ley 546 de 1999**, pero para el caso en estudio, si bien es cierto, que se le aplicó la reliquidación y la redenominación, cierto es también que no le fue aplicada la debida reestructuración, tal como se puede observar en el movimiento histórico de pago en el cual se aprecia que sí se hizo el cambio de **UPAC a UVR y se le abonó el alivio en octubre de 2001 con fecha retroactiva al 2000-01-01**. El pagare suscrito por mi mandante de fecha 27 de julio de 2004 por valor de **\$62.565.958,00** corresponde es a una refinanciación de una obligación, más no a una reestructuración ya que el saldo de la obligación a corte **31 de diciembre de 1999** era de **\$ 58.813.212,58**. Sin aplicar el alivio que para el caso en estudio fue de **\$13.096.0057** según histórico de pagos.

Señor Juez, para la suscrita es importante resaltar que el hecho que mis mandantes haya suscrito un pagare en unidad de valor real **UVR** no significa que se le haya dado cumplimiento a lo ordenado por la Corte Constitucional. Esta apreciación la apoyo además, en la abundante jurisprudencia de la Corte Suprema y de la Corte Constitucional que a la fecha siguen vigentes.

Si revisamos el expediente podemos avizorar que no aparece en él prueba alguna que demuestre que la entidad acreedora, cedente de la demandante realizó el trámite de la reestructuración citando al demandado a reestructurar la obligación, procedimiento que es de obligatorio cumplimiento, por estar establecido en una norma de orden público. Tampoco aportó al expediente documento fidedigno firmado por el deudor que pueda determinar que la obligación cobrada fue objeto de reestructuración.

Por lo tanto, la consideración de la parte motiva del auto recurrido, basada en que no se puede echar de menos la reestructuración ordenada por la ley 546 de 1999, porque simplemente se trata de un proceso que persigue el pago de un crédito de novación contenido en un pagaré suscrito en el año 2004, en UVR, no es procedente.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se hace necesario que el despacho se pronuncie revocando su decisión y como consecuencia de ello ordenar la terminación del proceso, siendo procedente para esta actuación condenar en costas y perjuicios a la demandante, pues las sentencias que establecen las terminaciones de los procesos son de público conocimiento, por lo tanto, la demandante, se hace acreedora a las sanciones que establece la ley para estos casos.

2.2. En relación con la afirmación de que se trata el literal 1.B que antecede, no corresponde a la realidad. En efecto, al detallar el contenido de esa escritura No.1678 de sept. 02 de 2005 **se observa que no corresponde al otorgamiento de la hipoteca indicada en la demanda, sino a la expedición de una copia sustitutiva de la primera copia de la Escritura #1082 otorgada por los demandados el 09 de agosto de 1995** a favor de GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A., para garantizar el préstamo con el cual pagaron el saldo del precio de los inmuebles objeto de compraventa otorgada mediante el mismo instrumento, los cuales corresponden al Apartamento 302 A, y su garaje, ubicados en Barranquilla, en la Carrera 49 C N° 96 A-84 Edificio Maria Luisa.

Como puede verificarse hasta aquí, las 2 consideraciones en las que se basó la providencia recurrida, no se encuentran sustentadas probatoriamente en el expediente y por tanto debe reponerse la decisión.

3.- Adicional a los argumentos que antecede, me permito hacer un breve recuento probatorio que obra dentro del expediente, respecto de la procedibilidad del debido proceso que NO ha sido cumplido en el presente caso, y que viola los derechos de los demandados:

- Obra dentro del expediente el histórico de pago de la obligación hipotecaria No. 478500033403 desde la fecha de su desembolso, 30 de octubre de 1995 hasta el 31 de diciembre de 1999, y del 11 de enero de 2000 hasta el 27 de julio de 2004. En estos documentos se aprecia con facilidad que entre el saldo del crédito en UPAC, redenominado en UVR al 31-12-1999 y la supuesta reestructuración que la entidad acreedora pretendió con el pagaré del año 2004 por medio del cual instrumentalizó una presunta novación, NO EXISTE inferencia alguna que sugiera la aplicación de la reestructuración ordenada por la ley 546 de 1999; porque el valor instrumentalizado en el pagaré Nro. 4788500125218 es superior al saldo a 31-12-1999, de tal manera no se dio aplicación a la orden legal de que debían descontarse los intereses de mora que corrieran entre la aplicación del alivio resultante de la reliquidación a 31-12-1999 y la fecha de la pretendida reestructuración.
- Asimismo, dentro de los documentos aportados por la parte demandada en su defensa, consta en el expediente un documento con membrete de GRANAHORRAR, titulado ANEXO 1 LIQUIDACION PRESTAMO INDIVIDUAL, fechado el 27-07-2004, por valor desembolso de \$62.565.958, **el cual indica en su parte final TIPO ABONO: ABONO POR SUBROGACION AL CREDITO No. 478500033403** estableciendo así el nexo ineludible entre el crédito de vivienda desembolsado en 1995 por Banco Granahorrar, y garantizado con hipoteca en ese mismo año³, y el pagaré Nro. 4788500125218.
- Concordante con los anteriores documentos, también obra en el plenario la comunicación No. 052332 remitida por GRANAHORRAR el 02 de abril de 2005 al demandado GIL MARTINEZ CHARRIS, en la cual manifiesta entre otras informaciones, lo siguiente: "*Los movimientos antes mencionados reflejan que su crédito fue redenominado a Unidades de Valor Real de acuerdo con las condiciones de la Ley de Vivienda, ...*"

Como bien se puede observar en la motivación del auto recurrido, ningún control de legalidad se hizo sobre estas pruebas que hacen parte del expediente.

4.- JURISPRUDENCIA PERTINENTE

Respecto a estas circunstancias que aquí se debaten, la Corte Constitucional en Sentencia SU-813 de 2007, indicó:

"... el juez también ordenará a la entidad financiera ejecutante que reestructure el saldo de la obligación vigente a 31 de diciembre de 1999, de conformidad con la Ley 546 de 1999 y la sentencia C-955 de 2000 y sin el cómputo de los intereses que pudieren haberse causado desde el 31 de diciembre de 1999".

Y además de ello estableció que:

³ Ver anotación # 11 de la matrícula inmobiliaria 040-198254, Certificado de tradición del Apto 302 A, Cra. 49C # 96 A-84 de B/quilla (reverso del folio 211 de la demanda).

"La reestructuración deberá tener en cuenta criterios de favorabilidad y viabilidad del crédito, así como la situación económica actual del deudor. En todo caso, deberá atender a las preferencias del deudor sobre alguna de las líneas de financiación existentes o que se creen... En ningún caso podrá cobrarse intereses causados antes de definida la reestructuración del crédito. No será exigible la obligación financiera hasta tanto no termine el proceso de reestructuración."

En relación con el asunto de la reestructuración, como requisito de ejecutabilidad de los títulos valores de los créditos de vivienda desembolsados antes del 31-12-1999, la Corte Suprema de Justicia en profusas sentencias en las que se ha pronunciado para tutelar el derecho invocado por deudores demandados en similares condiciones a los del presente proceso, ha manifestado reiteradamente que *".....siendo entonces deber de los jueces, incluido el de ejecución, revisar si junto con el título base de recaudo, la parte ejecutante ha adosado los soportes pertinentes para acreditar la tan nombrada reestructuración de la obligación, pues, como lo ha dicho esta Corte, esos documentos «conforman un título ejecutivo complejo y, por ende, la ausencia de alguno de estos no permite continuar con la ejecución» (CSJ STC2747-2015, CSJ STC5462- 2020 citado en la CSJ STC8568-2020). Más recientemente, en la STC5698-2021 la Corte reiteró: "(...) el derecho a la reestructuración es aplicable a los créditos de vivienda adquiridos antes de la vigencia de la Ley 546 de 1999, con prescindencia de la existencia de una ejecución anterior o de si la obligación estaba al día o en mora; (...) la misma es requisito sine qua non para iniciar y proseguir la demanda compulsiva; y (...) ésta es una obligación tanto de las entidades financieras como de los cesionarios del respectivo crédito (...)."*

En esa misma sentencia y respecto de casos en los que el acreedor pretende probar la reestructuración mediante un nuevo título valor otorgado por el deudor en UVR y con posterioridad al 31-12-99, dijo la Corte:

En varias ocasiones la jurisprudencia ha debatido sobre la viabilidad de satisfacer el requisito de reestructuración de créditos para la adquisición de vivienda denominados en UPAC, a partir de la aportación de un nuevo título valor, creado con posterioridad al 31 de diciembre de 1999, y expresado en UVR.

La Corte, en reiteradas oportunidades se ha inclinado por considerar que ese novedoso documento de contenido crediticio solamente mutaba la unidad en la que se expresaban las obligaciones, de UPAC a UVR, pero no al propósito de demostrar su reestructuración. Así, en STC6491-2017 sostuvo:

«Al haberse efectuado un abono a la obligación que no había sido reestructurada, en desmedro de los derechos de la quejosa, **el juzgador no podía tenerlo como cualquier crédito de consumo, pues hacía parte del principal, esto es, el que no había sido ajustado a lo dispuesto en el Ley 546 de 1999**, debiéndose exponer claramente y con la motivación suficiente, por qué, a pesar de no ser exigible el crédito inicial, se daba por válida la aplicación de un abono a éste, lo que se echa de menos en las determinaciones aquí fustigadas.

Además, el hecho de que el pagaré se hubiese firmado en el año 2001, es decir, con posterioridad a la expedición de la mencionada normatividad, no resulta suficiente para descartar la conexidad que tenía con el primero, pues, se repite, fue concertado para abonar al saldo que presentaba la

obligación inicialmente pactada, al punto que de haberse efectuado la reestructuración en los términos legales, el Banco no hubiese suscrito el nuevo título como un plan de reducción de cuota.

NEGRILLA FUERA DE TEXTO ORIGINAL.

En fallo más reciente, la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, mediante providencia **STL3314-2022** al decidir la impugnación de un fallo de tutela dictado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que había decidido a favor de la terminación por ausencia de reestructuración en un caso similar, resolvió confirmar tal decisión argumentando entre otras consideraciones, las siguientes:

Así, por ejemplo, la homóloga Civil, en providencia CSJ STC9367-2019, resaltó cada uno de estos aspectos:

Por tal motivo, esa medida no resulta discrecional para el acreedor, mucho menos renunciante por la deudora, en razón de su importancia constitucional. De ese modo, el propósito de diferir el saldo según las reales posibilidades financieras de la tutelante, vale insistir, de acuerdo con sus circunstancias concretas, persigue evitar que las familias sigan perdiendo injusta y masivamente sus hogares, de ahí que la reestructuración para esa clase de coercitivos, integre el título complejo y su ausencia impida adelantar el cobro (CSJ ATC2421, 25 abr. 2016, rad. 2015-02667-01; reiterada en CSJ STC5656-2016, rad. 2016-01031-00).

En el mismo sentido, se ha resaltado que:

...[del] artículo 42 de la Ley 546 de 1999, se extrae el deber ineludible para las entidades financieras, de reliquidar y reestructurar los créditos de vivienda en UPAC, vigentes al 31 de diciembre de 1999... cuya recuperación pretendían ante los estrados judiciales, pues, para esa fecha todos ellos quedaron con la posibilidad de replantear la forma de pago, de acuerdo con las condiciones económicas de los propietarios que estaban en peligro de perder su lugar de habitación...

El incumplimiento de esa carga, en consecuencia, se constituye en un obstáculo insalvable para el inicio y el impulso de los procesos hipotecarios estrictamente relacionados con créditos de vivienda inicialmente concedidos en UPAC, por formar parte de un título ejecutivo complejo cuya acreditación se hace imprescindible, para obtener la orden de apremio en caso de mora de los deudores o si, llevado a cabo ese trabajo, es manifiesta la imposibilidad de satisfacción de éstos con sus actuales ingresos...

Si tal falencia no es advertida al momento de librar mandamiento de pago, exige un pronunciamiento de los falladores a petición de parte o por vía del examen oficioso de los instrumentos representativos del crédito cobrado, aún en segunda instancia, por tratarse de un tópico relacionado con la exigibilidad de las obligaciones hipotecarias que llevan inmersos los elevados derechos a la vivienda digna e igualdad entre los deudores de ese sistema...

Por ende, si se desatiende esa labor inquisitiva de revisar la suficiencia de los documentos allegados como base de recaudo, por mandato excepcional que emana de la normatividad expedida para conjurar una crisis social, como excepción al principio

dispositivo que rige la alzada, se incurre en una vía de hecho que es susceptible de protección...

Pasar por alto tal proceder, como si la mera culminación de los hipotecarios de créditos en UPAC relacionados con unidades habitacionales individuales fuera suficiente, sería desconocer los efectos protectores de la Ley de Vivienda, diluidos con el agotamiento parcial de los ordenamientos del párrafo tercero del artículo 42...

Tal etapa, esto es, poner fin a un proceso hipotecario sin que mediara pago, sólo constituía un paso para normalizar la situación de los deudores, que se complementaría, indiscutiblemente, con la posibilidad cierta de revisar de consuno entre acreedor y deudor como se diferirían los saldos pendientes...

Bajo este entendido, al no analizar los juzgadores a ciencia y paciencia si en los nuevos cobros de créditos de vivienda, cuyos deudores fueron beneficiados con el respiro que les confirió la ley mediante el cese de la ejecución, se satisficieron a cabalidad cada uno los condicionamientos que habilitaban ese posterior reclamo coercitivo de las entidades financieras, se desvirtúa el propósito que inspiró dicha regulación...

Esto por cuanto en estos especiales casos, a diferencia de cualquier recaudación compulsiva, no se trata de verificar el incumplimiento de una obligación en los plazos inicialmente pactados, conforme aparece en el título, sino la materialización de la imposibilidad para los demandados de solventar un crédito con el cual buscaron, antes que incrementar su patrimonio, solucionar una necesidad básica de orden superior...

Por esto, **es labor irrenunciable del fallador escudriñar si quien está en riesgo de perder su vivienda contó con la oportunidad de replantear las condiciones de pago, mediante la reestructuración del crédito**, pues, sólo en caso de una dificultad manifiesta en asumir el total de la deuda o ante el quebrantamiento de las nuevas estipulaciones convenidas, estaría habilitado el camino para pedir la venta forzada del inmueble, máxime en aquellos casos en que se cuestiona, directa o indirectamente, la suficiencia del título base de recaudo... (Resaltado fuera de texto, CSJ STC, 3 jul. 2014, rad. 2014-01326-00; reiterada el 7 abr. 2015, rad. 2015-00601-00; y STC8059, 25 jun. 2015, rad. 2015-00683-01).

Así las cosas, como lo ha concluido la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil en este tema, cuando se reclama el pago de un crédito otorgado para la adquisición de vivienda, bajo el sistema UPAC, la viabilidad del cobro depende que se acredite la prenotada reestructuración de la obligación desde el momento mismo de conformación del título; pero ni siquiera se trata de cualquier actuación del ejecutante, que incluso la asume la persona que toma la posición del acreedor, como en el caso del cedente y el cesionario, en el sentido de que se debe demostrar que se garantizó al deudor la posibilidad de acercarse a la realidad económica para pagar la acreencia, con todos sus ajustes, lo cual puede revisar el juzgador de manera oficiosa en cualquier etapa del trámite ejecutivo, como control activo en el cumplimiento de los requisitos de exigibilidad del título, y en

caso de que exista remate del bien, a no ser que haya sido un tercero de buena fe quien lo adquiere, es viable retrotraer los efectos; como también el hecho de que el único motivo, en caso de existir una verdadera reliquidación y reestructuración del crédito, para evitar la terminación del proceso, consiste en que se acredite la imposibilidad del deudor para asumir ese alivio, lo cual no se abona con el simple hecho de unas cargas económicas o medidas cautelares sobre el bien, lo cual debe examinarse en forma particular.

RESALTADO EN NEGRILLA SI HACE PARTE DEL TEXTO ORIGINAL.

SOLICITUD:

Con base en todo lo expuesto, solicito comedidamente a su señoría reponer la decisión recurrida, y en su lugar conceder la terminación del proceso por la inejecutabilidad del pagaré Nro. 4788500125218, debido a la ausencia de reestructuración del crédito de vivienda respecto del cual tuvo su origen.

ANEXOS:

Se anexan los documentos referenciados en el ítem 2.1.1., del presente recurso, que como se dijo, ya hacen parte del expediente pues fueron aportados por el perito Pedro Bujato en su dictamen:

- CARTA remisoria de los movimientos históricos de la obligación hipotecaria 478500033403 desde el 30-10-1995
- Folio del Histórico de pago del crédito de vivienda # 478500033403 que registra el saldo a 31-12-1999
- Pagina 1 del histórico de pagos a partir del 2000-01-11 de la obligación # 478500033403.
- Carta -sin fecha- de ese mismo acreedor en la que le anexan copia del pagaré 478500125218 y le informan al demandado Gil Martínez que el día 27 de julio de 2004 "...fue perfeccionado las reestructuraciones de las obligaciones mencionadas en el asunto a través del plan novación....".
- Liquidación de la Novación en la cual manifiesta expresamente que ese crédito 478500125218 es un abono por subrogación al crédito 478500033403,

De usted, atentamente,



GISELA ANASTACIA GARCIA TORRES
C.C. No. 32.715.857 de B/quilla
T.P. No. 67.128 del C.S. de la J.

Descripción	Fecha Hora	Fecha Valida	Valor Total	Valor Upac	Ingresos		Amortización Capital			Capital Vencido		Monto Capital		Saldo Capital		Seguros					Saldo a Favor						
					Vencidos		Corrientes		Mora		Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Seguro Terremoto	Seguro Incendio	Seguro Vida	Seguro Desempelo	Honorarios	Upac	Pesos
					Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos	Upac	Pesos							
Vencimiento	1998/10/29	1998/10/31	764.991,8	13674,72	0	0	47.0338	5	643.174,0	0	0	5,83	79.723,62	-8,83	79.723,62	3658.415	5,3	7325,34	11742,5	22626,36	0	0	0	0			
Abono	1998/11/09	1998/11/13	900000	13771,76	0	0	-46.6569	3	642.547,6	-0,1748	-2.407,3	-9.6956	8	0	0	3658.415	7,85	-7719,9	-11584,3	-20396,7	0	-8181,2	0	0			
Vencimiento	1998/11/30	1998/11/30	764.990,9	13959,98	0	0	48,7479	1	680.519,7	0	0	2,9861	41.685,9	-2,9861	-41.685,9	3655.429	8,75	7932,23	11902,89	22950,2	0	0	0	0			
Vencimiento	1998/12/29	1998/12/31	764.990,9	14229,4	0	0	47,5178	8	676.149,7	0	0	3,1651	45.037,47	-3,1651	45.037,47	3652.263	6,82	8040,58	12065,47	23697,64	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/01/29	1999/01/31	937.297,9	14517,97	0	0	49,7145	2	721.753,6	0	0	11,7553	9	0	0	170.663,0	7,38	3150,4	12230,27	24500,52	0	0	0	0			
Abono	1999/02/02	1999/02/05	4128000	14554,48	0	0	-240,238	51	3.496.511,51	-0,8185	11.912,84	-26.5598	8	0	0	365.564,0	2,33	-46957,9	-70463,7	-115589	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/03/01	1999/03/05	937.297,7	14795,21	0	0	45,8755	6	678.737,6	0	0	14,4913	3	0	0	214.401,8	0,02	8261,73	12397,32	23499,23	0	0	0	0			
Abono	1999/03/09	1999/03/12	1913000	14863,16	0	0	-95,59	46	1.420.769,46	-0,1447	-2.150,7	-26.2466	2	0	0	390.107,4	7,36	-16412,1	-24627,6	-58934	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/03/29	1999/03/31	937.297,8	15034,39	0	0	43,4624	7	653.430,6	0	0	15,9348	239,57	-15,9348	-239,57	3610,082	0,72	8374,58	12566,66	23355,92	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/04/29	1999/04/30	937.298,8	15262,01	0	0	46,5485	7	710.423,6	0	0	11,9	2	0	0	181.617,9	9,67	8488,96	12738,31	24030,03	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/05/31	1999/05/31	937.298,5	15470,69	0	0	45,6091	5	705.604,2	0	0	11,9904	6	0	0	185.499,7	8,52	8604,92	12912,3	24677,29	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/06/29	1999/06/30	937.297,9	15628,99	0	0	47,7175	3	746.776,3	0	0	9,2421	9	0	0	144.444,6	7,97	8722,45	13088,67	25265,82	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/07/29	1999/07/31	937.297,9	15792,57	-46,7546	9	738.375,2	9	738.375,2	0	0	9,5583	2	0	0	150.950,1	5,24	8841,59	13267,45	25863,49	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/08/30	1999/08/31	937.297,4	15964,71	-48,916	5	780.929,7	5	780.929,7	0	0	6,731	6	0	0	107.458,4	7,5	8962,36	13448,67	26498,22	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/09/29	1999/09/30	937.298,2	16124,69	-49,5366	2	798.762,3	2	798.762,3	0	0	5,5005	88.693,86	-5,5005	88.693,86	3555,16	8,06	9084,77	13632,36	27124,95	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/10/29	1999/10/31	937.298,5	16282,51	-48,5368	3	790.300,9	3	790.300,9	0	0	5,9095	96.221,49	-5,9095	96.221,49	3549,25	1,87	9208,86	13813,57	27748,65	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/11/29	1999/11/30	937.297,8	16445,45	-50,7806	2	835.109,8	2	835.109,8	0	0	3,0673	50.443,13	-3,0673	50.443,13	3546,183	3,57	9334,65	14007,32	28402,93	0	0	0	0			
Vencimiento	1999/12/29	1999/12/31	937.297,8	16601,41	-49,7558	4	826.016,4	4	826.016,4	0	0	3,5192	58.423,68	-3,5192	58.423,68	3542,664	2,58	9462,15	14198,64	29196,89	0	0	0	0			

Consultar

Sucursal		4785		Oficinas		33403																				
Movimiento		Movimiento generado con EXOT																								
BANCO GRANAHORRAR																										
MOVIMIENTO CARTERA EN LINEA																										
Succ.	Obligacion	Numero Identificacion	Fecha Apertura	Fecha Vencimiento	Plazo	Tasa	Valor Inicial																			
4785	5473	075185	1995/09/29	2010/09/29	180	13.92	10.151.000,00																			
Desc.	Fecha Transaccion	Valor Total	Valor UVR	Intereses				Intr. Refi	Mora	Amortizacion Capital				Seguros			Honorarios	Saldo a Fe								
				Vencidos		Corrientes				Mora		Capital Vencido		Monto Capital		Saldo Capital		Terremoto	Incendio	Vida	UVR	F				
				UVR	Pesos	UVR	Pesos			UVR	Pesos	UVR	Pesos	UVR	Pesos	UVR							Pesos			
ABC	2000/01/11	-4,750,000.00	103.4994	3,488.76	361,084.49	35,969.01	-3,722,771.43	-202.11	-20,918.28	00	00	-7,888.79	-816,485.48	00	00	769,571.69	53,850,328.68	-34,190.91	51,305.94	104,327.95	00	00	00	00	00	
VTD	2000/01/31	927,427.76	103.8462	506.24	52,570.76	8,076.46	833,517.51	00	00	00	00	409.62	42,537.51	-409.62	-42,537.51	769,162.07	59,105,318.63	9,462.15	14,198.64	27,711.95	00	00	00	00	00	
VTD	2000/02/29	927,427.75	104.7584	00	00	7,893.00	826,857.60	00	00	00	00	463.75	48,581.34	-463.75	-48,581.34	768,698.33	59,575,426.93	9,462.15	14,198.64	28,328.02	00	00	00	00	00	
ABC	2000/03/27	-2,000,000.00	106.3876	6,955.86	740,016.82	15,127.66	-1,609,395.23	-141.96	-15,103.24	00	00	-2,618.91	-278,619.75	00	00	966,987.92	60,320,483.61	-17,803.95	26,716.12	-52,361.71	00	00	00	00	00	
VTD	2000/03/29	1,016,628.97	106.5438	00	00	7,459.74	794,789.21	00	00	00	00	1,594.26	169,858.87	-1,594.26	-169,858.87	565,393.65	60,239,188.25	9,462.15	14,198.64	28,320.10	00	00	00	00	00	
ABC	2000/04/01	14,544,028.81	103.3396	00	00	49,071.54	-5,071,032.84	-261.06	-26,978.22	00	00	-7,071.43	-730,758.66	-80,342.64	-8,302,576.37	485,051.01	50,124,977.54	-65,476.88	98,252.81	196,839.42	00	00	00	00	00	
INP	2000/01/01	531,682.99	103.3396	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	485,051.01	50,124,977.54	00	00	00	00	00	00	00	5,145.01	531
VTD	2000/05/02	814,656.77	108.9222	00	00	3,535.28	385,070.57	00	00	00	00	3,519.91	383,396.50	-3,519.91	-383,396.50	485,073.80	52,835,305.02	9,462.15	14,198.64	22,528.90	00	00	00	00	00	
ASF	2000/05/02	-656,972.23	108.9222	00	00	-3,535.28	-385,070.57	00	00	00	00	-2,495.37	-271,801.66	00	00	485,073.80	52,835,305.02	00	00	00	00	00	00	00	6,030.66	656
ABC	2000/05/19	-160,000.00	109.8664	3,362.65	369,442.74	00	00	-20	21.61	00	00	-1,024.54	-112,562.21	00	00	485,073.80	53,293,311.70	-9,462.15	14,198.64	-22,528.90	00	00	00	-11.16	-1.2	
VTD	2000/05/29	814,656.77	110.2197	00	00	5,347.33	589,381.51	00	00	00	00	1,620.54	176,614.97	-1,620.54	-178,614.97	483,453.26	53,286,073.30	9,462.15	14,198.64	22,999.47	00	00	00	00	00	
ASF	2000/05/29	-1,230.43	110.2197	00	00	-11.16	-1,230.43	00	00	00	00	00	00	00	00	483,453.26	53,286,073.30	00	00	00	00	00	00	00	11.16	1.2
VTD	2000/06/29	899,422.03	111.0914	00	00	6,203.90	689,200.23	00	00	00	00	1,467.86	163,066.49	-1,467.86	-163,066.49	481,985.40	53,544,433.02	9,462.15	14,198.64	23,494.53	00	00	00	00	00	
VTD	2000/07/31	965,961.46	111.3876	407.87	45,431.45	6,078.49	677,068.64	00	00	00	00	1,596.25	177,802.59	-1,596.25	-177,802.59	480,389.15	53,509,394.51	15,150.76	15,150.76	20,808.71	00	00	00	00	00	
VTD	2000/08/29	891,033.91	111.7567	00	00	6,150.86	684,939.71	00	00	00	00	1,525.16	169,836.93	-1,525.16	-169,836.93	478,863.99	53,324,713.55	7,575.38	7,575.38	21,076.52	00	00	00	00	00	
ABC	2000/08/11	-1,800,000.00	111.7538	393.57	43,825.85	12,215.57	-1,360,250.49	-18.23	-2,029.46	00	00	-3,088.39	-343,904.47	00	00	478,863.99	53,323,324.85	-18,924.30	28,397.28	-46,494.00	00	00	00	00	00	
VTD	2000/09/29	833,088.49	111.4983	00	00	5,448.61	607,533.02	00	00	00	00	1,701.64	189,730.44	-1,701.64	-189,730.44	477,162.34	53,202,750.26	7,575.38	7,575.38	20,674.28	00	00	00	00	00	
VTD	2000/10/30	836,784.73	111.9306	173.50	19,418.31	5,176.40	579,348.66	00	00	00	00	1,977.35	221,306.16	-1,977.35	-221,306.16	475,185.00	53,182,969.75	7,575.38	7,575.38	20,982.15	00	00	00	00	00	
VTD	2000/11/29	899,363.50	112.2473	00	00	5,351.76	600,720.92	00	00	00	00	1,801.47	202,210.45	-1,801.47	-202,210.45	473,383.52	53,136,022.24	7,575.38	7,575.38	21,281.77	00	00	00	00	00	
VTD	2000/12/29	841,781.14	112.5044	00	00	5,176.40	582,367.54	00	00	00	00	1,979.30	222,679.82	-1,979.30	-222,679.82	471,404.22	53,035,049.32	7,575.38	7,575.38	21,562.91	00	00	00	00	00	
VTD	2001/01/29	845,226.13	112.9416	00	00	5,253.55	593,344.72	00	00	00	00	1,902.25	214,843.54	-1,902.25	-214,843.54	469,501.97	53,036,305.71	7,575.38	7,575.38	21,887.11	00	00	00	00	00	
ABC	2001/02/21	3,000,000.00	113.4800	3,871.59	439,347.49	17,698.08	-2,008,378.31	-108.30	-12,278.49	00	00	-4,827.06	-547,320.47	00	00	469,501.97	53,279,083.57	-37,976.90	37,976.90	-83,541.66	-272,727.28	00	00	00	00	
VTD	2001/02/28	850,789.51	113.7767	00	00	5,056.22	575,278.87	00	00	00	00	2,101.20	229,067.99	-2,101.20	-229,067.99	467,400.77	53,179,316.81	7,575.38	7,575.38	21,290.89	00	00	00	00	00	
VTD	2001/03/29	1,300,425.27	115.8668	00	00	4,864.93	561,349.12	00	00	00	00	2,291.41	254,398.16	-2,291.41	-254,398.16	465,109.36	53,657,480.53	15,161.13	6,064.28	21,836.07	433,616.61	00	00	00	00	
VTD	2001/04/30	1,404,199.30	117.4371	167.95	19,723.51	5,176.80	607,948.71	00	00	00	00	1,975.86	232,039.68	-1,975.86	-232,039.68	463,133.50	54,389,054.67	15,161.26	6,064.28	22,495.19	940,490.08	00	00	00	00	
VTD	2001/05/29	1,538,112.68	118.9154	00	00	4,990.22	593,413.46	00	00	00	00	2,163.95	257,328.60	-2,163.95	-257,328.60	460,969.55	54,816,376.32	15,161.26	6,064.28	23,046.69	643,198.37	00	00	00	00	
VTD	2001/06/29	1,690,818.53	119.8977	00	00	5,130.73	615,162.16	00	00	00	00	2,022.41	242,482.68	-2,022.41	-242,482.68	458,947.12	55,026,704.01	15,161.26	6,064.28	23,521.51	748,426.64	00	00	00	00	
VTD	2001/07/30	1,860,450.52	120.8893	165.67	19,911.18	4,942.55	594,041.64	00	00	00	00	2,212.10	265,870.94	-2,212.10	-265,870.94	456,735.02	54,994,662.05	15,161.26	6,064.28	23,851.21	955,451.19	00	00	00	00	
VTD	2001/08/29	1,975,119.54	120.7738	00	00	5,066.18	611,733.80	00	00	00	00	2,067.39	248,653.33	-2,067.39	-248,653.33	454,667.62	54,684,602.83	15,161.26	6,064.28	24,170.68	1,069,335.99	00	00	00	00	
VTD	2001/10/01	1,900,396.33	120.5131	00	00	5,389.00	649,445.10	00	00	00	00	1,766.12	212,841.19	-1,766.12	-212,841.19	452,901.50	54,580,563.60	15,161.26	6,064.28	24,538.76	992,345.75	00	00	00	00	
ABC	2001/01/01	11,096,057.00	103.3396	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	126,728.35	13,096,057.00	00	00	00	00	00	00	00	00	00

http://192.168.12.65/intranet/servlet/entradas.Servicio

2005/04/09

20050912-01169
Barranquilla, 12 ABR 2005



Señor
GIL ANTONIO MARTINEZ CHARRIS
Carrera 49C No 96A - 84 Apto 302A
Edificio Luisa Maria
Ciudad

REF: Obligación Hipotecaria No. 478500033403, 478570039066, 478500125218 y 478500125220

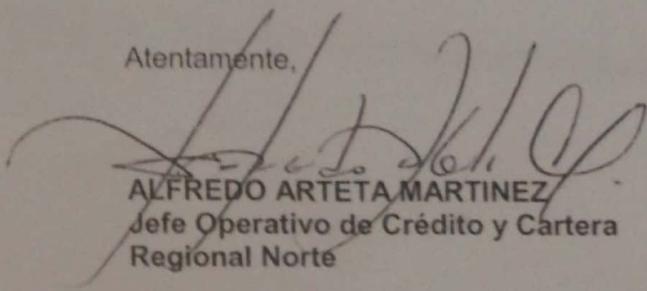
Respetado señor:

Con el fin de dar respuesta a su solicitud nos permitimos proporcionar la siguiente documentación:

- Movimiento Histórico de la obligación hipotecaria No 478500033403 desde el 30 de Octubre de 1995 hasta el 29 de Diciembre de 1999.
- Movimientos históricos de las obligaciones hipotecarias No. 478500033403, 478570039066, 478500125220 y 478500125218. Estos movimientos proporcionan valor cancelado mes a mes, sus distribuciones en los diferentes rubros de sus obligaciones (Capital, intereses, seguro de vida, incendio y terremoto) y el saldo luego de cada abono. Los movimientos antes mencionados reflejan que su crédito fue redominado a Unidades de Valor Real de acuerdo con las condiciones de la Ley de Vivienda, Unidad que refleja el poder adquisitivo de nuestra moneda con base en el índice de Precios de Consumidor.

Cualquier información adicional estamos atentos a suministrarla en nuestras oficinas ubicadas en la Calle 70 No. 52 - 54 Local 2-202 Centro Comercial Grancentro.

Atentamente,


ALFREDO ARTETA MARTINEZ
Jefe Operativo de Crédito y Cartera
Regional Norte

/Dmy.



Granahorrar

ANEXO 1
LIQUIDACION DE PRESTAMO INDIVIDUAL

Table with columns: SUCURSAL, CODIGO SUCURSAL, No. OBLIGACION, PRODUCTO, Vlr. UVR, FECHA LIQUIDACION (DIA, MES, AÑO).

DATOS DEL DEUDOR

Table with columns: IDENTIFICACION, NOMBRE DEL DEUDOR, FECHA DE NACIMIENTO, OTROS SOLICITANTES, DIRECCION DE CORRESPONDENCIA, TELEFONO 1, TELEFONO 2, PAIS, DEPARTAMENTO, CIUDAD, FECHA DE APROBACION.

CLASE DE INVERSION

Table with columns: DESTINO DEL CREDITO, CANAL, ESTADO DE USO, DESTINO INMUEBLE, TIPO PROYECTO.

GARANTIA

Table with columns: MATRICULA INMOBILIARIA, TIPO DE GARANTIA, 1. APARTAMENTO, 2. CASA VIVIENDA, 3. GARAJE, 5. OFICINAS, 4. LOTES, 7. CONSULTORIOS, 8. BODEGA, 9. CASA DE VIDA.

Table with columns: EDAD INMUEBLE, NOTARIA, No. ESCRITURA, FECHA DE ESCRITURA, DIRECCION INMUEBLE, PAIS, DEPARTAMENTO, CIUDAD, VALOR COMERCIAL, MATRICULA GARAJE, MATRICULA BODEGA, HIPOTECA COMPARTIDA (ENTIDAD), SUBSIDIADA, CODIGO PROYECTO, RADICADO EN, ANALISTA, VALOR ASEGURADO.

INFORMACION OTROS SOLICITANTES

Table with columns: IDENTIFICACION, NOMBRE Y APELLIDOS, TIPO DEUDOR, FECHA DE NACIMIENTO, SEGURO DE VIDA, VINCULO, CUOTA PROTEGIDA.

Table with columns: FORMA DE PAGO, DATOS DEL PRESTAMO, CARGO CTA No., CAJA, TASA FIJA, DIA FACTURACION, PLAZO MESES, SISTEMA DE AMORTIZACION, PERIODOS DE GRACIA.

Table with columns: LIQUIDACION, VALOR DESEMBOLSO, ESCRITURA /REGISTRO, SEGURO VIDA, SEGURO TERREMOTO, SEGURO INCENDIO, TIMBRES, TOTAL PRESTAMO.

Table with columns: NOMBRE DEL BENEFICIARIO, TIPO ABONO, 1. LABONO EN CUENTA No., 2. CON CHEQUE No., 3. DACION EN PAGO EDIFICIO, 4. DACION EN PAGO TERRENOS.

Table with columns: PREPARADO, REVISADO, APROBADO, TIPO DEUDOR, 1. SEGUNDO SOLICITANTE, 2. TERCER SOLICITANTE, 3. CUARTO SOLICITANTE, 4. QUINTO SOLICITANTE, 5. REPRESENTANTE LEGAL, VINCULO, 1. PADRE, 2. MADRE, 3. HIJO, 4. HERMANO, 5. CONYUGE, 6. CUÑADO, 7. PRIMO, 8. AMIGO, 9. TIO, 10. SOCIO, 11. SOBRINO, SEGURO DE VIDA, G = GRANAHORRAR, L = LIBRE CONTRATACION.



Banco Granahorrar
LLEGUE A SU PROXIMA META

Barranquilla,

Señor (es)

GIL ANTONIO MARTINEZ CHARRIS

Cra.49C No 96A-84 Ap.302A

Ciudad

ASUNTO: PLAN NOVACION OH:478500033403 - 70039066

Estimado señor(es):

Nos permitimos comunicarle (s) que el día 27 de julio de 2004 , fue perfeccionado las reestructuraciones de las obligaciones mencionadas en el asunto a través del plan de Novación así:.

El crédito 478500125218 por la suma de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (62.565.958,00) MCTE.

El crédito 478500125220 por la suma de VEINTE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS QUINCE PESOS (20.152.615,00) MCTE.

Anexamos copia de los siguientes documentos relacionados con su crédito:

- Copia del pagare 478500125218 - 478500125220
- Hoja de Liquidación.

Cordialmente,

IVETTE BARRIOS MENDOZA
Jefe Operativo de Crédito y Cartera
Regional Norte

/Rap.