

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.) 30-mar-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto, Sírvase proveer.

ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS

Secretaria

Auto Int. Nº: 773
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandado: Benjamín Mejía Pérez
Radicación: 76-520-40-03-005-2022-00176-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), seis (06) de abril de dos mil veintidós (2022)

Mediante apoderado judicial la entidad bancaria **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, representada legalmente por William Jiménez Gil, presenta demanda ejecutiva con garantía real, de menor cuantía, en contra del señor **BENJAMÍN MEJÍA PÉREZ**. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

Luego de revisar los documentos aportados como base del proceso ejecutivo se evidencia que, el pagaré suscrito y la hipoteca garantizan un crédito para la adquisición de una vivienda de interés social a largo plazo, asunto que se encuentra regulado de forma especial por la Ley 546 de 1999, encontrando que la demanda incumple su mandato por lo que a continuación se entra a expresar:

1.- Versa el presente asunto sobre un proceso ejecutivo con garantía real, para lo cual se anexa la escritura pública contentiva del contrato de compraventa de vivienda de interés social, e hipoteca. Del documento aportado como base de recaudo pagaré se puede apreciar que fue otorgado para la adquisición de vivienda en UVR, mediante el sistema de amortización cuota constante en UVR.

No obstante, en el escrito incoatorio, ni en las pretensiones, ni en los hechos se menciona estas circunstancias, lo cual deberá aclarar o especificar, es decir, explicar por qué no refiere que en este caso se cobra un crédito otorgado a largo plazo para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo, regulada por la ley 546 de 1999, y los discrimina como si se tratase de un crédito de libre inversión garantizado con hipoteca.

Subsanar: Deberá explicar lo dicho en precedencia.

2.- Refiere en los hechos que el demandado suscribió el pagaré N° 05701012300136385, el 27 de julio del 2017, por la cantidad de 295.099,4335 UVR, que equivalían a la suma de **\$74.245.660**.

Subsana: Deberá indicar el valor de la UVR a la fecha de suscripción del pagaré, es decir, el 27-jul.-2017.

3.- Indica que, la tasa de interés remuneratorio pactado es del 10.70% E.A y los moratorios no pueden exceder de una y media vez el interés moratorio (Ley 546 de 1999), clausula 4ª del pagaré.

Que el demandado ha realizado pagos parciales, y se encuentra en mora desde el **05 de agosto de**

2021, por lo que hace uso de la cláusula aceleratoria a partir de la presentación de la demanda.

Por su parte en las **pretensiones** solicita el saldo total del capital “271.204,306 UVR, que equivalen a la presentación de la demanda a la suma de \$80.903.282. y los intereses plazo causados y no pagados desde el día 5 de agosto de 2021 hasta el 24 de marzo de 2022 por la suma de \$4.756.603, liquidados a la tasa del 8,55% EA ...y los de mora a la tasa máxima legal permitida”.

Como se aprecia en el pagaré, la obligación se pactó para ser cubierta o pagada por cuotas, y aquí se hace exigible el capital insoluto en su totalidad, sin hacer distinción entre el capital acelerado y las cuotas vencidas, ya que, éstas deben detallarse en la medida en que se causaron hasta el instante que indudablemente se inicia la ejecución de la obligación, es decir, al momento de presentación de la demanda, según lo normado por el art. 19 ley 546 de 1999, la fecha de su causación y los intereses remuneratorios generados por cada una de ellas, tal y como lo expresa el art. 17 numeral 2° de la ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo *deberán “tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse”*; y de conformidad con el art. 19 ibidem, *“los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial”*, Resaltando en su parte final que, *“[e]l interés moratorio incluye el remuneratorio”*.

Al respecto, la Superintendencia Bancaria¹ (hoy Financiera), a través de la Circular Externar 85 de 2000, Título III numeral 3°, explica cómo se regulan las tasas máximas de interés en créditos de vivienda, y sobre el interés de mora (3.4.), aduce que, *“en caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada que, en todo caso no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado”*.

Subsanar:

a) De conformidad con el art. 19 de la ley 546 de 1999, si expresa que, el deudor incurrió en mora a partir del 05-ago.-2021, deberá proceder en la forma legal, indicando **cuáles son las cuotas vencidas y reclamadas, por separado del capital insoluto reclamado**, es decir, **discriminar cada cuota** causada y no pagada sobre la porción de capital que forma parte de la cuota (o cuotas) de amortización vencidas, y **diferenciadas de los intereses** remuneratorios, conforme lo estipula la ley de vivienda, causadas hasta la fecha en que se hace exigible el capital insoluto con la presentación de la demanda.

b) Deberá indicar cuál es el valor de la UVR a la fecha de **conversión en pesos de las cuotas causadas y no pagadas** para efectos del artículo 424 del C.G.P.

c) Deberá proceder de igual manera indicando el valor de la UVR para la fecha de conversión del capital insoluto a pesos.

d) Para los efectos del presente proceso deberá aportar la tabla o plan de amortización de que trata el artículo 17 de la Ley 546 de 1999, respecto del crédito hipotecario de vivienda en pesos, respaldado en el pagaré material del crédito hipotecario de vivienda de interés social a largo plazo de, en donde consten los pagos efectuados por el demandado y el inicio de la mora, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

¹ Mediante la cual se actualiza el régimen aplicable a los créditos de vivienda a largo plazo y desarrolla preceptos establecidos en los art. 20 y 21 de la ley 546 de 1999.

De tal manera que, ante la falencia anotada, se procederá a la inadmisión de la presente demanda ejecutiva, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 90 del Código General del Proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda **EJECUTIVA CON GARANTÍA REAL** de menor cuantía a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, quien actúa por conducto de apoderado judicial, en contra del señor **BENJAMÍN MEJÍA PÉREZ**, por las razones anteriormente indicadas.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante, el término de cinco (5) días hábiles, para que subsane la demanda, so pena de rechazo.

TERCERO: RECONOCER personería al doctor SANTIAGO BUITRAGO GRISALES, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.144.198.898 y T.P. N° 374.650 para actuar como apoderado de la parte actora conforme al poder a él conferido (art. 74 C.G.P)

CUARTO: Para dar trámite a la petición especial que hace el profesional del derecho en su escrito de demanda, téngase en cuenta lo dispuesto en el Decreto 196/71 en su Art. 27, el cual textualmente dice: **Los dependientes de abogados** inscritos solo podrán examinar los expedientes en que dichos abogados estén admitidos como apoderados, cuando sean estudiantes o cursen regularmente estudios de derecho en universidad oficialmente reconocida, hayan sido acreditados como dependientes deben aportar por escrito y bajo la responsabilidad del respectivo abogado

NOTIFÍQUESE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

4

Firmado Por:

Carlos Eduardo Campillo Toro

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f5b4a2f9cd0ca86608da5851402a76969e56ed78b2a64543caaa42e2131f1fc1**

Documento generado en 06/04/2022 01:54:26 PM

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

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