

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

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 1535
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Titularizadora Colombiana S.A. Hitos
Demandado: Fanny Valencia Serna
Radicación: 76-520-40-03-005-2022-00319-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

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

Mediante apoderado judicial la entidad TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS presenta demanda ejecutiva de mínima cuantía con garantía real, en contra de la señora FANNY VALENCIA SERNA. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

1.- Refiere el profesional del derecho que la demandada se obligó mediante el pagaré por la suma de \$24.017.500, pagadera en 180 cuotas mensuales, junto con intereses de plazo a la tasa del 14.40% E.A., suscrito el 18 de febrero de 2011.

Expone que el interés de plazo a pesar de haberse pactado al 14.40% E.A., la entidad lo ha ajustado a la tasa del 13.88 E.A., y al 24-jun-2022 la demandada por interés adeuda la suma de \$766.583.75. y los intereses de **mora los adeuda desde el 18 de junio de 2021**, con lo que se tiene acelerado el plazo a partir de la presentación de la demanda y se exige el pago del capital e intereses.

Subsanar

Versa el presente asunto sobre un proceso ejecutivo con garantía real, para lo cual se anexa la escritura pública contentiva del contrato de compraventa e hipoteca, y el documento aportado como base de recaudo pagaré, de los cuales se puede apreciar que se otorgó para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo en pesos.

No obstante, en el escrito incoatorio, ni en las pretensiones, ni en los hechos se menciona estas circunstancias, lo cual deberá **aclamar 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 regulada por la ley 546 de 1999, y los discrimina como si se tratase de créditos de libre inversión garantizado con hipoteca.

2.- Manifiesta que el demandado incurrió en mora a partir del 18 de junio de 2021, y por esa razón hace uso de la cláusula aceleratoria a partir de la presentación de la demanda.

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 ibídem, “*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) Con fundamento en lo anterior deberá corregir el libelo en la forma que legalmente procede, 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) Discriminar el saldo capital acelerado, luego de la exclusión de las cuotas de capital causadas y no pagadas desde el momento en que se incurrió en mora, como se expresó en el numeral anterior.

c) 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 N° 0570101020085330, que es base de las presentes diligencias, en donde consten los pagos efectuados por la demandada y el inicio de la mora, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

3.- Sobre los intereses, de plazo indica que, la deudora se obligó a pagarlos a una tasa del 14.40% anual sobre saldo insoluto, aunque la entidad los ajusta a la tasa del **13.88% E.A.**

De acuerdo con el artículo 4° de la Resolución Externa N° 03 de 2012, de la Junta Directiva del Banco de la República, la tasa de interés remuneratoria aplicable para los créditos otorgados para la adquisición de vivienda de interés social en moneda legal, **no podrá exceder de 10,7** puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

Subsanar:

a) Deberá explicar esta circunstancia, es decir, revelando porqué el porcentaje de interés pactado es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada.

b) Deberá explicar, si ese ajuste del interés remuneratorio del 14.40% al 13.88% E.A., comprende desde la fecha en que se incurrió en mora?, o, aclarando desde qué fecha; y, de igual manera deberá esclarecer, que pasa con los intereses remuneratorios causados antes del “ajuste” de la tasa

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 interés de plazo anunciada.

4.- Sobre los intereses de mora menciona que, para el presente caso serán del 20.82%, pero en las pretensiones se solicita que se liquiden a la tasa máxima legal permitida, sin exceder el máximo legal permitido.

Subsanar:

a) Deberá explicar cuál es el fundamento legal en el cual sustenta la solicitud de liquidación de los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida.

b) Deberá relacionar la tasa de interés moratoria de conformidad con el artículo 424 del C.G.P., teniendo en cuenta que no es fluctuante, por lo cual, es necesario especificarla.

De tal manera que, ante las falencias anotadas, 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 mínima cuantía a favor de **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**, quien actúa por conducto de apoderado judicial, en contra de la señora **FANNY VALENCIA SERNA** 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 **HÉCTOR CEBALLOS VIVAS** con cédula de ciudadanía N° 94.321.084 y T.P. N° 313.908 para actuar como apoderado del demandante 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

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: **bdf27b89ebcfbcfa745a1cc755bd66822d049b336365eb9937780a72688cba**

Documento generado en 06/07/2022 11:58:16 AM

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