

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.) 12-dic.-22. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto, Sírvase proveer.

**MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ**

Secretaria

**Auto Int. Nº:** 003  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco Davivienda S.A.  
**Demandado:** Jesús Efrén Jiménez Riascos  
**Radicación:** 76-520-40-03-005-2022-00583-00

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), doce (12) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Correspondió por reparto avocar el conocimiento de la presente demanda Ejecutiva con Garantía Real de mínima cuantía, propuesta para el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, actuando por conducto de apoderado judicial en contra del señor **JESÚS EFREN JIMÉNEZ RIASCOS**. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

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 e hipoteca, y el documento aportado como base de recaudo pagaré N° **05701016200087382**, de los cuales se puede apreciar que fue otorgado 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 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 regulada por la ley 546 de 1999, y los discrimina como si se tratase de créditos de libre inversión garantizado con hipoteca.

2. Manifiesta la profesional del derecho que el citado pagaré se pactó interés remuneratorio al 12.08% E.A. y los moratorios de acuerdo al art. 19 de la Ley 546 de 1999, que el demandado ha realizado abonos, los cuales han sido aplicados conforme a la normatividad vigente y se encuentra en mora desde el **5 de mayo de 2022**, por lo que hace uso de la cláusula aceleratoria a partir de la presentación de la demanda.

3.- Como se aprecia en el pagaré N° **05701016200087382**, la obligación se pactó para ser cubierta o pagada por cuotas (120 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 Bancaria<sup>1</sup> (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 proceder en la forma nomotética, es decir, 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, o, indicando claramente desde cuando se hace uso de la cláusula aceleratoria (art. 431 inciso final C.G.P.).

b) 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° 05701016200087382 que es base de las presentes diligencias, en donde consten los pagos efectuados por el demandado y el inicio de la mora, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

4.- Sobre el interés de plazo manifiesta en los hechos que *“la tasa de intereses aceptada en el pagare es de 12,98%EA, la cual se ajusta al límite legal”*; pero en las pretensiones expresa que, los intereses del plazo deben liquidarse *“a la tasa del 12,57% EA”*.

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:** Deberá explicar esta circunstancia, es decir, revelando porqué el porcentaje de interés pactado es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada, y el por qué en la disparidad de tasas referidas en los hechos y las pretensiones de la demanda.

5. Sobre el interés de mora, dispone la ley de vivienda (546/1999) que, las tasas de interés de los créditos de vivienda deben ser inferiores a la menor de todas las tasas reales que cobre el sistema financiero, esto en concordancia con la sentencia C-955 de 2000, y el art. 17 numeral 2° ley 546 de 1999, declarado exequible con salvedades. Por su parte el artículo 19 dice que, los intereses de mora no se presumen, pero sin se pactan, *“se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas”*.

**Subsanar:** Deberá relacionar la tasa de interés moratoria de conformidad con el artículo 424 del

---

<sup>1</sup> 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.

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 del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** actuando por conducto de apoderado judicial en contra del señor **JESÚS EFREN JIMÉNEZ RIASCOS** 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 a la Dra. SOFIA GONZÁLEZ GÓMEZ, con cédula N° 66.928.937 y T.P. 142.305 para actuar como apoderado de la entidad demandante conforme al poder a él conferido (art. 74 C.G.P).

**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: **c5fa2bfada749f4ee953a01d4d2a7e74cd4ddbceb8e978ae4348adcbf78a3f4b**

Documento generado en 12/01/2023 03:09:34 PM

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

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