

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.), 30-jun-23. A Despacho del señor Juez la presente demanda con escrito de subsanación. Queda para proveer.

**MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ**  
Secretaria

**Auto Int. N°:** 1581  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Bancolombia S.A.  
**Demandada:** Carlos Alfonso Duran Eder  
**Radicación:** 765204003005-2023-00173-00

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Palmira (V.), once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Toda vez que fue subsanada la presente demanda con garantía real de menor cuantía, la cual reúne los requisitos de ley, basándose en los arts. 82 y ss., 422 y ss., del C.G.P., en concordancia con el 430 y 431 de la misma normativa se procederán a librar orden de pago.

No obstante, lo dicho en precedencia, el aspecto atinente a los intereses, tanto remuneratorios como moratorios no fue subsanado. Por lo tanto, el juzgado, con base en el art. **422 del C.G.P.**, que expresa que, pueden demandarse ejecutivamente la obligaciones expresas, claras y exigibles; y, como lo expresa el art. **430** del mismo estatuto, *“el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquél considere legal”*; procederá a librar la orden compulsiva de pago en la forma legal procedente de conformidad con la ley 546 de 1999.

Como es sabido la Ley 546 de 1999 es una ley marco donde se establecen los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda a largo plazo, con lo cual se constituye en un mandato imperativo en los conflictos jurídicos que se presenten con ocasión de un asunto atinente con la adquisición de vivienda, normatividad con la cual se propende, de manera general, por la realización del derecho constitucional a la vivienda digna<sup>1</sup>.

Expresa la parte demandante que, según la Escritura Pública N° 1.611 del 01 de Agosto del 2013 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira aportada, este bien no es una vivienda de interés social (VIS), toda vez que la adquisición de dicha vivienda fue para un crédito HIPOTECARIO DE VIVIENDA INDIVIDUAL A LARGO PLAZO tal y como se logra evidenciar en el numeral cuarto del acápite denominado “HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA”, el cual reza: *“(…) Cuarto: que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por el Acreedor al el Hipotecante por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40'000.000.00) moneda corriente (…)*”.

Dice que, precisada la línea de crédito de vivienda otorgado, la tasa de intereses remuneratorios, no es la establecida en el artículo 4° de la Resolución Externa N° 03 de 2012, de la Junta Directiva del Banco de la República, sino la establecida en el artículo 2° de la misma Resolución, la cual establece los intereses remuneratorios no podrá exceder de 12.4 puntos porcentuales efectivos anuales

<sup>1</sup> Corte Constitucional, sentencia C-383 de 1999, citada en la sentencia T-258 de 2005.

adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

Agrega que, la tasa de intereses remuneratorios pactada es de 12.50%, por lo tanto, la tasa de intereses pactada por las partes en el presente asunto, se encuentra dentro de los límites establecidos y además no llega al valor máximo que indica la norma en comento, que es de 12.4 puntos porcentuales efectivos anuales, más la variación anual de la UVR.

Frente a la tesis planteada por la parte demandante surgen los siguientes interrogantes: ¿qué debe entenderse como vivienda de interés social desde el punto de vista legal?; y si, ¿una vivienda usada puede considerarse como vivienda de interés social?, al respecto tenemos.

El art. 44 de la Ley 9 de 1989, subrogado por el art. 91 Ley 388 de 1997, que habla del concepto de vivienda de interés social, que dice textualmente:

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. (Aparte subrayado declarado exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-385 de 2022.).

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Parágrafo 1°. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

Parágrafo 2°. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

De la definición se infiere que, la Vivienda de Interés Social busca garantizar el derecho a la vivienda de las personas de menores ingresos, en consecuencia, la norma no especifica o condiciona que la vivienda tenga que ser nueva; así las cosas, según la ley, lo que determina que sea o no una Vivienda de Interés Social no es su carácter de vivienda nueva o usada, sino su valor máximo.

En este caso, que la vivienda y el crédito fueron adquiridos y otorgados para el año 2013, de acuerdo con el art. 117 de la Ley 1450 de 2011, Plan Nacional de Desarrollo, "la Vivienda de Interés Social como *"...la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)" y en el parágrafo 1° mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv)"*.

Según el art. 17 de la Ley 546 de 1999, que trata de las condiciones de **los créditos de vivienda individual a largo plazo**, y define los criterios para su otorgamiento, entre otros tenemos el previsto

en el numeral 1°, expresando que, deben, estar **destinados** a la compra de **vivienda nueva o usada** o a la **construcción** de vivienda individual.

En consecuencia, el crédito de vivienda individual a largo plazo puede destinarse para construir en sitio propio, o para adquirir vivienda nueva y usada, o mejorar la vivienda nueva o usada, pero no son estas condiciones lo que le dan el carácter de vivienda de interés social, sino que, de acuerdo con la ley, su valor no exceda de 135 SMLMV.

Con fundamento en lo explicado, los créditos otorgados para la adquisición de vivienda a largo plazo se encuentran sometidos a unas reglas especiales, entre ellas, las tasas de los intereses remuneratorios y moratorios, las cuales deben ser las más bajas del mercado, pues, como lo dice la jurisprudencia de la Corte Constitucional, *“la financiación de vivienda, por su protección constitucional y su finalidad social, debe estar sujeta a reglas especiales que signifiquen una sustancial diferencia en las tasas de interés, respecto de los demás créditos”*<sup>2</sup>. Por ello, **“esas tasas y condiciones contractuales son intervenidas por el Estado; están sujetas a la fijación de topes por la Junta Directiva del Banco de la República, que a su turno está obligada a establecerlos y a impedir desbordamientos o alzas desmedidas que rompan el equilibrio financiero y la estabilidad de los deudores en la ejecución y cumplimiento de las obligaciones”<sup>3</sup>. (Cursiva y negrillas del despacho).**

De lo expuesto puede inferirse que, las tasas máximas de interés remuneratorio para los créditos de adquisición de vivienda a largo plazo las fija la Junta Directiva del Banco de la República. Para el efecto, dicha entidad determinó los límites máximos a la tasa de interés mediante la Resolución Externa N° 08 de 2006; luego expida la Resolución N° 03 de 2012, la cual, a la fecha es la que rige los créditos de vivienda a largo plazo.

Se aprecia en el expediente que, según la Escritura Pública N° 1.611 del 01 de agosto del 2013 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira aportada, el crédito fue otorgado para la **adquisición** de una **vivienda** individual a largo plazo por la suma de \$40.000.000, y así se consignó la cifra mutuada en el pagaré.

De lo expuesto se infiere que, como el crédito fue otorgado para la adquisición de vivienda individual a largo plazo y su valor no excede el límite establecido para la vivienda de interés social, sin importar que el crédito haya sido para construir en terreno propio, o para la compra de vivienda nueva o usada, la tasa que se debe aplicar es la establecida para la vivienda de interés social, que, de conformidad 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**.

Con sustento en lo anterior, se observa que en el pagaré se pactó una tasa de interés **remuneratorio** del **12.50%**, adicionados con la variación del UVR, que supera el límite establecido de 10.7% E.A.

En virtud de los razonamientos expuestos, los intereses se determinarán con base en la resolución indicada, y con sustento en el art. 19 de la ley 546 de 1999., es decir, los intereses remuneratorios se liquidarán a la tasa del **10,7% E.A.**, y los moratorios no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado, para este caso el determinado de manera legal antes indicado.

<sup>2</sup> Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

Es preciso agregar que, por ser regulada esta materia por una ley marco que desarrolla un precepto constitucional, y como tal un derecho fundamental, no puede ser modificado por una cláusula contractual pactada en el pagaré o su carta de instrucciones, resaltando el principio de literalidad, como lo reseña la profesional del derecho, pues, a pesar que la partes puedan pactar bajo su libre autonomía las reglas que definen el convenio o crédito, las cláusulas que regulan los intereses deben adecuarse a las normas de la ley de vivienda 546 de 1999, y la sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional, de lo contrario puede calificarse como leonina, por transgredir todos los principios que rigen el crédito de vivienda a largo plazo.

Así mismo se indicará la manera en que deberá incorporarse de forma física los títulos ejecutivos materia de la causa coercitiva.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE**

**PRIMERO: LIBRAR** mandamiento ejecutivo en contra del señor **CARLOS ALFONSO DURAN EDER**, quien cuenta con cinco (5) días, siguientes a la fecha de recibida la notificación personal del presente auto (art. 431 C.G.P.), para pagar a **BANCOLOMBIA S.A.**, quien actúa por conducto de apoderado judicial, las sumas de dinero representadas en los pagarés y escritura pública que se relacionan a continuación:

a) Por el valor del capital de las cuotas vencidas y no pagadas, liquidadas en pesos, y por los intereses de plazo sobre tales cuotas, según se relacionan a continuación:

| #cuota | Fecha exigibil. | Cuotas de capital | Intereses de plazo |
|--------|-----------------|-------------------|--------------------|
| 1      | 02-Ene-23       | \$119.189.22      | \$316.688.66       |
| 2      | 02-Feb-23       | \$120.364.85      | \$315.513.03       |
| 3      | 02-Mar-23       | \$121.552.08      | \$314.325.80       |
| 4      | 02-Abr-23       | \$122.751.01      | \$313.126.87       |
| 5      | 02-May-23       | \$123.961.78      | \$311.916.10       |
|        | TOTAL           | \$607.818.94      | \$1.571.570.46     |

b) Por los intereses moratorios, sobre el capital de las cuotas vencidas y no pagadas, a la tasa del 16,05% E.A., desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

c) Por la suma de **\$31.443.368.64** por concepto de saldo insoluto del capital.

d) Por los intereses moratorios, sobre el capital anterior, convenidos a la tasa del 16,05% E.A., contados desde la fecha de presentación de la demanda hasta cuando se verifique el pago.

**Pagaré N° 7600090141**

a) La suma de **\$28.659.351** por concepto de capital.

b) Por los intereses de mora a la tasa del 38.03% o la tasa máxima legal permitida, causados desde el 23 de marzo de 2023, fecha en que se hizo exigible la obligación, hasta que se efectúe su pago total; los cuales serán liquidados teniendo en cuenta el artículo 111 de la ley 510 de 1.999.

**Pagaré 7600090142.**

c) Por la suma de **\$529.716**, por concepto de capital.

d) Por los intereses moratorios a la tasa del 38.03% o la tasa máxima legal permitida, causados desde el 23 de marzo de 2023, fecha en que se hizo exigible la obligación, hasta que se efectúe su pago total; los cuales serán liquidados teniendo en cuenta el artículo 111 de la ley 510 de 1.999.

**Pagare 7600090143.**

e) La suma de **\$219.392** por concepto de capital

f) Por los intereses moratorios a la tasa del 38.03% o la tasa máxima legal permitida, causados desde el 23 de marzo de 2023, fecha en que se hizo exigible la obligación, hasta que se efectúe su pago total; los cuales serán liquidados teniendo en cuenta el artículo 111 de la ley 510 de 1.999.

**SEGUNDO: TRAMITAR** esta acción de acuerdo con lo previsto en el art. 468 y SS., del Código General del Proceso.

**TERCERO: ORDENAR** el **EMBARGO** y **SECUESTRO** del bien inmueble dado en garantía, de propiedad del demandado **CARLOS ALFONSO DURAN EDER**, identificado con cédulas de ciudadanía N° 16.259.630, el cual se encuentra distinguido con matrícula inmobiliaria No. **378-26395**, ubicado en la calle 35 N° 21-74 del municipio de Palmira, para lo cual habrá de librar el oficio correspondiente a oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a fin de que se sirva inscribir el embargo en el folio de matrícula del citado bien.

**CUARTO: NOTIFICAR** este auto a la parte demandada en la forma que se indicará a continuación, y entéreseles que disponen del término de **diez (10) días**, para proponer excepciones a la ejecución librada en su contra (art. 442 C.G.P.)

El señor **CARLOS ALFONSO DURAN EDER** de conformidad con el **artículo 8º, de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022**, a través del correo electrónico informado.

De conformidad con el **inciso 3º del artículo 8 de la citada Ley**, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje, y el iniciador recepcione acuse de recibido, o se pueda constatar por otro medio el acceso del destinatario al mensaje; verificado esto, los términos de traslado de la demanda empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

**QUINTO: ORDENAR** que, en virtud de lo reglado en la **Ley 2213 del 13 de junio de 2022** puede hacerse uso de las tecnologías de la información, es deber de los sujetos procesales manifestar las razones por las cuales no pueden realizar una actuación judicial específica a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, y deba realizarse de manera personal.

**SEXTO: ADVERTIR** a las partes que, además de los deberes que el litigio en el presente proceso les impone de conformidad con el artículo 78 del Código General del Proceso las siguientes:

- a) Es deber de los sujetos procesales realizar sus actuaciones y asistir a las audiencias y diligencias a través de medios tecnológicos. Para ello, deberán suministrar al Despacho, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que

realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial (Art. 78 numeral 14 C.G.P.).

Cuando se hubieren solicitado **medidas cautelares**, se suspende el cumplimiento de este deber hasta tanto hayan sido perfeccionadas.

El incumplimiento de este deber podrá acarrear la imposición de la sanción prevista en el artículo 78 numeral 14 del C.G.P., a solicitud de la parte afectada.

- b) Identificados los canales digitales elegidos, desde allí se originarán todas las actuaciones y desde estos se surtirán todas las notificaciones, mientras no se informe un nuevo canal. Es deber de los sujetos procesales, en desarrollo de lo previsto en el artículo 78 numeral 5 del Código General del Proceso, comunicar cualquier cambio de dirección o medio electrónico, so pena de que las notificaciones se sigan surtiendo válidamente en la anterior.
- c) Todos los sujetos procesales cumplirán los deberes constitucionales y legales para colaborar sólidamente con la buena marcha del servicio público de administración de justicia.

**SÉPTIMO: ORDENAR** al EJECUTANTE, que proceda hacer entrega física de los pagarés y escritura pública (primera copia), materia de esta ejecución al despacho, el cual deberá aportar en un **folio plástico transparente tipo celuguía con perforaciones para gancho legajador** (se adquiere en cualquier papelería), **y dentro de un sobre de manila.**

Para el cumplimiento de esta orden se le concede como fecha límite, hasta antes de dictar sentencia u orden de ejecución.

**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: **f1173db6bfb69404e7f9475d6bbffd6c5ad6af9007a20f38776156a3d91e3fff**  
Documento generado en 11/07/2023 03:21:11 PM

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