

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 15-jun.-23. A Despacho del señor Juez el presente asunto para estudio de la subsanación de la demanda. Queda para proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 1460
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Bernardo Vidal Holguín
Radicación: 765204003005-2023-00138-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023)

El propósito del presente proveído es estudiar el escrito de subsanación allegado por la parte demandante, el cual, en resumen, expone lo siguiente respecto del pagaré N° 458813891 que fue objeto de señalamiento de las inconsistencias:

- 1.- El crédito otorgado al demandado es la adquisición de vivienda de interés social otorgado a largo plazo.
- 2.- El pagaré N° 3265-320049383 suscrito por el demandado el día 24 de junio de 2013 por valor de \$33.100.000, por capital se debía ser pagada mediante cuotas de amortización mensuales.
- 3.- El demandado realizó abonos al capital, quedando un **saldo** por valor de 78.367,6684 UVR que equivale a la suma **\$26.466.039,01**.
- 4.- Discrimina como capital vencido las cuotas dejadas de pagar para un total: 3.394,37093 UVR que equivale a la suma de \$1.113.190,69.
- 5.- El capital acelerado corresponde al valor de 74.973,2974 UVR que equivale a la suma de \$25.352.848,32.
- 6.- Sobre los intereses remuneratorios, dice que el deudor se obligó a pagar los intereses corrientes a la tasa de 8.20% E.A, los cuales se pagarán dentro de cada cuota mensual de amortización, conforme al plan de pagos escogido, dichos intereses se liquidarán sobre el valor del préstamo pendiente de pago. Por concepto de intereses de plazo se debe el valor de 2.623,4522 UVR QUE EQUIVALEN A LA SUMA DE \$858.294,08, liquidación realizada desde el día 17 de noviembre de 2022 hasta el día 27 de marzo de 2023 y los discrimina en 5 cuotas con su correspondiente valor del UVR a la fecha de conversión para un total de 2.623,4522 UVR que equivale a la suma de \$858.294,08.
- 7.- Sobre los intereses de mora, dice que se liquidan a partir de la presentación de la demanda se a una tasa del 1.5 veces el interés remuneratorio pactado, sin exceder la tasa del 1.5 veces el interés bancario corriente. Además, esto según lo plasmado en el otrosí, suscrito por las partes el día 13 de agosto de 2015, por medio del cual se acepta el interés del 8.20%. discriminado así:

“SOBRE EL CAPITAL VENCIDO: se liquidarán los intereses de mora a partir de la fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, conforme a las fechas que se indicaron en el hecho 2.3.1. de este escrito, a la tasa del 12.30% efectivo anual, sin exceder la tasa del 1.5 veces el interés bancario corriente y en caso de que el interés de usura sea inferior, se tendrá este último límite como la tasa de interés de mora.

SOBRE EL CAPITAL ACELERADO se liquidarán los intereses de mora desde la fecha de presentación de la demanda a la tasa del 12.30% efectivo anual, sin exceder la tasa del 1.5 veces el interés bancario corriente y en caso de que el interés de usura sea inferior, se tendrá este último límite como la tasa de interés de mora.

ACELERACIÓN EN LOS PLAZOS Y FECHA DE MORA: En el pagaré se pactó la aceleración del plazo, en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones. A la fecha de esta demanda, el (los) deudor(es) ha(n) incumplido su obligación de pagar las cuotas mensuales, encontrándose en mora. De conformidad con la ley 546 del 23 de diciembre de 1.999, artículo 19, solamente se puede acelerar el plazo de la obligación con la presentación de la demanda judicial.”

Solicitando en las pretensiones el pago de *“CAPITAL INSOLUTO: por valor de 78.367,6684 UVR QUE EQUIVALENA LA SUMA \$26.466.039,01 y CAPITAL ACELERADO: Correspondiente al valor de 74.973,2974 UVR que equivale a la suma de \$25.352.848,32*

CONSIDERACIONES:

En relación con el punto primero el profesional del derecho aclaró, aunque muy escuetamente, haciendo referencia al crédito para adquisición de vivienda de interés social a largo plazo.

Aunque es necesario hacer claridad que, 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 digna¹.

Con base en lo anterior se tiene que, en tratándose de créditos de vivienda debe exponerse todas las circunstancias que rodean el otorgamiento del crédito, que como se ha dicho, goza de una **especial protección del derecho constitucional a la vivienda digna**, y no se trata de un crédito de libre inversión hacia el cual se encuentra enfocado el formato de demanda.

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”*². 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”*³.

Como es sabido, el juez tiene una potestad – deber de verificar la demanda y los documentos aportados como anexos con ella, en donde el demandante debe exponer de forma clara y precisa, los hechos que son motivo de las pretensiones y del fundamento de las normas sustantivas de la acción iniciada, libelo que debe gozar de una claridad y precisión que para las partes y el juez sea lo suficientemente comprensible el planteamiento.

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

² Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

³ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

Con relación a lo expuesto anteriormente, el apoderado actor al explica los valores en UVR, aclarando cuál es el saldo insoluto en pesos, respecto de las cuotas de capital, no se subsanó la falencia. El problema persiste respecto de las cuotas de capital causadas y no pagadas, y los intereses del plazo, y el capital insoluto, por lo que se entra a explicar.

De acuerdo con el auto que inadmite la demanda se solicitó hacer distinción entre el **capital acelerado** y **las cuotas vencidas**, las cuales deben detallarse en la medida en que se causaron. a pesar de que el memorialista las detalló por separado e indicó el valor de la UVR a la fecha de conversión, sigue presentándose inconformidad o **falta de claridad** respecto del pedimento sobre el capital, las cuotas causadas del mismo, por cuanto al efectuar la conversión, es decir, multiplicar el “valor de la UVR utilizado” por el “valor de capital en UVR” no arroja el “valor capital en pesos” indicado en la tabla:

Periodo causado	Fecha de pago	Valor capital en UVR	Valor capital en Pesos	Valor UVR utilizado	Vr. Capital en pesos
18-oct.-22 a 17-nov.-22	17-11-2022	671,05631 UVR	\$ 215.379,08	318.0357	\$213.419,86
18-nov.-22 al 17-dic.-22	17-12-2022	675,63391 UVR	\$ 218.413,19	323.5715	\$218.812,62
18-dic.-22 al 17-ene.-23	17-01-2023	680,24275 UVR	\$ 221.665,74	325.8627	\$221.665,74
18-ene.-23 al 17-feb.-23	17-02-2023	684,88302 UVR	\$ 226.092,21	330.1180	\$226.092,21
18-feb.-23 al 17-mar.-23	17-03-2023	689,55494 UVR	\$ 231.640,47	335.9275	\$231.640,47

En relación con los intereses solicitados:

Periodo causado	Fecha de pago	Valor capital en UVR	UVR utilizado	Valor capital en Pesos	tasa	Vr. Capital en pesos
17-oct.-22 al 18-nov.-22	17-11-2022	533,9083 UVR	318.0357	\$ 171.360,70	8.20%	\$169.801,90
18-nov.-22 al 17-dic.-2022	17-12-2022	529,3307 UVR	323.5715	\$ 171.117,53	8.20%	\$171.276,33
18-dic.-22 al 17-ene.-23	17-01-2023	524,7219 UVR	325.8627	\$ 170.987,28	8.20%	\$170.987,30
18-ene.-23 al 17-feb.-23	17-02-2023	520,0816 UVR	330.1180	\$171.688,29	8.20%	\$171.688,30
18-feb.-23 a 17-mar.-23	17-03-2023	515,4097 UVR	335.9275	\$ 173.140,28	8.20%	\$173.140,29

Es evidente que la conversión de las cuotas resaltadas no coincide, esto por cuanto se efectuó su liquidación con el valor de la UVR que no corresponde con la fecha a la fecha de causación de la cuota de capital.

Por tanto, la parte demandante no procedió de esa manera, es decir, realizando la conversión de las obligaciones representadas en UVR por su equivalencia en pesos al momento de su exigibilidad, ocasionando que, no se verifique el mandato previsto en el art. 422 y 424 del C.G.P., en cuanto la claridad de los valores a ejecutar determinados como una cifra numérica precisa, atendiendo las observaciones concretas esbozadas en el auto de inadmisión de esta demanda.

Sobre los intereses de mora refiere que éstos deben liquidarse a una tasa de 1.5 veces el interés remuneratorio pactado, **sin exceder la tasa del 1.5 veces el interés bancario corriente**, y en caso

de que el interés de usura sea inferior, se tendrá este último límite como la tasa de interés de mora.

Al respecto se tiene que, 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”*⁴. 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”*⁵. (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; posterior a ella expide la **Resolución N° 03 de 2012**, la cual, a la fecha es la que rige los créditos de vivienda a largo plazo.

Con base en los sustentos de esta decisión, es necesario aclarar que, **en materia de créditos de vivienda no se aplican los límites de usura certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia**, sino que, se encuentra **sometida única y exclusivamente** a la regulación que de ellos realice la **Junta Directiva del Banco de la República**, y actualmente está vigente la Resolución ya mencionada respecto de los intereses remuneratorios, y para los moratorios se encuentra delimitados por el art. 19 de la ley 546 de 1999, especificando que, *“no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas”*.

En virtud de los razonamientos expuestos, es que no pueden tomarse como basamentos los argumentos de subsanación, por cuanto, la tasa referida -moratoria-, no se toma como soporte el límite de usura establecido con base en el interés bancario corriente fijado por la Superintendencia Financiera, tal y como la ley marco de vivienda lo estableció, y la Corte Constitucional lo definió en la sentencia de constitucionalidad, cuestiones ya mencionadas en precedencia, al hacer referencia a las reglas especiales a las que los créditos otorgados para la adquisición de vivienda a largo plazo se encuentran sometidos, que se aplican para los créditos otorgados para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo.

La jurisprudencia constitucional al ocuparse de proclamar los fines del sistema de financiación de vivienda relacionados con el *“mandato de adecuación contenido en el artículo 51 de la Carta [que] solo es posible si se reconoce [...], que el ejercicio del derecho a la vivienda digna hace que sus sistemas de financiación posean una naturaleza excepcional a la de los demás servicios financieros. Esa naturaleza exige el establecimiento de mecanismos que reviertan la situación de desigualdad existente entre las entidades financieras y los usuarios. Esta tarea se concentra en la intervención del Estado tendiente al mantenimiento del equilibrio contractual a través de medidas que brinden protección y seguridad jurídica al usuario del crédito, que impidan la inclusión de cláusulas irrazonables y desproporcionadas que hagan imposible la amortización de los créditos en condiciones equitativas y que dificulten o imposibiliten el goce efectivo a una vivienda digna”*⁶. (subrayado del despacho).

⁴ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

⁵ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

⁶ Corte Constitucional, sentencia T-346 de 2003. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

Se itera por tanto que, por tratarse de un crédito a largo plazo para la financiación de vivienda de interés social a largo plazo, debe someterse a los parámetros especiales establecidos por la Ley marco de financiación de vivienda 546 de 1999, por ser una ley que regula este tema de forma específica, en desarrollo del art. 51 Constitucional, y reiterados por la jurisprudencia constitucional, buscando la protección de su finalidad social, cual es la realización del derecho a la vivienda digna.

En consecuencia, la parte demandante no procedió de la manera explicitada en el auto inadmisorio, y por el contrario intentó soportar la tasa moratoria en un argumento que no corresponde a la legalidad, es decir, apoyada en la ley de vivienda y las disposiciones que la reglamentan, y la jurisprudencia constitucional, dirigido concretamente hacia la claridad que debe existir en los valores a ejecutar que se entienden también comprendido necesariamente las tasas de interés remuneratoria.

En consecuencia, como la parte demandante no procedió de esa manera con las cuotas de capital mencionadas y sus intereses corrientes, respecto de su conversión, así como los parámetros para la determinación de los intereses moratorios, ocasiona que, no se verifique el mandato previsto en el art. 422 y 424 del C.G.P., en cuanto la claridad de los valores a ejecutar determinados como una cifra numérica precisa, atendiendo las observaciones concretas esbozadas en el auto de inadmisión de esta demanda.

De acuerdo con las inconsistencias halladas en la demanda y que con el escrito de subsanación no fueron corregidas en debida forma, habrá de procederse al rechazo de la demanda, acorde con lo estatuido en el art. 90 del C.G.P.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

DISPONE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda Ejecutiva con garantía real de menor cuantía a favor del **BANCOLOMBIA S.A**, actuando por conducto de apoderado judicial, dirigida contra del señor **BERNARDO VIDAL HOLGUIN**, por no haberse subsanado en debida forma.

SEGUNDO: CANCELAR el registro de la presente demanda en debida forma, toda vez que la misma fue presentada de manera digital, no habiendo lugar a ordenar la devolución de los anexos.

TERCERO: REMITIR a la Oficina de Reparto de esta ciudad el formato de compensación, por secretaría.

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: **6e95736d8b332613f7e3afe4bc59cc101c44e6b8a2b314ca34d85adf0d1e05b5**

Documento generado en 27/06/2023 11:50:09 AM

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