

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 07-jul-23. A Despacho del señor Juez la presente demanda con escrito de subsanación. Queda para proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ
Secretaria

Auto Int. N°: 1740
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Caja Social S.A.
Demandada: Andrea Patricia Madariaga Díaz
Radicación: 765204003005-2023-00191-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Palmira (V.), veinticinco (25) de julio 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:

Determina las circunstancias del crédito a la naturaleza del crédito pactado en UVR, el interés acordado, los pagos parciales efectuados, y procede a determinar las cuotas causadas y no pagadas del crédito, realizando su conversión de UVR a pesos, así mismo procede respecto del saldo de capital.

En relación con los intereses remuneratorios dice que, se pactaron a la tasa del 9% E.A., los cuales se pagan dentro de cada cuota mensual de amortización conforme al plan de pagos escogido; y se liquidarán sobre el valor del préstamo pendiente de pago, reajustado de acuerdo con las fluctuaciones de la UVR, y por este concepto se adeuda la suma de \$4.069.041 liquidados desde 12-may.-22 a 06-jun.-2023, lo que discrimina en forma mensual:

CONSIDERACIONES:

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*

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

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.

Cabe resaltar que, 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.

Con relación a lo expuesto anteriormente, la profesional del derecho al explicar los valores en UVR, aclara cuál es el saldo insoluto en pesos, así mismo respecto de las cuotas de capital, de acuerdo con las unidades UVR que corresponden a cada periodo, pero no procedió de la misma manera con los intereses remuneratorios, es decir, no se subsanó la falencia.

El problema persiste respecto de los interese remuneratorios causados respecto de cada cuota de capital causadas y no pagadas, por lo que se entra a explicar.

De acuerdo con el auto que inadmite la demanda se solicitó que, se indicara “el valor de la UVR a la fecha de conversión en pesos de las **cuotas causadas** y no pagadas, así como de la **conversión de los intereses remuneratorios**, para efectos del artículo 424 del C.G.P., **indicando el valor de la UVR para la fecha de conversión**”.

A pesar de que la memorialista detalló por separado el valor de los intereses por cuota en pesos, no indicó el valor de la UVR a la fecha de conversión como se muestra en el siguiente cuadro:

Periodo	Valor de los Intereses por cuota (en pesos)
May.12/22 - Jun.12/22	\$ 333.813,12
Jun.13/22 - Jul.11/22	\$ 330.497,07
Jul.12/22 - Ago.11/22	\$ 327.151,98
Ago.12/22 - Sep.11/22	\$ 323.712,53
Sep.12/22 - Oct.11/22	\$ 320.314,63
Oct. 12/22 - Nov.14/22	\$ 316.590,35
Nov.15/22 - Dic.11/22	\$ 313.329,29
Dic.12/22 - Ene.11/23	\$ 309.740,70
Ene.12/23 - Feb.12/23	\$ 306.042,34
Feb.13/23 - Mar.12/23	\$ 302.593,06
Mar.13/23 - Abr.11/23	\$ 298.959,46
Abr.12/23 - May.11/23	\$ 295.283,56
May.12/23 - Jun.06/23	\$ 291.013,46
TOTAL	\$ 4.069.041,55

De acuerdo con el ítem N° 13 del pagaré se pactó el sistema de amortización de cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual). Este sistema de amortización “*mantiene la cuota constante en UVR durante toda la vigencia del préstamo*”⁴, y el valor de la cuota es fija en UVR, pero no en pesos, por cuanto varía según se comporte la inflación. “La cuota *uvr* corresponde al valor presente del monto inicial

² Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.
³ Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.
⁴ Guía práctica del crédito de vivienda en Colombia. 2ª ed. Legis. Bogotá. 2011, p. 76

*prestado en UVR, fraccionado en 180 cuotas constantes por el factor del valor presente que usa la tasa de interés mes vencido*⁵.

Respecto de los intereses en este sistema de amortización, se dice que, “la cuota *uvr* está compuesta por los intereses *uvr* y la amortización a capital *uvr*”. “Los intereses *uvr* de un determinado período se calculan multiplicando la tasa de interés mes vencido por el saldo del crédito *uvr* en el período anterior”. “La amortización a capital *uvr* corresponde a la diferencia entre la cuota *uvr* que es fija y los intereses *uvr* a pagar en el mismo período”⁶.

De lo expuesto puede inferirse que, los intereses para este crédito en particular, pactado en UVR bajo el sistema de amortización de cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual), la cuota de capital en UVR se encuentra compuesta por los intereses en UVR y la amortización a capital en UVR, lo que quiere decir que los intereses remuneratorios o del plazo, también se causan en Unidades de Valor Real y no en pesos, por lo cual, como se trata de cuotas de capital e intereses ya causados y no pagados, se entiende que, de conformidad con lo expuesto, ya se encuentran calculados; por lo cual, al momento de su exigibilidad deben representarse en UVR, y convertirse a pesos al momento de su cobro que lo fue al momento de su causación.

Por lo tanto, sigue presentándose inconformidad o **falta de claridad** al respecto, por cuanto no efectúa la conversión, es decir, multiplicar el “valor de la UVR utilizado” por el “valor de los intereses del período correspondiente en UVR” y que arroje el “valor en pesos”, pero lo que hace es presentarlos en peso directamente, saltándose el procedimiento legal previsto por la Ley 546 de 1999, la sentencia C-955 de 2000, y la circular básica jurídica respectiva expedida por la Superintendencia Financiera, donde se aprueba y determina los sistemas de amortización para los créditos de vivienda a largo plazo, según la ley antes señalada.

Por tanto, como la parte demandante no procedió de esa manera, es decir, realizando la conversión de las obligaciones (intereses remuneratorios específicamente) 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.

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”⁷. (subrayado del despacho).

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

⁵ Ibidem. p. 77.

⁶ Ibidem. p. 77.

⁷ Corte Constitucional, sentencia T-346 de 2003. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

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, como la parte demandante no procedió de esa manera con los intereses corrientes, respecto de su conversión, 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 **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, actuando por conducto de apoderado judicial, dirigida contra la señora **ANDREA PATRICIA MADARIAGA DÍAZ**, 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: **b7cdf6a602bc03bdc5a1de3007866398a98a1fcd37aaa6f697f3fb3f28cb90a4**
Documento generado en 25/07/2023 03:05:39 PM

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