

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 06-oct.-23. A Despacho del señor Juez el presente asunto informando que no fue subsanada en debida forma. Queda para proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ

Secretaria

Auto Int. N°: 2474
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Scotiabank Colpatria S.A.
Demandado: Andrés Felipe Moreno Urrutia
Radicación: 765204003005-2023-00322-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), diecisiete (17) de octubre 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 el objeto de las inconsistencias.

Se aclara que, señor Andrés Felipe Moreno Urrutia celebros contrato mediante escritura pública N° 2677 del 13 de diciembre 2022, contentiva del contrato de compraventa de vivienda de interés social e hipoteca representado en el título valor pagaré N° 404160000544, otorgado para la adquisición de vivienda en UVR, mediante el sistema de amortización “cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual en UVR)”, regulada por la ley 546 de 1999.

En cuanto a las **cuotas vencidas**, se adeudan desde el 21 -mar- 2023 al 21 ju.- 2023 discriminadas así:

FECHA EXIGIBILIDAD	CAPITAL ADEUDADO EN UVR DE CADA CUOTA VENCIDA Y NO PAGADA	VALOR EN PESOS DE CADA CUOTA AL 30 DE AGOSTO DE 2023 ESTANDO LA UVR EN \$350.7984
2023/03/21	276,0324	96.831.73
2023/04/21	278,7235	97.775.77
2023/05/23	281.4627	98.736.67
2023 / 06/ 21	284,2339	99.708.81
2023 /07 / 21	287.0050	100.680.9

Total, cuotas vencidas \$493.733.88 equivalentes a 1.407.4576 UVR.

Interese moratorios sobre el saldo de cada una de las cuotas vencidas y no pagadas a la tasa del 15.99% E.A., que resulta de la tasa remuneratoria pactada aumentada en un 50% o si ésta es superior, a la tasa máxima legal permitida vigente para los créditos de vivienda, desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota.

Saldo acelerado el valor del capital total al **30 de agosto de 2023** era de 213.695.4003 UVR, equivalente en moneda legal a \$74.964.004.52.

CONSIDERACIONES:

En relación con el punto primero la profesional del derecho, hizo la claridad refiriendo que, el crédito reclamado se otorgó para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo.

No sobra resaltar que, 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.

Es necesario indicar 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 de UVR a pesos en la fecha del 30-ago.-2023, así mismo respecto de las cuotas de capital convertidas de UVR a pesos según el valor de la UVR a la fecha del 30-ago.-2023, pero no procedió de la misma manera con los intereses remuneratorios.

Por lo expuesto la demanda no fue subsanada en debida forma, dado que, el problema persiste en relación con la conversión de cada cuota de capital causadas y no pagadas, y de la omisión de la discriminación y conversión de los intereses remuneratorios causados respecto de cada cuota, 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”**.*

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.

A pesar de que la memorialista detalló por separado el valor de las cuotas de capital causada y no pagada, la conversión de cada una de ellas de UVR a pesos se hizo con el valor de la UVR al 30-ago.-2023, y no por el valor de la UVR a la fecha de causación de cada cuota. Y, en relación con los intereses remuneratorios causados en UVR por cuota y su conversión a pesos no se realizó en el escrito de subsanación.

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 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.

Finalmente se entiende que, *“los valores se convierten a pesos, resultado de multiplicarlos por el valor de la unidad UVR en cada momento”*⁷. “En cada momento” significa el número de la cuota, que se encuentra especificada para cada periodo determinado de tiempo que generalmente corresponde a mes calendario, según el plan de pagos detallado en la tabla de amortización.

De lo expuesto puede inferirse que, las cuotas de capital, y 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, tanto las cuotas de capital como los intereses remuneratorios o del plazo, 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 como corresponde de manera legal, es decir, tomando el valor de *“La cuota en UVR fraccionada”*, y, el *“valor de los intereses del período correspondiente en UVR”*, multiplicados por la *“unidad UVR en cada momento”*, o sea, por el valor de la UVR del periodo o la fecha en que se causó la cuota respectiva y sus intereses remuneratorios; lo que arrojará su equivalencia o “valor en pesos”, pero lo que hace es liquidarlos por el valor de la UVR a la fecha de presentación de la demanda, cuestión totalmente desacertada; y omitiendo lo propio respecto de los intereses remuneratorios, 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 (cuotas de capital causadas y no pagadas y sus intereses remuneratorios)

⁴ Guía práctica del crédito de vivienda en Colombia. 2ª ed. Legis. Bogotá. 2011, p. 76

⁵ *Ibidem*. p. 77.

⁶ *Ibidem*. p. 77.

⁷ *Ibidem*. p. 77.

representadas en UVR por su equivalencia en pesos al momento de su exigibilidad o causación, 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”⁸. (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 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 las cuotas de capital respecto de su conversión a pesos, y la discriminación y conversión a pesos de los intereses corrientes, 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.

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 de **SCOTIABANK COLOMBIA S.A.**, actuando por conducto de apoderada judicial, dirigida contra del señor **ANDRÉS FELIPE MORENO URRUTIA**, 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

⁸ Corte Constitucional, sentencia T-346 de 2003. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

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: **21df11efbd7572c2a7795fe5680cc45446fb70f90ad37a5ff620084596c772f3**

Documento generado en 17/10/2023 02:43:51 PM

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