

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.), 06-feb-24. A Despacho de la señora Juez la presente demanda que correspondió por reparto. Queda para proveer.

MARTHA LORENA OCAMPO RUIZ
Secretaria

Auto Int. N°: 208
Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandada: Luz Ayda Enríquez Lozano
Radicación: 765204003005-2024-00021-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Palmira (V.), seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Correspondió por reparto conocer de la presente demanda con garantía real de mínima propuesta por el BANCO DAVIVIENDA S.A., representado legalmente por Álvaro Montero Agón quien actúa por conducto de apoderada judicial, en contra de la señora LUZ AYDA ENRÍQUEZ LOZANO. 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, 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. Refiere en los hechos que la demandada se obligó mediante el pagaré número 05701016200201561 por la suma de \$29.732.700, para ser pagadera en 180 cuotas mensuales, encontrándose en **mora** desde el **3 de diciembre de 2022**, e intereses de plazo a la tasa del **12.00%** y los de mora desde el momento en que incurriera en mora a la tasa de una y media vez el interés remuneratorio de plazo pactado, sin exceder la tasa máxima legalmente permitida, por lo que hace uso de la **cláusula aceleratoria** a partir del **4 de noviembre de 2023**.

Refiere en el hecho séptimo que “...se pactó por las partes contratantes que el acreedor podrá dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago del crédito y exigir el pago total de la obligación, incluidos el valor de los intereses, primas de **seguros**, gastos de cobranza y honorarios del abogado...” (negrilla fuera del texto).

Por lo que solicita en las pretensiones el valor del capital, así como de cada una de las cuotas adeudadas, los intereses de mora y plazo al igual que de los seguros.

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.

Según lo normado por el art. 17 numeral 2° de la ley mencionada, 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”*.

Subsanar:

Deberá explicar por qué el porcentaje de interés remuneratorio pactado es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada.

3.- Respecto de los intereses moratorios, 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 si 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 C.G.P., teniendo en cuenta que no es fluctuante, por lo cual, es necesario especificarla.

4.- 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° 05701016200201561, que es base de las presentes diligencias, en donde consten los pagos efectuados por la demandada y el inicio de la mora, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

5.- A la demanda se acompañará un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible.

Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda y debe haber sido expedido con una antelación **no** superior a un (1) mes.

Por lo tanto, deberá darse cumplimiento a los requisitos del artículo 468 del C.G.P. 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 1° 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 de BANCO DAVIVIENDA S.A. en contra de LUZ AYDA ENRÍQUEZ LOZANO, 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 al Dr. CRISTHIAN CAMILO BELTRÁN MEDRANO, con cédula de ciudadanía N° 1.023.001.403 y T.P. N° 408.780 del C. Sup. de la J., para actuar como apoderado del demandante conforme al poder a él conferido (art. 74 C.G.P)

NOTIFÍQUESE


CLAUDIA VIVIANA CHAVERRA CAÑAVERAL
Juez

4(*) La firma se realiza de manera digital toda vez que la titular del despacho aún no cuenta con la autorización del sistema para la firma digital.