

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.) 20-may.-21. Pasa a despacho del señor Juez la presente demanda que correspondió por reparto, Sírvase proveer.

**ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS**

Secretaria

**Auto Int. Nº:** 926  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco Comercial AV. Villas S.A.  
**Demandado:** John Jairo Ochoa Bedoya  
**Radicación:** 76-520-40-03-005-2021-00155-00

### **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), primero (1) de junio de dos mil veintiuno (2021)

La entidad bancaria **BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.**, por conducto de apoderada judicial, presenta demanda ejecutiva con garantía real, en contra del señor **JOHN JAIRO OCHOA BEDOYA**. Sería del caso proveer sobre su admisión de no ser por las siguientes falencias:

1.- Versa el presente asunto sobre un proceso ejecutivo especial para la efectividad de la garantía real, para lo cual se anexa la escritura pública contentiva del contrato de compraventa e hipoteca. Del documento aportado como base de recaudo pagaré se puede apreciar que fue otorgado para la adquisición de vivienda de interés social en pesos, mediante el sistema de amortización de cuota constante (sistema de amortización gradual 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 un crédito de libre inversión garantizado con hipoteca.

2.- En el hecho PRIMERO literal C, manifiesta que la parte La parte demandada ha incurrido en mora en el pago de sus obligaciones créditos de consumo y tarjeta de crédito y, en consecuencia, de conformidad con lo pactado por las partes, se ha hecho exigible judicialmente el pago de la totalidad de la obligación desde la presentación de la demanda.

Como se aprecia en el pagaré, la obligación se pactó para ser cubierta o pagada por cuotas, y aquí se hace exigible el capital insoluto en su totalidad, sin hacer distinción entre el capital acelerado y las cuotas vencidas, ya que, éstas deben detallarse en la medida en que se causaron hasta el instante que indudablemente se inicia la ejecución de la obligación, es decir, al momento de presentación de la demanda, según lo normado por el art. 19 ley 546 de 1999, la fecha de su causación y los intereses remuneratorios generados por cada una de ellas, tal y como lo expresa el art. 17 numeral 2° de la ley 546 de 1999, 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”*.

Al respecto, la Superintendencia Bancaria<sup>11</sup> (hoy Financiera), a través de la Circular Externar 85 de 2000, Título III numeral 3°, explica cómo se regulan las tasas máximas de interés en créditos de vivienda, y sobre el interés de mora (3.4.), aduce que, *“en caso de presentarse mora en el pago de cuotas periódicas y de haber sido pactado el pago de intereses por mora, éstos se liquidarán en forma simple sobre las cuotas vencidas, por el tiempo de la mora, a la tasa pactada que, en todo caso no podrá exceder de una y media veces el interés remuneratorio pactado”*.

**Subsanar:**

a) Con fundamento en lo anterior deberá indicar la fecha en que el deudor incurrió en mora respecto de la obligación contentiva del crédito de vivienda a largo plazo.

b) De la misma manera, de ser el caso, deberá proceder en la forma que legalmente procede, indicando cuáles son las cuotas vencidas y reclamadas, por separado del capital insoluto reclamado, es decir, **discriminar cada cuota causada y no pagada sobre la porción de capital que forma parte de la cuota (o cuotas) de amortización vencidas, y diferenciadas de los intereses remuneratorios**, conforme lo estipula la ley de vivienda, causadas hasta la fecha en que se hace exigible el capital insoluto con la presentación de la demanda.

c) Deberá indicar la fecha en que el deudor incurrió en mora respecto de la obligación hipotecaria, y en lo que se refiere con la cláusula aceleratoria, deberá precisar la fecha de la cual se hace uso de ella, de conformidad con el art. 431 inciso final del C.G.P.,

d) 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° 1973885 de fecha 18 de septiembre de 2015, en donde **consten los pagos efectuados por el demandado y el inicio de la mora**, o su equivalente, con el fin de verificarlo.

3.- Se observa que en el pagaré N° **1973885 de 18 de septiembre de 2015** se pactó una tasa de interés remuneratorio del 12.00%.

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.

**Subsanar:** Deberá explicar esta circunstancia, es decir, revelando porqué el porcentaje de interés pactado es superior al límite establecido, de acuerdo con la resolución mencionada.

4.- Respeto de los intereses moratorios en la demanda se solicita se libre mandamiento de pago por los intereses moratorios se liquide a la tasa del 16.05% E.A.

No obstante, definir la tasa moratoria de acuerdo con lo dispuesto en la ley de vivienda, deberá explicar, por qué excede el límite dispuesto la resolución externa N° 03 de 2012 de la Junta Directiva del Banco de la República para el caso de los créditos para adquirir vivienda de interés social.

5.- El certificado de registro no cumple con los requisitos exigidos en lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 1° del artículo 468 del C.G.P.

<sup>1</sup> Mediante la cual se actualiza el régimen aplicable a los créditos de vivienda a largo plazo y desarrolla preceptos establecidos en los art. 20 y 21 de la ley 546 de 1999.

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 1º 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 menor cuantía propuesta por el **BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.** representado legalmente por el señor Bernardo Parra Enríquez, quien actúa por conducto de apoderada judicial, en contra del señor **JOHN JAIRO OCHOA BEDOYA**, 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 a la doctora BLANCA ISAGUIRRE MURILLO, con cédula de ciudadanía N° 66.826.826 y T.P N° 93.739 para actuar como apoderada de la parte actora conforme al poder a ella conferido (art. 74 C.G.P)

**CUARTO:** Para dar trámite a la petición especial que hace el profesional del derecho en su escrito de demanda, téngase en cuenta lo dispuesto en el Decreto 196/71 en su Art. 27, el cual textualmente dice: **Los dependientes de abogados** inscritos solo podrán examinar los expedientes en que dichos abogados estén admitidos como apoderados, cuando sean estudiantes o cursen regularmente estudios de derecho en universidad oficialmente reconocida, hayan sido acreditados como dependientes deben aportar por escrito y bajo la responsabilidad del respectivo abogado

**NOTIFÍQUESE**

**CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO**

Juez

4

Firmado Por:

**CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 005 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **239a075091028c49161510164f4f251fb2ef4db20957a72b0d83ff482643d421**

Documento generado en 01/06/2021 02:37:24 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**