

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira (V.), 15-sep.-21. A Despacho del señor Juez, el presente proceso. Queda para proveer.

**ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS**

Secretaria

**Auto Int. N°:** 1724  
**Proceso:** Ejecutivo con Garantía Real  
**Demandante:** Banco Caja Social S.A.  
**Demandada:** Michael Miranda Rosero  
**Radicación:** 765204003005-2020-00165-00

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Palmira (V.), veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**I. OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Estudiar la procedencia de librar orden de ejecución dentro del proceso ejecutivo inicial, de conformidad con el art. 440 del C.G.P.

**II. HECHOS Y PRETENSIONES**

La parte actora solicitó la ejecución por las cuotas vencidas y no pagadas, 12 de enero de 2020 \$129,470.22, 12 de febrero de 2020 \$130,867.71, 12 de marzo de 2020 \$132,280.29, 12 de abril de 2020 \$133,708.11, 12 de mayo de 2020 \$135,151.34, 12 de junio de 2020 \$136,610.15, 12 de julio de 2020, \$138,084.71, 12 de agosto de 2020 \$139,575.19, y por el saldo insoluto de la obligación la suma de \$42'606.148,34, y los intereses de mora los pidió para cada cuota y capital acelerado a la tasa del 20,62% 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 en pesos, desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota, y por el saldo insoluto de la obligación, y el embargo del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 378-47690.

**III. TRAMITE PROCESAL**

Mediante Auto interlocutorio N° 512 del 1 de septiembre de 2020, se libró mandamiento de pago en contra del demandado de acuerdo con las pretensiones indicadas en el líbello de la demanda.

El demandado **MICHAEL MIRANDA ROSERO** fue notificado por conducta concluyente, en virtud de que este presentó un recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago, el cual no se tuvo en cuenta por cuanto no compareció por medio de abogado, y que a la fecha no presentó excepción alguna para resolver, como tampoco se tiene razón de que pagara.

**IV. CONSIDERACIONES**

Se cumple el presupuesto sustancial de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, en lo atinente a la relación causal obligacional existente entre las partes y contenida en el documento base de recaudo; el Despacho es competente para conocer del asunto por razón de su

naturaleza, cuantía y domicilio del deudor, la demanda reúne los requisitos contenidos en el art. 82 y siguientes del C.G.P. La capacidad para ser parte se verifica en ambas partes procesales, y el requisito para comparecer al proceso demostró en la parte demandante, la parte demandada, guardó silencio.

## V. EL ASUNTO CONCRETO

En la presente ejecución tenemos que el documento aportado como título ejecutivo cumple con los requisitos establecidos por el art. 422 del C.G.P., a saber: 1.- consta en un documento, 2.- proviene de deudor, 3.- se presume la autenticidad del documento atendiendo el rasgo que le imprimió el art. 244 inciso 4º C.G.P., 4.- se desprende una obligación clara, expresa, y actualmente exigible. Se ajusta además a las previsiones del art. 709 del Código de Comercio.

De la Revisión del documento base de recaudo se aprecia que, el mismo título de manera clara indica la obligación debida, consistente en la cantidad determinada de dinero, Contienen obligaciones expresas al estar dentro del documento aportado. Es exigible, toda vez que el deudor incurrió en mora a partir del **12-ene-2020**; y se trata de una obligación suscrita por la parte demandada, es decir proviene del deudor como en él se especifica.

De la misma manera fue embargado el bien inmueble, materia de gravamen hipotecario identificado con matrícula inmobiliaria N° **378-47690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

Es importante aclarar que, si bien es cierto la hipoteca garantiza todas las obligaciones que el deudor tenga con la entidad financiera, aparte de ser una cláusula predeterminada, con esto no se refleja la verdadera naturaleza u objeto del contrato, esto es, la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo, que se rige por la **Ley 546 de 1999**, ley marco donde se establecen los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda a largo plazo, y se erige 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 digna<sup>1</sup>.

Al ser dicha disposición una ley marco de financiación de vivienda a largo plazo, a su respecto el Consejo de Estado ha señalado que, en ella se *“establecen las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular el sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural”*<sup>2</sup>. Por esto esta alta corporación judicial refiere que, esta ley surge del propósito de cumplir la exigencia constitucional prevista en los artículos 150-19 “d”, y 335 Constitucionales.

El objeto de la ley de vivienda es muy claro, y consiste en establecer los parámetros para el acceso a la vivienda digna, entre los cuales está la financiación de vivienda individual a largo plazo, fijando las condiciones de acceso al crédito y las condiciones aplicables (art. 25, 26 y 34 L/546/1999), tales como beneficios acceder a recursos especiales como tasas fijas, plazo hasta 30 años y prohibición de capitalización de intereses.

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

<sup>2</sup> Consejo de Estado, sentencia 2004-01856 de fecha 01-oct-2008 M.P. Ruth Stella Correa Palacio.

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.

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.

Como puede apreciarse en el libelo genitor no se expresó claramente esta circunstancia, es decir, que se cobra un crédito otorgado para la financiación de vivienda a largo plazo para la adquisición de una vivienda de interés social, garantizado con hipoteca, que indefectiblemente entraña la aplicación de las normas especiales que integran el marco normativo de ley de financiación de vivienda; pero no se dice nada de esto, y se expresa como si se tratase de un crédito de libre inversión.

En lo que corresponde con los intereses moratorios y remuneratorios dice que, se pactaron al **20,62% efectivo anual**, 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 en pesos, desde el día en que cada cuota se hizo exigible y hasta el pago total de dicha cuota, y por el saldo insoluto de la obligación.

Al respecto se tiene que, con base en los prolegómenos esbozados sobre la ley 546 de 1999, 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”*<sup>3</sup>. 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”*<sup>4</sup>. (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 del interés corriente o 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,

<sup>3</sup> Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

<sup>4</sup> Corte Constitucional, sentencia C-955 de 2000.

especificando que, *“no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas”*.

Por lo tanto, en lo que tuviere que ver con el crédito otorgado para la adquisición de vivienda de interés social a largo plazo se regirá por las disposiciones especiales consagradas en la ley 546 de 1999, y sus normas reglamentarias, y con base en la sentencia C-955 de 2000 de la Corte Constitucional, sustancialmente para la etapa siguiente de liquidación del crédito.

Para continuar la ejecución, se ordenará que se liquiden los intereses del plazo con base en la tasa pactada, siempre y cuando no sobrepasen los límites establecidos por la Resolución N° 03 de 2012 expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, y los moratorios en la forma determinada para los créditos de vivienda, es decir, a la una y media vez el interés remuneratorio pactado, sin que sobrepase los límites definidos por esta misma entidad para esta clase de créditos, causados desde la fecha de presentación de la demanda hasta que se produzca su pago total. En este sentido, entiéndase modificado el mandamiento de pago, auto N° 512 del 01 de septiembre de 2020, conforme lo antes expuesto, y así se declarará en la parte resolutive de la presente providencia.

Sin observar vicios que puedan invalidar lo actuado acorde con el art. 132 C.G.P., y conforme con el art. 440 ibidem, es dable concluir que se debe proseguir con esta ejecución a favor del acreedor, para ordenar el remate y el avalúo del bien embargado, previo su secuestro, siguiendo para este caso las disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real establecidas en el art. 468 del C.G.P.; y la realización de la liquidación del crédito según el trámite previsto en el art. 446 del C.G.P. Se condenará en costas a la parte ejecutada como lo establece el art. 365 Ibidem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: MODIFICAR** el mandamiento de pago librado mediante providencia del 1 de septiembre de 2020, dentro del proceso ejecutivo con garantía real promovido por el BANCO CAJA SOCIAL S.A., en contra del señor MICHAEL MIRANDA ROSERO, para ordenar, que se liquiden los intereses del plazo con base en la tasa pactada, siempre y cuando no sobrepasen los límites establecidos por la Resolución N° 03 de 2012 expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, y los moratorios en la forma determinada para los créditos de vivienda, es decir, a la una y media vez el interés remuneratorio pactado, sin que sobrepase los límites definidos por esta misma entidad para esta clase de créditos, causados desde la fecha de presentación de la demanda hasta que se produzca su pago total; de acuerdo con las consideraciones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO: PRACTICAR** el avalúo y posterior remate del bien inmueble embargado, previamente referido de propiedad del ejecutado, para que con su producto se pague el crédito y las costas que acá se cobran, de conformidad con las disposiciones especiales previstas en el art. 468 del C.G.P.

**TERCERO: VERIFICAR** la liquidación del crédito siguiendo las reglas del art. 446 del C.G.P., y con fundamento en las prevenciones hechas en la parte motiva, y numeral primero de la parte considerativa.

**CUARTO: ORDENAR** la entrega de los dineros retenidos a la parte ejecutante por concepto de este asunto, hasta la concurrencia del crédito liquidado conforme lo dispone el art. 447 del C.G.P.

**QUINTO: CONDENAR** a la parte demandada al pago de las costas de este ejecutivo y a favor de su demandante. Por Secretaría líquídense. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$3.335.338,69**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**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: **8306b9f10d455589114c1c7fc68c69f05e06297f2da0e5531f1b71ad1bc6f4d4**

Documento generado en 29/09/2021 03:09:23 PM

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