

HONORABLES MAGISTRADOS

**TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMAANGA – SALA CIVIL
M.S. DR. RAMÓN ALBERTO FIGUEROA ACOSTA
E.S.D.**

REFERENCIA: Proceso ejecutivo con título hipotecario adelantado por la sociedad HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A, en contra de MARTHA CECILIA BAQUERO DÍAZ Y ERMIS PACHON

ASUNTO: sustentación de recurso de apelación

RADICADO ORIGEN: 2021-00411-01

RADICADO INTERNO: 024/2023

MANUEL JOSE GUARIN RUIZ, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No 66.396 del C.S de la J, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 13.828.565, en ejercicio del poder conferido por la sociedad demandante, me permito dentro del término de ley, sustentar el recurso de apelación en contra de la sentencia anticipada dictada el 13 de diciembre de 2022, bajo los siguientes argumentos:

REPAROS CONCRETOS Y SUSTENTACIÓN:

1. Existe una incorrecta interpretación del despacho a la pretensión que versa sobre los intereses moratorios, pues de la lectura de la misma, puede inferirse que lo peticionado se encuentra dentro del marco legal de la norma especial, esto es, de la regulación que rige para los créditos de vivienda, razón por la cual se solicitó el cobro de los intereses moratorios dentro de los límite permitidos por el banco de la república pero sin que se excediera 1.5 veces el interés remuneratorio pactado, resaltando además que los intereses remuneratorios se establecieron incluso por debajo del límite permitido para los créditos de vivienda. Así las cosas, no existe un “cobro de lo no debido” y no se está desconociendo la prevalencia de la ley especial sobre la general.
2. En la demanda existía claridad sobre el interés moratorio pretendido de tal forma que se respetaran las disposiciones legales; en ese sentido, no se advierte que existiera de parte de mi representada un cobro que excediera, ni desconociera la regulación vigente para vivienda o se pretendiera un cobro por fuera de lo realmente adeudado. Por lo anterior, mi representada no puede asumir las imprecisiones o la eventual ambigüedad que pudiere existir en el mandamiento de pago o ver afectada la liquidación de costas y agencias por tal situación.
3. El despacho en su fallo de primera instancia concede la excepción de “prevalencia de ley especial”, pero posteriormente dice que si la liquidación de los intereses a la tasa de la superintendencia financiera arroja un menor valor, se tendrá en cuenta esta, lo cual es contradictorio, pues tal tasa no aplica para los créditos de vivienda. Sumado a lo anterior, se estaría concediendo un derecho que los demandados no reclamaron a

través de sus excepciones, pues el argumento de estos es que presuntamente no se están liquidando los intereses a la tasa del banco de la república y dentro de los límites permitidos para los créditos de vivienda, pero en ningún caso solicitaron que se aplicara la tasa más conveniente.

4. En el evento en que hubiese existido una imprecisión en el mandamiento de pago o el demandado consideraba que el mismo no se ajustaba a derecho, debió presentar dentro del término de ley un recurso de reposición al mismo, con el fin de que se corrigiera la hipotética falencia. No obstante lo anterior, guardó silencio al respecto y su pronunciamiento se enfocó exclusivamente en atacar la demanda, reiterando que nada dijo sobre el mandamiento de pago.
5. Los errores no atan al Juez, razón por la cual si el despacho advirtió un presunto error de forma o en la redacción del mandamiento, pudo haber corregido tal falencia, más no debía conceder parcialmente unas excepciones teniendo en cuenta que mi representada no ha desconocido la norma que rige los créditos de vivienda, ni pretende el cobro de sumas que no se adeudan.

Frente a los reparos concretos del fallo, me permito reiterar al fallador de segunda instancia, que no puede el a-quo trasladar en nosotros la responsabilidad por una eventual ambigüedad que pudiere haber existido en el mandamiento de pago, pues nuestra petición en el escrito de demanda fue totalmente clara respecto al interés moratorio que se solicitaba, frente a lo cual me permito resaltar:

- Se solicitaron desde la fecha de la presentación de la demanda
- Se solicitaron exclusivamente sobre el saldo del capital adeudado.
- Se solicitó liquidar sobre la tasa máxima autorizada por el banco de la república, como autoridad competente para fijar los límites a los créditos de vivienda.
- Se solicitó que sumado a lo anterior, en ningún caso la liquidación de los intereses moratorios excediera 1.5 veces el interés remuneratorio pactado.

Así las cosas todo lo peticionado se encuentra dentro del marco de la ley especial, esto es, de la ley 546 de 1999, la cual regula los créditos de vivienda, asunto que fue plenamente reconocido por nosotros dentro del escrito de demanda, y en especial, dentro de las pretensiones.

Sumado a lo anterior, a la fecha no se han liquidado intereses moratorios, pues no se ha llegado a la etapa procesal oportuna para presentar la correspondiente liquidación de crédito, razón por la cual tampoco puede presumirse o si quiera inferirse que mi representada pretenda cobrar sumas que se encuentren por encima de lo regulado por la ley, siendo inexistente el presunto “cobro de lo no debido”

Por lo anterior, es desconcertante advertir que el Juzgado reconoce las excepciones de “prevalencia de la ley especial” y “cobro de lo no debido” cuando mi poderdante nunca desconoció las previsiones de la ley 546 de 1999 y mucho menos solicitó se librara mandamiento por sumas que sobrepasaran los límites allí establecidos.

En ese sentido, insistimos en que si existió ambigüedad por parte del despacho en la orden dictada a través del mandamiento de pago, correspondía a la parte pasiva solicitar su aclaración o presentar el recurso de reposición en contra del mandamiento de pago, asunto que omitió hacer, razón por la cual no puede pretender enmendar su error a través de excepciones sin fundamento o intentando tergiversar la postura de mi mandante, toda vez que

el apoderado de la parte demandada afirma reiteradamente que estamos aplicando un interés de créditos comerciales, lo cual es totalmente falso.

Téngase en cuenta además que en el pronunciamiento realizado a la contestación de la demanda, se demostró con claridad que la tasa de interés remuneratorio aplicada, se encuentra por debajo de la máxima permitida para los créditos de vivienda, asunto que fue reconocido por el Juzgador de primera instancia en la parte motiva de la sentencia y que me permito explicar nuevamente a través de esta sustentación:

El artículo 2 de la resolución 3 del 30 de abril de 2012 del Banco de la República consagra que “La tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda denominados en moneda legal no podrá exceder de 12,4 puntos porcentuales efectivos anuales, **adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato**” (negrita y subrayado fuera de texto)

El perfeccionamiento del contrato para la compraventa de vivienda y constitución de garantía hipotecaria que garantizaba el pago de la obligación asumida, se perfeccionó el **13 de junio de 2017**.

Para la citada fecha de perfeccionamiento del contrato, esto es, para el 13 de junio de 2017, la variación anual porcentual de la UVR era de **4.67%**, lo cual se acredita con el certificado expedido por el Banco de la República y que obra en el expediente como prueba, el cual es de libre consulta en el siguiente link:

https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Go&Action=prompt&Path=%2Fshared%2FSeries%20Estad%C3%ADsticas_T%2F1.%20UPAC%20-%20UVR%2F1.1%20UVR%2F1.1.2.UVR_Serie%20historica%20diaria&Options=rdf&lang=es&NQUser=publico&NQPassword=publico123

En ese sentido tenemos que bajo la aplicación sencilla del artículo 2 de la Resolución 3 del 30 de abril de 2012 expedida por el Banco de la República, vigente para la fecha en que se otorgó el crédito e incluso actualmente en vigencia, las tasa efectiva anual máxima de los créditos de vivienda corresponde a: **12.4%** (valor fijado por la Junta directiva del Banco de la República) + **4.67%** (variación UVR últimos doce meses)= **17.07% E.A.**

Incluso, aplicando la fórmula propuesta por la norma de manera exponencial como se recomienda por los contadores y peritos en la materia, tenemos que:

$$(1+0.124) \times (1+0.0467) = (1.124) \times (1.0467) = 1.1765\% = \underline{\underline{17.65\% E.A.}}$$

La citada fórmula sumada de manera simple para un límite de 17.07% E.A, representa una tasa efectiva mensual / nominal mensual de **1.32%**; ahora, la fórmula aplicada de manera exponencial para un límite de 17.65% E.A, representa una tasa efectiva mensual / nominal mensual de **1.36%**

En el presente caso, la tasa efectiva anual pactada por las partes es de 14.02% para una tasa efectiva mensual / nominal mensual del 1.1%, encontrándose claramente dentro de los límites (incluso muy por debajo) de lo previsto por la ley para créditos de vivienda.

PETICIÓN:

Por los motivos anteriormente esgrimidos, solicito respetuosamente a ustedes honorables magistrados del Tribunal Superior de Bucaramanga, que:

PRIMERO: revocar el numerar primero de la parte resolutive de la sentencia proferida el 13 de diciembre de 2022 por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro del expediente con radicado 2021-00411

SEGUNDO: revocar parcialmente el numeral sexto de la citada sentencia, en lo que respecta a la reducción del 30% a la condena en agencias, fijada por la prosperidad parcial de las excepciones, y en su defecto, dejar en firme las agencias inicialmente determinadas en OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) tal como puede advertirse en el final de la parte motiva del fallo.

TERCERO: condenar en costas de segunda instancia a la parte pasiva, quien también presentó recurso al fallo.

Atentamente,



MANUEL JOSE GUARIN RUIZ
C.C. 13.828.565
T.P. 66.396 del C S de la J.