

**El Contrato de Mutuo para Financiar Vivienda Frente al Parágrafo 3º del  
Artículo 42 de la Ley 546 de 1.999**

**The mutual contract to finance housing facing the third paragraph of the 42<sup>nd</sup>  
article of law 546 of 1999**

**ANDRÉS FERNANDO CARRILLO RIVERA**

*Abogado, Candidato a Magister en Derecho Contractual Público y Privado en la  
Universidad Santo Tomás, docente Facultad de Derecho Universidad Santo  
Tomás. Correo electrónico [fernajuri@hotmail.com](mailto:fernajuri@hotmail.com)*

*Attorney at law, Candidate to Master in Contractual Public and Private Law in the  
Santo Tomas University, professor from the Law Faculty Santo Tomas University.  
E-mail: [fernajuri@hotmail.com](mailto:fernajuri@hotmail.com)*

Fecha de recepción: 1 de abril de 2011  
Fecha de evaluación: 30 de mayo de 2011  
Fecha de aprobación: 10 de junio de 2011

**RESUMEN.** Con el presente escrito, se busca hacer un análisis completo sobre la legalidad del contrato de mutuo para financiar vivienda y los intereses máximos a cobrar en esta clase de créditos, de conformidad con la nueva legislación de vivienda (546 de 1999) y las problemáticas presentadas respecto del parágrafo 3º del artículo 42, que desde el punto de vista jurídico generaron interpretaciones contrapuestas en los diferentes estrados judiciales que conllevaron a una

inseguridad jurídica para los deudores y acreedores hipotecarios. Así mismo se efectúa un análisis completo sobre la Sentencia de Unificación SU-813 de 2007 proferida por la Corte Constitucional, que resuelve la problemática anteriormente descrita, en pro de la defensa de los derechos constitucionales de los deudores, pero, que sin duda alguna deja sin protección legal a los acreedores financieros y a los terceros de buena fe.

**PALABRAS CLAVE:** Contrato de Mutuo - Inseguridad Jurídica -

**ABSTRACT.** With the present writing, it is searched to make a complete analysis on the legality of the contract of mutual to finance home and the maximum interests to charge in this type of credits, according to the new legislation of home (546 of 1999) and the problematic presented according to paragraph 30 of article 42, that from the juridical point of view generated interpretations opposed in the different juridical stages that lead to a juridical insecurity for the mortgage debtors and creditors. In the same fashion a complete analysis is made on the unification sentence SU-813 of 2007 emitted by the constitutional court, that resolves the problematic previously described, in favor of the defense of constitutional rights of debtors , but, that without a doubt leaves without legal protection the financial creditors and the good willing third parties.

**KEY WORDS:** mutual contracts, juridical insecurity

**TIPO DE ARTÍCULO:** Reflexión Académica

## **INTRODUCCIÓN**

Hace 37 años, mediante el Decreto 677 de mayo 2 de 1972, y con los objetivos de fomentar el sector de la construcción y estructurar un sistema de financiación de vivienda basado en el principio de valor constante, el Gobierno Nacional dio origen al sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), como reglamentación del contrato de mutuo para financiar la adquisición de vivienda, utilizando ésta modalidad especial a la figura tradicional del préstamo de dinero, lo cual para todos los efectos debía entenderse en unidades de poder adquisitivo constante.

Estos objetivos se cumplieron a cabalidad en el corto plazo, pero en el transcurso del tiempo fueron desdibujándose debido a las numerosas reformas que sufrió el sistema, las cuales condujeron a una crisis sin precedentes en la financiación de vivienda en Colombia.

Para solucionar la crisis y de acuerdo con el mandato constitucional consagrado en los derechos fundamentales de la carta magna en su artículo 51, - “Derecho a Vivienda Digna” -, el Gobierno Nacional y en procura de solucionar la situación económica, social y financiera del momento, decretó el estado de emergencia económica y social a través del Decreto 2331 del 16 de noviembre de 1998, por el cual se concedieron diversos alivios a los deudores, medida que resultó insuficiente ante los créditos cuyos saldos duplicaban o triplicaban el valor de los bienes inmuebles objeto de garantía hipotecaria. Meses después, la Corte Constitucional mediante Sentencia C – 700 del 16 de septiembre de 1999, declaró la inconstitucionalidad de las normas que para entonces daban forma al sistema UPAC y fue promulgada la ley 546 de diciembre 23 de 1999, que dispuso la creación de un nuevo sistema para la financiación de vivienda conocido como UVR (Unidad de Valor Real).

A pesar de estos esfuerzos, la llamada “ley de vivienda” trajo consigo nuevas problemáticas, entre ellas, la interpretación del parágrafo 3 de su artículo 42 que se refiere a la suspensión y terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados con anterioridad a 1999, por el incumplimiento del contrato de mutuo por parte de los deudores hipotecarios. (Farfán, 2002)

El hecho generador de la problemática es la coexistencia durante varios años de dos interpretaciones excluyentes entre sí; la primera de ellas, sostenida por la Corte Suprema de Justicia, consideraba que los procesos ejecutivos

hipotecarios debían continuar cuando el abono concedido por el cambio del sistema UPAC a UVR no cubría la totalidad de la deuda y la segunda, sustentada por la Corte Constitucional, entendía que todos los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes de entrar en vigencia la Ley 546 de 1999 debieron haber terminado por mandato legal:

La relevancia de esta problemática consiste, en que las dos interpretaciones fueron admisibles en el ámbito jurisdiccional al mismo tiempo y durante varios años, sirviendo de sustento a numerosas decisiones de jueces y tribunales, quienes en ejercicio de su autonomía se inclinaban facultativamente por la continuación o la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes de 1999. (Gracia, Echeverry & Urdinola, 1999)

Finalmente la Corte Constitucional, con el fin de unificar la jurisprudencia y proteger en mayor grado el debido proceso en conexidad con el derecho a la vivienda digna, mediante sentencia SU – 813 de fecha 4 de octubre de 2007, concluyó que la interpretación que debía recibir el parágrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1999 era la de la terminación de los procesos, previa verificación del cumplimiento de ciertos requisitos por parte del deudor.

Sin embargo, la problemática que admitía dos interpretaciones sobre dicha disposición ya había provocado durante varios años múltiples efectos en procesos ejecutivos hipotecarios, de lo cual surge la inquietud en determinar hasta qué

punto el pronunciamiento de la Corte Constitucional es respuesta suficiente ante la complejidad del problema.

Así las cosas, través del presente artículo nos encargaremos de realizar un análisis sobre la legalidad del contrato de mutuo para financiar vivienda y la nueva regulación aplicable en materia de intereses en esta clase de contratos, de conformidad con lo ordenado por la nueva ley de vivienda (546 de 1.999); efectuaremos un recuento histórico sobre el cambio del sistema de financiación de vivienda de UPAC a UVR; revisaremos las causas que dieron origen al debate jurisprudencial y describiremos las principales jurisprudencias proferidas por las altas Cortes y por el tribunal de Bogotá, que dieron origen a providencias contrapuestas sobre la continuación o terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes de 1.999; describiremos los efectos producidos por estos fallos y la solución aparente del problema mediante sentencia de unificación SU-813 del 4 de Octubre de 2.007 proferida por la Corte Constitucional, haciendo un análisis sobre las problemáticas planteadas e identificando los aciertos y desaciertos de esta decisión.

## 1. LEGALIDAD DEL CONTRATO DE MUTUO PARA FINANCIAR VIVIENDA

El Código Civil Colombiano, en sus artículos 2221 a 2235 y el Código de Comercio en sus artículos 1163 a 1169, reglamentan lo concerniente al contrato

de mutuo; sin embargo hay que aclarar que respecto a la definición, características, elementos y obligaciones del contrato citado, no fueron reguladas por el Código de Comercio, puesto que el Código Civil ya lo había hecho con anterioridad, por lo tanto, cuando sea necesario, estas normas se aplicarán de forma inmediata.

En consecuencia de lo anterior, la definición del contrato sólo se encuentra en la normatividad del Código Civil, cuando en su artículo 2221 dice lo siguiente: “El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo genero y calidad”. (p. 978)

Esta definición, que como lo dije anteriormente, sólo la contiene el Código Civil, debe aplicarse en sentido general a todos los contratos de mutuo que se celebren en el ámbito civil y comercial, luego siendo así, los contratos de mutuo para financiar vivienda celebrados entre los particulares y las entidades financieras se encuentran revestidos de legalidad. A su turno el artículo 2224 del mismo estatuto dice lo siguiente:

“Si se ha prestado dinero, solo se debe la suma numérica enunciada en el contrato. Podrá darse una clase de moneda por otra, aun a pesar del mutante, siempre que las dos sumas se ajusten a la relación establecida por la ley entre las dos clases de moneda; pero el mutuante no será obligado a recibir en plata menuda o cobre, sino hasta el límite que las

leyes especiales hayan fijado o fijaren. Lo dicho en 'este artículo se entiende sin perjuicio de convención contraria". (p.980)

En este sentido y para efectos de nuestro tema a tratar, el contenido de la norma dio la posibilidad, - aplicando la interpretación extensiva de la misma -, que el contrato de mutuo para financiación de vivienda fuera posible pactarlo en moneda colombiana o en Unidades de Cuenta, - que para el caso concreto es el UPAC -, siempre y cuando las sumas se ajusten a la relación establecida por la ley al momento del pago.

A partir de la nueva ley de vivienda consagrada en la ley 546 de 1.999, en su artículo 1 párrafo, se establece lo siguiente:

Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional de Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, **podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real UVR**, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales. (Ley 546 de 1999, (p.7, 8) (negritas fuera de texto).



Lo anterior quiere decir, que una vez extinguido el UPAC como antiguo sistema de financiación de vivienda, a partir de la vigencia de la nueva ley, sólo es posible que los contratos de mutuo para financiar vivienda que se celebren con las instituciones mencionadas en el párrafo 1 del Artículo 1 de la ley 546 de 1.999, sean pactados exclusivamente en pesos o en UVR.

De igual forma la legislación de vivienda contenida en la ley mencionada, por primera vez, a través de su artículo 20, inciso primero, le ordena a la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, establecer las condiciones uniformes que deberá contener como mínimo los documentos contentivos de las condiciones del crédito, (Pagaré y Escritura pública de hipoteca), que en sana lógica son los documentos donde se materializa el contrato de mutuo para financiar vivienda.

Artículo 20: HOMOGENEIDAD CONTRACTUAL: La Superintendencia Bancaria establecerá condiciones uniformes para los documentos contentivos de las condiciones del crédito y sus garantías, mediante los cuales se formalicen las operaciones activas de financiación de vivienda individual a largo plazo. ... (p. 21)

Teniendo en cuenta, que la actual ley de vivienda fue proferida por el Congreso de la República como ley marco y de acuerdo al mandato legal establecido en el artículo 20 ibídem, donde se le ordena a la Superintendencia Bancaria reglamentar las condiciones uniformes que deben contener todos los

contratos de mutuo para el financiamiento de vivienda, se emite la circular externa No 85 de 2.000, la cual fue modificada por la circular externa No 2 de 2.001 (actualmente vigente), la cual desarrolló los artículos 20 y 21 de la ley 546 de 1.999. En tal sentido la circular en sus numerales 2, 2.1, y 2.1.1, 2.2., trata el tema de la Uniformidad de los documentos contentivos del crédito de vivienda individual a largo plazo de la siguiente forma:

## 2. UNIFORMIDAD DE LOS DOCUMENTOS CONTENTIVOS DEL CRÉDITO DE VIVIENDA INDIVIDUAL A LARGO PLAZO.

### 2.1. Contrato de mutuo o pagarés.

#### 2.1.1. Condiciones uniformes:

Todo contrato de mutuo o pagaré debe contener como mínimo las siguientes estipulaciones:

- a. Identificación de las partes intervinientes en el negocio.
- b. El monto del crédito expresado en UVR y su equivalencia en pesos, o el monto adeudado en pesos, cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.
- c. La destinación del crédito. Debe indicarse que el crédito se destinará a la adquisición de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual. Para efectos de que el crédito quede clasificado como crédito hipotecario de vivienda, el destino sólo puede ser la compra de vivienda, entendiéndose por tal, la financiación que se

otorga a personas naturales que buscan una solución de vivienda para su núcleo familiar y/o al mejoramiento de la misma, tratándose de vivienda de interés social.

d. Plazo de la obligación. Podrá pactarse entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) como máximo, según elección y capacidad de pago verificada del deudor, indicando la forma de pago en número de cuotas mensuales y la fecha de la primera cuota.

e. La tasa de interés remuneratoria del crédito. Cuando se trate de créditos pactados en UVR la tasa de interés remuneratoria de los créditos de vivienda individual a largo plazo y de los créditos para financiar proyectos de construcción de vivienda no podrán exceder los topes máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República, y se aplicará sobre la UVR. Cuando se trate de créditos pactados en moneda legal, la tasa nominal fija de los mismos no podrá exceder la suma de la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, más el tope máximo establecido por la Junta Directiva del Banco de la República para la tasa remuneratoria.

f. El sistema de amortización aplicable a la deuda que se contrae, previa y expresamente aprobado por la Superintendencia Bancaria.

g. Los seguros necesarios para garantizar el cubrimiento de los riesgos de incendio y terremoto a los que está expuesto el inmueble financiado, así como los seguros definidos en los manuales de crédito de las

instituciones financieras, particularmente el seguro de vida deudores. En todo caso se deberá indicar la libertad que tiene el deudor de asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja y la cobertura y demás condiciones exigidas en cada caso por el establecimiento de crédito.

h. Impuestos y gastos a cargo del deudor. Deberá indicarse clara y detalladamente aquellos que se causen al momento del perfeccionamiento del contrato. Para el efecto, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, tal como fue adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre.

i. Las causales para dar aplicación a la cláusula aceleratoria del plazo del contrato. Esto en el entendido de que el incumplimiento en el pago de la obligación no dará lugar a que la totalidad de la misma se considere de plazo vencido, hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial.

j. En adición a las anteriores, y si el deudor lo solicita, deberá estipularse la constitución del patrimonio de familia inembargable, de conformidad con las normas que rigen la materia, por el valor total del inmueble y siempre que el crédito haya sido otorgado como mínimo por el cincuenta por ciento (50%) de dicho valor.

El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la obligación hipotecaria represente menos del veinte por ciento (20%) del valor de la unidad habitacional. “

2.2. Contrato de Hipoteca. Además de las condiciones definidas en los ordinales a, b, d, g, h, i y j del subnumeral 2.1.1 de este instructivo, los documentos constitutivos de la hipoteca deberán contener como mínimo:

a. Identificación plena del bien hipotecado. Esto es la descripción del inmueble, sus linderos, la dirección y cédula catastral que le corresponde así como mínimo el número de matrícula inmobiliaria asignado.

b. La causa que da origen a la hipoteca.

c. El monto por el cual se otorga la hipoteca. Se debe indicar la cantidad de unidades de valor real, UVR, y su equivalencia en pesos, e el monto adeudado cuando se trate de obligaciones denominadas en moneda legal.

d. Garantía con hipoteca de primer grado. El contrato accesorio de hipoteca se debe constituir sobre el bien inmueble financiado y se debe indicar expresamente que tal hipoteca se contrata para garantizar el préstamo otorgado por la entidad vigilada.

e. La cesión de la Hipoteca. Las condiciones para efectuar la cesión de la hipoteca deberán atender lo ordenado en el inciso segundo del artículo 24 de la ley 546 de 1999. (Superintendencia Bancaria, 2001.)

### 3. REGULACIÓN DE INTERESES EN MATERIA DE VIVIENDA

Hablar del contrato de mutuo para financiar vivienda, sin remitirnos al tema de los intereses, es tratar de forma incompleta el contrato mencionado, pues a pesar de que en principio se piense que por el simple hecho configurarse un acto de comercio como lo es la suscripción de un pagaré emitido por una entidad financiera, (Artículo 20 No 6 y 7 del C.C.) se deberían cobrar los intereses convencionales comerciales o en ausencia del convenio, los regulados en el artículo 884 del Código de Comercio; la realidad es otra, pues la normatividad aplicable para esta clase de negocios, es decir, para los contratos de mutuo para financiamiento de vivienda, se encuentran sometidos a la normatividad especial consagrada por la ley 546 de 1.999 y por las regulaciones especiales proferidas por la Junta Directiva del Banco de la República en materia de intereses, como veremos a continuación.

La ley 546 de 1.999 distingue dos clases de vivienda, es decir, la vivienda individual normal y la vivienda de interés social, por ello en su artículo 17. Condiciones de los créditos de vivienda individual, para créditos de vivienda normal general, en su numeral 2 dice:

Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobraría en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés sería fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes

acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.

En sentencia C-955 de 2.000, la corte declaró exequible el numeral anteriormente descrito, pero en el entendido de que se aplique bajo las siguientes condiciones, según lo manifestado por la corte así:

El numeral 2 sólo es EXCEQUIBLE en el entendido de que la tasa de interés remuneratoria a que se refiere no incluirá el valor de la inflación, sería siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la superintendencia bancaria, y su máximo sería determinado por la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional, en sentencias C-481 del 7 de Julio de 1.999 y C-208 del 1 de marzo de 2.000. (Resolución Externa, 14 de 2000)

De igual forma, la ley 546 de 1.999 en su artículo 28, Obligaciones de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social, PARÁGRAFO dice: "Para toda la vivienda de interés social la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de once (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley". En sentencia C-955 de 2.000 la corte declaró exequible el párrafo anteriormente descrito, y añadió:

Sería la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, los cuales deben ser las m'as adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y ser'a inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda. (Resolución Externa, 20 de 2000)

Por otra parte en la Resolución 8 de 2006 se expone lo siguiente:

En la ley 31 de 1.992 literal e) del artículo 16, atribuye a la Junta Directiva del Banco de la República la función de señalar las tasas máximas de interés remuneratorio que los establecimientos de crédito pueden cobrar o pagar en sus operaciones activas y pasivas, sin inducir tasas reales negativas, de igual forma en la Sentencia de Constitucionalidad C-208 de 2.000 la corte constitucional, se reitera la autonomía técnica del Banco de la República para la fijación administrativa de la tasa de interés, la cual debe hacerse dentro del marco fijado por la ley. Dicho marco comprende lo previsto en el artículo 16 de la ley 31 de 1.992, el cual dispone que el banco de la república le corresponde estudiar y adoptar las medidas monetarias, crediticias y cambiarias para regular la circulación monetaria, la liquidez del mercado financiero el normal funcionamiento del sistema de pagos. (Subrayado fuera de texto).



De lo anterior se concluye que en materia de créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo (vivienda normal) o créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social, los intereses máximos a cobrar por concepto de intereses remuneratorios o de plazo deben ser fijados por la Junta Directiva del Banco de la República.

Así las cosas, éste órgano procedió en principio a emitir la resolución 14 de septiembre 3 del año 2.000, que consagraba los límites máximos en materia de intereses para financiar vivienda individual a largo plazo y para proyectos de construcción de vivienda, fijando como tope 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido adicionales a la UVR, cuando los créditos fueron pactados en UVR, o 13.1 puntos porcentuales nominales anuales, pagaderos mes vencido, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, cuando los créditos fueron pactados en PESOS.

De la misma manera, se expidió la resolución 20 de Diciembre 22 del año 2.000 para los créditos de vivienda de interés social, fijando como tope 11 puntos porcentuales adicionales a la UVR, cuando los créditos fueron pactados en UVR, o 11 puntos porcentuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, cuando los créditos fue pactado en PESOS.

Finalmente, la Junta Directiva del Banco de la República profirió la Resolución Externa No 8 de Agosto 18 de 2.006, la cual recoge las dos resoluciones anteriores, modifica una de ellas e incluye la regulación de los topes de operaciones de leasing habitacional la cual había sido regulada mediante resolución externa No 3 del año 2.005, expresando:

RESOLUCIÓN EXTERNA No 8 DE 2006 (Agosto 18) Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, y de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar.

En consecuencia, esta resolución deroga la Resolución 14 del año 2.000 en cuanto al tope máximo de intereses remuneratorios a cobrar para los créditos de financiación de vivienda a largo plazo y proyectos de financiación de vivienda, imponiendo como tope máximo para esta clase de créditos 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionales a la UVR, cuando los créditos fueron pactados en UVR, o 12.7 puntos porcentuales efectivos anuales, adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato, cuando los créditos fueron pactados en PESOS.

En cuanto a los créditos de vivienda de interés social, esta resolución mantiene el tope máximo a pactar como intereses remuneratorios y su forma de

aplicación, e incluye los topes máximos de las operaciones de leasing habitacional que son los mismos asignados para vivienda normal y vivienda de interés social, es decir, que cuando se efectúe una operación de leasing habitacional de vivienda individual de largo plazo sería del 12.7 puntos, o del 11.00 puntos cuando se trate de un leasing habitacional de una vivienda de interés social, manteniendo de esta forma los parámetros ya enunciados y dependiendo, si es en UVR o en PESOS respectivamente.

Ahora bien, si estamos hablando de intereses en materia del contrato de mutuo para financiar vivienda, es más que obligatorio terminar este capítulo, abordando el estudio de los topes máximos a cobrar en materia de intereses moratorios que se generan cuando los deudores dejan de cancelar dentro del plazo convenido sus respectivas cuotas hipotecarias.

Es importante aclarar, así como lo hice cuando abordamos los intereses remuneratorios, que a pesar de que estos contratos de mutuo son contratos mercantiles especiales, - mercantiles por que se encuadran en el artículo 20 No 6 y 7 del Código de Comercio, y especiales por que tienen una reglamentación especial.- no se les aplica las normas mercantiles que regulan el concepto de intereses, sino las especiales consagradas en la ley de vivienda.

En ese orden de ideas, atinadamente la ley 546 de 1999 en su artículo 19, – al contrario de lo que ocurrió con los intereses remuneratorios, - reguló el tope máximo a cobrar en materia de intereses moratorios indicando lo siguiente:

Artículo 19. Intereses de mora. En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderán que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia, 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. El interés moratorio incluye el remuneratorio. (López, 2001; p.63)

Entonces, podemos decir que el artículo 19 impone un tope a cobrar como intereses moratorios que corresponde como máximo al 1.5 del interés remuneratorio pactado, y que como lo dijimos iniciando éste capítulo, éste se deberá pactar respetando las tasas máximas señaladas por la Junta Directiva del Banco de la República.

Seguidamente, es necesario manifestar que los intereses moratorios sólo se pueden cobrar sobre las cuotas en mora, es decir, sobre las cuotas atrasadas, pero nunca podrá cobrarse intereses moratorios sobre saldos insolutos, es decir, sobre las cuotas futuras, salvo que el acreedor hipotecario presente la demanda

judicial, haciendo efectiva la cláusula aceleratoria del pagaré, lo cual lo facultará a pedir intereses moratorios sobre el saldo de la obligación desde la presentación de la demanda.

En conclusión, en vigencia del crédito y sin mediar acción judicial, sólo se pueden cobrar intereses moratorios sobre las cuotas en mora o cuotas atrasadas, y mediando acción judicial o proceso ejecutivo hipotecario, se pueden cobrar intereses moratorios sobre las cuotas atrasadas e intereses moratorios sobre el saldo insoluto teniendo como fecha de mora el día de la presentación de la demanda.

De lo anterior, se concluye que hoy todas las entidades financieras que financian vivienda deben respetar y acatar la normatividad vigente, incluyendo en todos los contratos de mutuo y en los contratos de hipoteca los requisitos anteriormente mencionados. Vale la pena aclarar que el sistema de financiación de vivienda en Colombia, debe contener estos dos títulos, es decir la suscripción del pagaré que es el documento donde se plasma el contrato de mutuo, - respetando las condiciones de fondo y de forma ya descritas, así como la regulación especial para el pacto de los intereses respetando los topes máximos a cobrar, - y el otorgamiento de la garantía hipotecaria sobre el bien objeto de adquisición, construcción o mejoramiento; que se materializa con el otorgamiento de la Escritura Pública de Hipoteca.

Adicionalmente, el segundo inciso del mismo artículo, impone obligaciones adicionales y complementarias, - de las contenidas en los contratos de mutuo -, a los establecimientos de crédito con el propósito de garantizarle a los deudores hipotecarios el buen comportamiento del crédito y para ello deberán aquellos suministrarle a éstos, información entendible y completa, que mínimo deberá contener la proyección de los intereses que se están cobrando y los que se cobrarán a futuro.

Lo anterior con el fin de que los deudores acudan a las entidades financiadoras de vivienda durante los dos primeros meses de cada año calendario a solicitar la reestructuración de su obligación, cuando así lo requieran.

Ahora veamos como surge esta unidad de cuenta y como fue adoptada para el sistema de financiación de vivienda.

### *Recuento Histórico*

Hace mas de tres décadas, es decir en 1.972, el gobierno, como parte de su plan de desarrollo y con el propósito de canalizar recursos hacia el sector de la construcción, mediante el Decreto 677 de mayo 2 de 1972, determinó que los recursos se obtendrían con el fomento del ahorro sobre el principio de un valor constante del dinero, dando origen al sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), unidad que en adelante incluía una nueva reglamentación y de

carácter especial para el contrato de préstamo de dinero o contrato de mutuo.  
(Guía práctica, 2002)

En consecuencia de lo anterior el Gobierno mediante decreto 678 del mismo año, autorizó la creación de las corporaciones privadas de ahorro y vivienda con el objeto de estimular el ahorro de los particulares y canalizarlo hacia la construcción, de forma tal que tanto los ahorros como los préstamos mantuviesen su valor, de acuerdo con las variaciones del poder adquisitivo de la moneda, sistema que cumplió los objetivos para lo cual fue creado, pero que en el transcurso del tiempo, se fueron desdibujando, debido a las numerosas reformas que sufrió el sistema de financiación de vivienda a largo plazo.

En el título II. De los derechos, las garantías y los deberes. Capítulo 1. De los derechos fundamentales. Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1.991, se establece: “Todos los Colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda” (p. 24,25)

En virtud de este mandato constitucional, y previa acción de inconstitucionalidad presentada por un ciudadano Colombiano, el estado a través de la Corte Constitucional declara la inconstitucionalidad del sistema de

financiación de vivienda en UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) que se encontraba inmerso en los contratos de mutuo para financiar vivienda, y en su reemplazo, ordena al Congreso de la República crear una ley marco que estableciera los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda, bajo los criterios enunciados en la Constitución y el cual debía contener todo contrato de mutuo de esta clase.

Para el efecto el Congreso promulgó la ley 546 del 23 de Diciembre de 1.999 que dispuso la creación de un nuevo sistema para la financiación de vivienda conocido como UVR (Unidad de Valor Real). A continuación, procederé a ilustrar de mejor manera lo anteriormente planteado.

U.P.A.C.: Sigla de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, primera unidad de cuenta del sistema para financiamiento de vivienda en Colombia basado en el principio de valor constante del dinero, creada mediante Decreto 677 de mayo 2 de 1972 expedido por el Presidente de la República para reactivar el sector de la construcción como quiera que ningún factor de la economía veía rentable este tipo de inversión a largo plazo. Casi de inmediato, el Decreto 678 del mismo año, dispone la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAVs); de manera que ambos Decretos conforman el primer sistema para financiamiento de vivienda basado en el principio de valor constante.



En consecuencia, los contratos de mutuo para financiamiento de vivienda no utilizaban la moneda de curso legal como unidad de cuenta, sino utilizaban UPACs, de modo que el usuario no adeudaba determinada cantidad de pesos sino de UPACs, y por ello, el Decreto 1229 de 1972 asignó a la Junta de Ahorro y Vivienda el reajuste de la unidad de cuenta, calculando su valor para cada día del mes siguiente conforme a la variación del IPC (Índice de Precios al Consumidor) en el periodo trimestral inmediatamente anterior. Posteriormente el Decreto 1110 de 1976 suprime la Junta de Ahorro y Vivienda y encomienda sus funciones a la Junta Monetaria del Banco de la República.

Fueron múltiples las modificaciones al sistema, tanto en el periodo considerado para tomar el promedio de variación del I.P.C. (Decretos 969 de 1973, 269 bis de 1974 y 58 de 1976) como en el límite de aumento anual para la unidad de cuenta (Decretos 1278 de 1974, 1685 de 1975, 58 de 1976, 272 de 1986 y 50 de 1988, entre otros).

En virtud del Decreto 1131 de 1984 el cálculo de la UPAC deja de estar ligado exclusivamente al IPC y entra en consideración para determinar su valor, el rendimiento promedio efectivo ponderado de los certificados de depósito a término fijo del mes inmediatamente anterior.

La tasa DTF toma preponderancia por encima del IPC para el cálculo de la UPAC hasta que la Resolución Externa número 6 de 1993 liga su cálculo casi

exclusivamente (90%) a la DTF en lugar del IPC, y aunque dicho porcentaje después fue reducido por la Resolución externa No. 26 de 1994 y la Circular Externa No. 18 de 1995, la introducción de tasas de interés en el cálculo de la UPAC conllevó un aumento exacerbado en el valor de la unidad de cuenta, conduciendo a una crisis sin precedentes en la financiación de vivienda en Colombia.

Esta situación llevó al Gobierno Nacional a implantar mecanismos de solución, y para el efecto decretó el estado de emergencia económica y social a través del Decreto 2331 del 16 de Noviembre de 1.998, por el cual se concedieron diversos alivios a los deudores de vivienda, los cuales fueron otorgados a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, FOGAFIN, medida que resultó insuficiente ante los créditos cuyos saldos duplicaban o triplicaban el valor de los bienes objeto de garantía.

Si bien es cierto, que con la entrada en vigencia de la Constitución Política de Colombia de 1.991, se elevó a la categoría de derecho constitucional “ La vivienda digna ”, ratificando la preocupación del estado por las condiciones en que viven sus ciudadanos, lo cual lo faculta para intervenir en la actividad económica con miras a la realización de éste derecho a través de planes para acceder a viviendas de interés social y sistemas de crédito, no es menos cierto, que las medidas tomadas para enfrentar la crisis del sistema generada por el excesivo aumento de las cuotas hipotecarias de los créditos de los deudores, fueron

insuficientes, de manera que agravaron el problema, en vez de solucionarlo, haciendo cada vez más urgente el reclamo por una solución de tipo estructural en materia de financiación de vivienda.

En 1999 colapsa el sistema, pues en primer término, el Consejo de Estado mediante sentencia del 21 de mayo de 1999 declaró la nulidad del artículo 1° de la Resolución externa No. 18 de 1995, en la medida que el cálculo de la UPAC no debía estar ligado a la DTF sino al IPC; ese mismo mes, mediante sentencia C – 383 la Corte Constitucional, declara inexecutable el literal f) del artículo 16 de la ley 31 de 1992, fundamento legal que tenía el Banco de la República para calcular la UPAC con base en la DTF, pues consideró que ésta reflejaba los movimientos de la tasa de interés en la economía, y cuando estos eran superiores al IPC, afectaban el derecho a la vivienda digna.

Cuatro meses después, enfrentando una aguda crisis de orden jurídico, económico y social, es proferida la sentencia C – 700 de septiembre 16 de 1999, mediante la cual, todo el sistema para financiamiento de vivienda basado en la unidad de cuenta UPAC, es declarado contrario a la Constitución, ya que las normas que estructuraban éste sistema de financiación estaban contenidas en decretos expedidos por el Presidente de la República y no en leyes emanadas por el Congreso, organismo que debía de manera exclusiva, expedir la ley marco que estableciera los parámetros generales del sistema de financiación de vivienda.

Teniendo en cuenta las implicaciones económicas de este fallo, los efectos de la sentencia fueron diferidos hasta el 20 de junio de 2000, lapso durante el cual, el Congreso habría de establecer una nueva unidad de cuenta para el sistema de financiamiento de vivienda.

U.V.R.: Sigla de la Unidad de Valor Real, creada mediante Decreto 856 de 1999, unidad de cuenta empleada inicialmente para mantener el poder adquisitivo de dinero invertido en Títulos de Deuda Pública (TES), la cual sería adoptada como unidad de cuenta para todas las obligaciones adquiridas en UPACs, pues, establecer la UVR como unidad de cuenta para el sistema de financiamiento de vivienda, significa que su cálculo se fundamenta exclusivamente en la variación del IPC certificada por el DANE, lo cual garantiza en cierto modo que las deudas hipotecarias mantendrán un comportamiento idóneo y de acuerdo a como varíe el IPC.

Con el nuevo sistema de financiación de vivienda, (Ley 546 de 1.999), todas las obligaciones pactadas en UPACs en los contratos de mutuo para financiar vivienda se convertían en UVRs por ministerio de la ley (Artículo 38 Ley 546 de 1999).

Lo anterior quiere decir, que no era necesario cambiar las garantías constituidas por los deudores cuando se celebraron los contratos de mutuo para financiar vivienda con las entidades financieras, pues, el Pagaré y la Escritura

Pública de Hipoteca suscrito por los deudores para garantizar los préstamos de dinero pactados en UPAC como garantía de pago de la obligación dineraria, de ninguna manera había que novarlo, cambiarlo o dejarlo sin efecto; para crear o constituir nuevas garantías, pues, por ministerio de la ley todo lo que dijera UPAC, debía entenderse UVR.

Por consiguiente, mediante el Decreto 2703 de 1999 reglamentario de la ley 546 de 1999, determinó que una UPAC era equivalente a 160.7750 UVR el 31 de diciembre de 1999, de esta forma las entidades financieras procedieron a efectuar los cálculos matemáticos para establecer al 31 de Diciembre de 1.999, cual era el monto adeudado por los deudores hipotecarios en UVR, teniendo en cuenta que de ahí en adelante todos los cálculos de las obligaciones hipotecarias se establecen en UVR.

Vale la pena aclarar, que las antiguas Corporaciones de ahorro y vivienda, hoy Bancos, tenían que ingresar al nuevo sistema especializado de financiación, procediendo internamente en cada entidad a red denominar los créditos actualizando sus bases de datos, migrando los créditos de vivienda a nuevos números de identificación y actualizando los saldos en UVR respectivamente.

LEY DE VIVIENDA: Ley 546 de diciembre 23 de 1999: “ Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un

sistema especializado para su financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones” conocida como “ley de vivienda”.

Tuvo la misión urgente de estructurar la nueva unidad de cuenta para el sistema de financiamiento de vivienda, que estuviera ligada exclusivamente al Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), para lo cual se adoptó la Unidad de Valor Real (U.V.R.), que funcionaba para otros sistemas diferentes al de financiamiento de vivienda, y cumplía con el requisito del vínculo exclusivo con el IPC.

Esta ley, mas conocida como “ley de vivienda” quiso solucionar los inconvenientes del sistema para financiación de vivienda - de acuerdo a la Constitución de 1.991 – las condiciones necesarias para garantizar el derecho constitucional a la vivienda digna, a través de la regulación por parte del Gobierno, de un sistema especializado para la financiación de vivienda a largo plazo. También plantea los objetivos y criterios que orientan el nuevo sistema de conformidad con el artículo 2 de la ley de vivienda que dice:

1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.
2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.
3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.
4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo

plazo. 5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores. 6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia. 7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a una mayor número de familias. 8. Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas”. (p.8)

Otras variaciones introducidas por la ley, consistieron por ejemplo, en reconfigurar el Consejo Superior de Vivienda para determinar entre sus funciones la de calcular y divulgar a diario el valor en pesos de la UVR; convirtió las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAVs) en bancos comerciales, estableció un nuevo régimen de financiación de vivienda a largo plazo que tomara en cuenta los pronunciamientos de las Altas Cortes respecto a las virtudes y falencias del anterior régimen en UPACs, delineó un nuevo marco para la construcción de vivienda de interés social, y fundamentalmente, el establecimiento de un **régimen de transición** UPAC – UVR, con el objetivo de ajustar las obligaciones contraídas en UPACs a la nueva figura de la UVR, de lo cual se ocupa el capítulo VIII de la Ley de Vivienda y abarca los artículos 38 a 49, entre los cuales se encuentra, por supuesto, el párrafo 3 del artículo 42, objeto de la presente investigación. (Farfán, 2002 & Gracia et al, 1999)

#### 4. CAUSAS QUE DIERON ORIGEN AL DEBATE JURISPRUDENCIAL

Es muy importante que previo a ilustrar el problema suscitado con el parágrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1.999, y sus opuestas interpretaciones, revisemos rápidamente las causas que generaron el debate jurisprudencial. Para el efecto, podemos concluir que la primera causa, surge a raíz del mal entendimiento de los conceptos de “reliquidación de los créditos de vivienda” V/s “reestructuración de los créditos de vivienda, pues las interpretaciones contrapuestas, efectuadas por los operadores judiciales que conocieron de este tema específicamente, son producto de la interpretación acomodada de lo que quería decirse con la palabra “ Reliquidación”, a tal punto de confundirse en algunos eventos con la palabra “Reestructuración”.

La segunda causa se manifiesta expresamente en el contenido del fallo proferido por la Corte Constitucional C-955 del año 2.000, donde declaró inconstitucional algunos apartes del texto original del parágrafo 3 del artículo 42 de la ley de vivienda y que miraremos más adelante.

Fundamental es entonces, proceder a explicar cada una de las causas empezando primero por diferenciar los conceptos de “reliquidación” y “reestructuración“, así como de gran importancia revisar como fue concebido legalmente la aplicación de dichos conceptos.



El Doctor Hernán Fabio López Blanco en su libro la ley de vivienda (546 de 1.999) y sus implicaciones en el campo procesal civil dice:

...7.1. Es necesario tener claramente delimitados el alcance de los conceptos de “reliquidación” y de “reestructuración” predicados de los créditos para vivienda individual, pues únicamente su cabal entendimiento permite solucionar dudas que surgen de la aplicación inadecuada que de ellos se hace, incluso en la misma ley 546 de 1.999, donde en veces se les utiliza como si fueran sinónimos, que no lo son... (p. 49)

Precisamente y para efectos de distinguir los dos conceptos éste mismo autor hace una diferenciación en la misma obra, manifestando:

En suma se entiende por **reliquidación** el abono que imperiosamente se debe hacer a un crédito de vivienda individual o a varios pero respecto del mismo inmueble, sobre las bases señaladas en los artículos 40 y 41 de la ley 546 de 1.999, operación que no implica alteración diversa a la rebaja del saldo que determina el abono y que se hace por una sola vez; la **reestructuración** del crédito es el acuerdo al que voluntariamente llegan deudor y entidad financiera, donde se pueden modificar aspectos tales como tasas de interés, plazo para pagar o sistema de amortización y podrá ser efectuada las veces que las partes así lo quieran . (p.17)

Teniendo en cuenta que los artículos 40 y 41 de la ley 546 de 1.999, establecían la forma como debía reliquidarse los créditos, utilizaremos para

explicarlo, lo que muy claramente expuso al respecto en la Guía práctica del crédito de vivienda en UVR (2002):

La denominada “reliquidación”, como su nombre lo indica, consistió en liquidar nuevamente los créditos de vivienda que habían sido otorgados en UPAC o en pesos con tasa referida al DTF y que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 1.999, tomando como base la UVR. Para tales efectos se utilizó la UVR establecida mediante la resolución 2896 de 1.999 del ministerio de Hacienda y Crédito Público, para cada uno de los días comprendidos entre el 1º de Enero de 1.993 y el 31 de diciembre de 1.999.

El saldo en pesos reliquidado que al 31 de diciembre de 1.999, utilizando la UVR, se comparó con el saldo en pesos que presentaban a esa misma fecha los créditos otorgados en UPAC o en pesos. En los casos en que éste último fue superior al primero, se realizó un abono al crédito equivalente a la diferencia entre ambos (ley 546/99, arts. 41 y 42; Superbancaria, Circ. Externa 7 de 2000)“. “Las bases de la metodología para efectuar la reliquidación, fueron dadas por la misma ley de vivienda y posteriormente la Superintendencia Bancaria, como entidad gubernamental encargada de la vigilancia y control de las entidades financieras que debían efectuar la reliquidación, impartió instrucciones específicas al respecto mediante circular 007 del 27 de enero de 2000 y sus circulares modificatorias.

De esta manera sólo existió un procedimiento para efectuar la reliquidación, que debió ser observado por todas las entidades financieras que habían otorgado créditos de vivienda. Correspondió a la superintendencia Bancaria la revisión de todas las reliquidaciones efectuadas por los establecimientos de crédito en virtud de la facultad de control y vigilancia que ejerce la entidad. (Ley 546/99, art.41) (p.32, 33)

De lo anterior, podemos deducir que sólo se reliquidaban deudas desde 1.993 hasta 1.999, independientemente el crédito hubiere sido creado con anterioridad al año 93. Una vez se reliquidara el crédito podía o no obtenerse un alivio, el cual al aplicarse a la obligación podía quedar al día o no. De acuerdo a esto, es que algunos jueces y magistrados interpretaban, que si al aplicar el alivio la obligación quedaba al día, debía terminarse el proceso, de lo contrario, debería continuar el mismo ya que no tenía sentido terminarlo para volverlo a empezar, pues atentaría contra el principio de economía procesal; otros, interpretaban que con el simple hecho de que se reliquidaran las obligaciones y una vez aplicado el alivio, el crédito quedara o no al día, debía terminarse.

La segunda causa, corresponde al contenido de la sentencia C-955 del 26 de julio de 2000, donde la Corte Constitucional declaró inexecutable algunos apartes del párrafo en comento, pronunciamiento que marcó el inicio de las interpretaciones contrapuestas respecto de la continuación o terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados con anterioridad a 1999.

Veamos el texto original del párrafo 3º del artículo 42 de la ley 546 de 1.999, como fue concebido originalmente:

ARTÍCULO 42. ABONO A LOS CRÉDITOS QUE SE ENCUENTREN EN MORA.

PARÁGRAFO 3o. Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo.

En caso de que el deudor acuerde (dentro del plazo) la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en éste artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite. Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurre nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora en la etapa en que se encontraban al momento de la suspensión, y previa actualización de su cuantía.

Ahora, veamos el texto declarado exequible por la Corte Constitucional:

ARTÍCULO 42. ABONO A LOS CRÉDITOS QUE SE ENCUENTREN EN MORA.

PARÁGRAFO 3o. Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo. En caso de que el deudor acuerde la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en éste artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite.

El plazo de noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la ley, para que los deudores solicitaran la reliquidación de su crédito hipotecario y ello diera lugar a la suspensión de los procesos, fue declarado inexecutable porque la reliquidación del crédito era un derecho de todos los deudores del sistema UPAC, por lo tanto era un requisito que rompía la igualdad e injustificadamente condenaba a una persona, a no recibir oportunamente el abono que le correspondía, a no poder efectuar la compensación entre el abono y el saldo de su deuda, y muy probablemente a ser condenada en el proceso.

De manera que, si la reliquidación era un derecho de todos aquellos que estuvieran en deuda con el sistema, queda sin ninguna justificación cualquier plazo perentorio para acogerse o no a la reliquidación, o para gozar los beneficios

de ésta, como es la suspensión y posterior terminación del proceso en contra del deudor.

Por su parte, el inciso final del párrafo bajo estudio fue declarado inexecutable porque estipulaba que si dentro del año siguiente el deudor incurre nuevamente en mora, los procesos podrían reiniciarse en la etapa que se encontraban al momento que operó la suspensión, previa actualización de su cuantía, con la sola demostración de la mora y la solicitud de la entidad financiera.

Al respecto la Corte manifestó, que esta disposición contravenía los derechos a la igualdad, al debido proceso y a la administración de justicia, por cuanto situaciones jurídicas distintas estaban siendo tratadas de manera idéntica, ya que si el deudor reincide en la mora, lo que debe hacerse es iniciar un nuevo proceso y no acumularlo a otro que por mandato legal ya había terminado.

Siendo así las cosas, el debate académico y jurisprudencial del texto corregido en virtud del control constitucional tiene dos implicaciones: la primera, parte del contenido inicial del párrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1.999 que dice: “Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo.”

Esto clarifica simplemente que ya sea a solicitud de parte o de oficio por el juez es viable suspender los procesos judiciales. Esto obviamente hay que interpretarlo en el entendido de que se suspenderán los procesos, sólo si se logra demostrar que no se ha hecho la reliquidación del crédito por parte de la institución financiera y en consecuencia mientras se efectúa el juez podrá suspenderlo. Hasta aquí, aparentemente, pudiéramos pensar que tan sólo se está hablando de la figura de la suspensión y quien puede promoverla, pero esto no es así.

Efectivamente, el análisis hecho por la Corte Constitucional iba enfocado a que si se suspendían los procesos era para efectuarse la reliquidación del crédito y el hecho de hacer la reliquidación implicaba que debía terminarse el proceso y archivarse sin más trámite. Veamos, lo expuesto por Hernán López (1999), cuando analiza la sentencia C-955 de 2.000:

La Corte Constitucional en sentencia C-955 del 2.000 en donde se cuida de advertir que “La parte motiva de esta providencia se encuentra indisolublemente vinculada a la resolutive y **por tanto, es obligatoria**” de manera que no se puede desconocer que en la citada sentencia y respecto del punto que interesa, expresó la corte lo siguiente: “Agrega la norma que dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo, lo cual significa que no necesariamente es indispensable la solicitud por parte del interesado” (Folio 165) y, adelante expresa: “ En este orden de ideas, la suspensión de los procesos en curso, ya por petición del deudor, o

**por decisión adoptada de oficio por el juez** , tiene por objeto que se efectúe la reliquidación del crédito y, producida ella, debe dar lugar a la terminación del proceso y a su archivo sin más trámite como lo ordena la norma... (Folio 166).

La segunda implicación recae en el contenido final de la norma en comentario que dice: “ En caso de que el deudor acuerde la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en éste artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin ma’s trámite “. (Artículo 42 de la Ley 546- 1999) (Subrayado fuera del texto).

En este estado, nos gustaría plantear lo siguiente: cuando se diferencié el término conceptual de “reliquidación” y “reestructuración” se estableció que ésta, tenía como requisito fundamental el acuerdo entre el deudor y la entidad financiera para normalizar la mora de la obligación, mientras que aquella, se hacía para todos los créditos vigentes a 31 de Diciembre de 1.999 y por mandato legal.

Entonces, ¿que quiso decir la corte cuando dice: “... En caso de que el deudor acuerde la reliquidación de su obligación ...” ? . Será que se está refiriendo a la reestructuración, que es la que se acuerda entre deudor y acreedor y que como producto de este acuerdo entre las partes es viable al tenor de la norma terminar el proceso?; o será que la palabra “acuerdo” es palabra muerta y no tiene ingerencia alguna en la norma y entonces debemos interpretar que, ¿siempre que



deba hacerse reliquidación, - o sea en todos los casos de vivienda y que se encuentren vigentes al 31 de Diciembre de 1.999, - se deben terminar los procesos independientemente con esta queden al día o no las obligaciones, de conformidad con lo expresado por la Corte Constitucional?

Pues bien, estas fueron las causas que generaron los diferentes criterios de interpretación por parte de los operadores judiciales. En consecuencia procederemos a enunciar las decisiones más trascendentales y controvertidas, que deja en evidencia la problemática planteada.

*Descripción y análisis jurisprudencial sobre algunas decisiones contrapuestas al interpretar el Parágrafo 3º del Artículo 42 de la Ley 546 de 1.999*

CORTE CONSTITUCIONAL, Sala Plena. Sentencia C – 955 de julio 26 de 2000,  
Magistrado Ponente: José Gregorio Hernández Galindo

Si un usuario del sistema de financiamiento de vivienda, no había terminado de pagar su deuda, tenía derecho a la reliquidación de su crédito, sin importar si se hallaba al día con su obligación aunque sin haber cancelado la totalidad de la deuda, o si se encontraba en mora y con la deuda vencida en virtud de la cláusula aceleratoria.

De manera que, si la reliquidación era un derecho de todos aquellos que estuvieran en deuda con el sistema, queda sin ninguna justificación cualquier plazo perentorio para acogerse o no a la reliquidación, o para gozar los beneficios de ésta, como es la suspensión del proceso en contra del deudor. De igual forma una vez efectuada la reliquidación del crédito debe dar lugar a la terminación del proceso y a su archivo sin más trámite.

El acreedor goza, por supuesto, del derecho a iniciar un nuevo proceso ejecutivo en contra de su deudor, pero mal puede retomarse el proceso expirado en la etapa en que se encontraba cuando se produjo la suspensión, puesto que ello significa atribuir efectos ultra activos a situaciones previas ya definidas, combinándolas con hechos nuevos en contra de una de las partes, con notorio desequilibrio en la relación procesal.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-511 de mayo 17 de 2001. Expediente T-403443

Observa la sala que, dentro del proceso ejecutivo adelantado por DAVIVIENDA en contra del señor Gaviria Otalora, la actuación del Juzgado, lejos de configurar una vía de hecho se ajusta plenamente a las exigencias del ordenamiento y de la jurisprudencia constitucional sobre la materia. En primer lugar, destaca la corte que dentro del proceso ejecutivo el juzgado exigió acreditar el cumplimiento de lo previsto en la ley 546 de 1.999, de conformidad con las sentencias C-

383 de 1999 y C-700 del mismo año; posteriormente, una vez efectuada la reliquidación del crédito, accedió a la petición elevada por el ahora demandante, en el sentido de decretar la suspensión del proceso. Sin embargo, como no hubo acuerdo con la entidad respecto del cumplimiento de la Obligación y el deudor continuó en mora, mal podría decretar la terminación del proceso por lo que, a solicitud de DAVIVIENDA y teniendo en cuenta que otros despachos judiciales habían embargado los remanentes, dispuso proseguir con la ejecución.

Igualmente cabe advertir que en todo momento estuvieron asegurados los derechos de contradicción y defensa; cosa distinta es que el demandado no hubiere recurrido a ellos para controvertir por ejemplo, la reliquidación del crédito o el auto que fijó la fecha para el remate. No puede pretender ahora en sede de tutela remediar las omisiones o negligencias en que eventualmente pudo haber ocurrido. Tampoco puede la corte avalar este tipo de conductas que desnaturalizan los elementos de residualidad y subsidiariedad de las acciones de tutela. En estos términos no existiendo vulneración de derechos fundamentales, las decisiones de instancia habrá que ser confirmadas.

Consideró la Corte, que de la jurisprudencia constitucional sobre reliquidación de créditos hipotecarios (Ley 546 de 1999) pueden derivarse tres argumentos centrales:

a) La Corporación reconoció que toda persona contra quien se siguiera un proceso judicial por la mora en el pago de obligaciones crediticias tenía derecho a que se decretara la suspensión de los procesos, aún de oficio; recordemos que en éste sentido la Corte Constitucional ya se había pronunciado mediante sentencia C-955 de 2.000 manifestando que la suspensión de los procesos en curso se podía dar por petición del deudor, o por decisión adoptada de oficio por el juez.

b) Si el deudor y la entidad financiera acordaban la reliquidación de la obligación, debía decretarse la terminación del proceso y su archivo sin más trámite; recordemos que el sentido que inicial que le daba la corte ha este postulado y en nuestro sentir, era el de un acuerdo entre acreedor y deudor respecto de la obligación, que culminaba con una reestructuración (no reliquidación), pero cuando no se culminaba con la firma del acuerdo y el deudor continuaba en mora, no era procedente terminar el proceso.

c) Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito acordado con la entidad, el deudor volviere a incurrir en mora, debería iniciarse un nuevo proceso judicial y no podría reanudarse el primero por tratarse de situaciones jurídicas distintas.

d) Sin embargo es necesario que el deudor haya actuado en las diferentes instancias del proceso, controvirtiendo por ejemplo la reliquidación de su crédito, y

no puede pretender ahora, en sede de tutela, remediar las omisiones o negligencias en que eventualmente pudo haber incurrido.

CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, Sentencia del 12 de diciembre de 2002, CP Mario Méndez

Según lo establecido en el párrafo 3° del artículo 42 de la ley 546 de 1999, y de conformidad con la sentencia C-955 de 26 de julio de 2000 dictada por la Corte Constitucional, producida la reliquidación del crédito debió terminarse el proceso y su archivo, sin más trámite. Y la nueva mora en que se incurriera daría a la iniciación de un nuevo proceso contra los deudores, pero no podía acumularse a la que había motivado inicialmente el proceso ejecutivo iniciado por Concasa contra los demandantes.

Así las cosas, considerando que en este caso existe una irregularidad evidente, para garantizar el derecho al debido proceso de los demandantes, que ha sido violado, se hace necesario ordenar a la juez Quinta Civil del Circuito de Barranquilla que en un plazo perentorio de 48 horas contadas desde la notificación de esta sentencia declare la terminación del proceso ejecutivo hipotecario instaurado por Concasa, hoy Bancafé y su archivo, sin más trámite, de conformidad con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1.999.

En este caso, el Consejo de estado tutela el debido proceso a favor de los solicitantes, argumentando la sentencia C-955 de 2.000, en el sentido de que una vez reliquidado el crédito independientemente haya o no quedado al día la obligación deberá terminarse el proceso.

CORTE CONSTITUCIONAL. T-606 de 2003, MP Álvaro Tafúr Galvis

...la finalización de los procesos en curso, en los términos del párrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1999, es una modalidad especial en cuanto da lugar a la terminación de los procesos sin efectos de cosa Juzgada material y sin novar la obligación, por disposición expresa de la ley. (...). En suma una vez concluido el trámite de la reliquidación del crédito, los procesos iniciados antes del 31 de diciembre de 1.999, iniciados para hacer efectivas obligaciones hipotecarias convenidas en UPAC, terminaron por ministerio de la ley, pero una vez adecuados los documentos contentivos de la obligación dichos procesos pudieron haberse iniciado nuevamente, esta vez para solucionar créditos convenidos en UVR(s); si el deudor no convino en la reestructuración del crédito o incumplió la convenida a fin de satisfacer efectivamente el acreedor.

La Corte, además de reiterar su posición sobre la terminación de los procesos en virtud de haberse efectuado la reliquidación, aclara los efectos procesales de las terminaciones, advirtiendo que ellas no están revestidas de

cosa juzgada material, a tal punto que los diferentes acreedores podrán iniciar nuevamente los procesos judiciales, pero con los saldos debidamente actualizados y en UVR.

La corte aclara, que la terminación de un proceso bajo estas circunstancias, no implica novación de la obligación y es precisamente por ésta razón que se puede volver a presentar la demanda de nuevo con el mismo pagaré creado en UPAC, pero advirtiéndole que por ministerio de la ley deberá entenderse para todos sus efectos en UVR. Cosa diferente en el evento de que el deudor haya convenido la reestructuración del crédito, lo cual amerita la creación de un nuevo pagaré, con nuevas condiciones y pactado desde su comienzo en UVR; en tal sentido deberá por obvias razones iniciarse la demanda con el pagaré reestructurado.

CORTE CONSTITUCIONAL T – 701 de julio 29 de 2004. Magistrado Ponente:  
Rodrigo Uprimny Yepes

En ese orden de ideas, la suspensión de los procesos en curso, ya por petición del deudor, o por decisión adoptada de oficio por el juez, tiene por objeto que se efectúe la reliquidación del crédito y, producida ella, debe dar lugar a la terminación del proceso y a su archivo sin más trámite, como lo ordena la norma, que en tal sentido, lejos de vulnerar, desarrolla el postulado constitucional que propende el establecimiento de un orden justo (Preámbulo y artículo 2 C.P.) y realiza los principios

de prevalencia del derecho sustancial (art. 228 del C.P. ) y de acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.)

En efecto, dicha providencia señala expresamente como objeto de la suspensión de los procesos ejecutivos la realización de la reliquidación del crédito y, a su vez, la reliquidación de los créditos es señalada como condición necesaria y suficiente para la terminación.

La corte adicionalmente involucra en su decisión, máximas constitucionales consagradas en la Carta Magna, en el entendido de que las actuaciones de la administración de justicia son públicas y en estas debe prevalecer el derecho sustancial (Art. 228 del C.P.). Igualmente lo involucra con los fines del estado, cuales son entre otros: “Garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución”. (Art. 2 de la C.P.) justifica su decisión en que uno de los fines del estado es la garantía

Corte Constitucional Sentencia T-1061/05 20 de octubre de 2005 Magistrado Ponente MP Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA. Referencia: expedientes T-1180244

En recientes pronunciamientos esta Corporación, sobre el tema objeto de estudio ha dicho: en la sentencia T-692 de 2005, M.P. Jaime Córdoba Triviño, se refirió a esta situación en los siguientes términos: “En efecto, desde la sentencia C-955 de 26 de julio de 2000, por medio de la cual se



adelantó el control de constitucionalidad de la Ley 546 de 1999, la Corte indicó que la condición para dar por terminados los procesos ejecutivos hipotecarios en trámite a 31 de diciembre de 1999 era la reliquidación de la deuda. En este sentido no distinguió la hipótesis en la cual, luego de la liquidación quedaren saldos insolutos o aquella según la cual las partes no pudieran llegar a un acuerdo respecto de la reestructuración del crédito”.

De la misma manera, la sentencia T-391 de 2005 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, al tratar un asunto igual al que ahora se estudia señaló que: “Era deber del juez acusado, después de aportada la reliquidación del crédito, dar por terminado el proceso ejecutivo hipotecario, por ministerio de la ley, sin necesidad de entrar a establecer si dicha liquidación se ajustaba o no a la misma, ya que de existir algún saldo a favor de la entidad financiera éste debía cobrarse en otro proceso diferente al ejecutivo hipotecario en curso”.

Posteriormente, la sentencia T-495 de 2005, M.P. Rodrigo Escobar Gil al estudiar un caso igual al que ahora ocupa a la Corte indicó que: “En el presente caso, considerando que el proceso ejecutivo se inició antes del 31 de diciembre de 1999, y que el mismo surtió su trámite con posterioridad al pronunciamiento de la Corte que definió con efecto de cosa juzgada constitucional el sentido del parágrafo 3° del artículo 42 de la Ley 546 de 1999, fuerza es concluir que la autoridad judicial demandada, al dictar sentencia y seguir adelante con la ejecución, interpretó

equivocadamente la norma en cita y desconoció el precedente jurisprudencial sobre la materia”.

Por último, se aclara que en esta providencia no será necesaria la elaboración de un profundo análisis de dicho artículo, toda vez que la posición adoptada por esta Corporación no ha variado.

En consecuencia de lo anterior, la Corte para resolver esta tutela, no incluye argumentos nuevos que sean objeto de comentario, por lo cual sustenta su decisión con base en la política que para el efecto la Corporación a ilustrado en reiteradas ocasiones.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia de enero 20 de 2005. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla. Expediente 01484 – 00

La corte Suprema de justicia dice que: “ Obvio que en ese sentido ésta Corporación se aparta de la conclusión en contrario que por vía de tutela, que no de exequibilidad de las normas, dedujo la Corte Constitucional en la sentencia T-606 de 2.003.”

La Corte Suprema, argumenta que comparte lo concerniente a la constitucionalidad de las normas, pero se aleja de la conclusión de lo manifestado por la sentencia T-606 de 2.003, con el argumento de que a pesar de la

reliquidación, cuando la obligación no queda solucionada según lo requieren las normas sustanciales y procesales sobre la materia, no puede aspirarse a que el proceso permanezca suspendido definitivamente, o que se dé por terminado sin más requisitos, porque no es tal el efecto perseguido por la ley citada (refiere las Sentencias de 14 de noviembre de 2000 –exp. 00122-, 17 de abril de 2001 –exp. 10017-, 5 de abril y 31 de julio de 2002 –exps. 20023-01 y 00266-01).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia de Tutela Septiembre 30 de 2002.  
Expediente 00413

La Corte analizando la sentencia de tutela mencionada argumenta: “No hay prueba suficiente que conduzca a concluir que la obligación quedó al día, ni que las partes comprometidas hayan convenido la refinanciación de la misma, no era viable desde el punto de vista legal, dar por terminado de plano el proceso ejecutivo hipotecario con la sola presentación de la reliquidación y sin ninguna clase de evaluación”.

Argumentos inclinados a sostener, que no era suficiente practicar la reliquidación del crédito para terminar un proceso, pues, es de suma importancia que si se efectuó la misma, debía haberse comprobado que quedo al día con la obligación, o por lo menos, que el deudor hipotecario hubiera solicitado la reestructuración del crédito, en donde se pactan nuevas condiciones, subsanando de esta forma, la mora adeudada a la fecha.

CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Primera de Revisión. Sentencia T – 258 de marzo 17 de 2005. Magistrado Ponente: JAIME ARAÚJO RENTERÍA

La corte manifiesta que habrá lugar a la protección del debido proceso y conexo a este la de todos los derechos constitucionales que resulten afectados. Cuando un juez de instancia continúa con las actuaciones judiciales, desconocen la doctrina constitucional reflejada en la sentencia C-955 de 2000 y otras proferidas por la corporación, citando precisamente la sentencia T – 606 de 2.003 donde advierte: “Una vez concluido el trámite de reliquidación del crédito, los procesos iniciados antes del 31 de diciembre de 1999, iniciados para hacer efectivas obligaciones hipotecarias convenidas en UPACS, terminaron por ministerio de la ley”.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, Sala Civil, Noviembre 21 de 2.005, Magistrado Ponente Dra. LIANA AIDA LIZARAZO V.

4. De otra parte, no le asiste la razón al a-quo al considerar que debía terminar el proceso por virtud de la reliquidación del crédito aduciendo la aplicación del párrafo 3º del art. 42 de la Ley 546 de 1999 y de unos fallos de tutela de la Corte Constitucional.

En efecto, el párrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1999, luego de estudiada la constitucionalidad en la sentencia C-955 de 1999, establece que “Los

deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo, en caso de que el deudor acuerde la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite.”

De tal precepto no se desprende que la ley haya ordenado de manera categórica y automática la terminación de todos los procesos ejecutivos iniciados antes del 31 de diciembre de 1999, pues existe un condicionamiento para ello, cual es “el acuerdo del deudor” con la reliquidación de la obligación.

El párrafo en mención plantea los siguientes aspectos: el primero, la suspensión de los procesos en curso para la vigencia de la ley con el fin de que se realizará la reliquidación, y el segundo, el acuerdo del deudor a la reliquidación de su obligación y así se da por terminado el proceso.

Así, una interpretación teleológica de la norma conduce a que si una vez efectuada la reliquidación por la parte demandante, condonados los intereses y aplicado el alivio, la obligación continuaba en mora, el juicio no podía terminarse pues debía proseguir por el valor insoluto. Empero, si practicada la reliquidación y el deudor llega a acuerdo con la entidad sobre la refinanciación de la deuda o la forma para colocarse al día el proceso podía finalizarse sin más trámite,

terminación que acontecería también en el evento que verificada la reliquidación, la obligación quedó al día o completamente solucionada.

5. Frente a la aplicación del párrafo 3º del art. 42 de la ley de vivienda, la H. Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado señalando si bien la sentencia que declaró la exequibilidad de la Ley 546 de 1999 “aludió a la posibilidad de suspender los ejecutivos en curso para facilitar la reliquidación ope legis del proceso ejecutivo, por el solo hecho de que obre aquélla, como si tal proceso no tuviera como mira en últimas la satisfacción del crédito, mucho más cuando el presupuesto de esa terminación, en los términos de la sentencia C-955 del 26 de julio de 2000 y de la ley misma que fue objeto de revisión se hizo depender del acuerdo a que se llegue con el deudor, sobre la refinanciación o finiquito de la deuda.

Posteriormente, tal Corporación reiteró sobre el tema lo siguiente:

Ha sido copiosa y unánime la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en el punto atinente a la aplicación del párrafo 3º del artículo 42 de la Ley 546 de 1999 y sus efectos en los proceso ejecutivos y para denegar el amparo basta con citar entre otras la providencia de esta misma Sala vertida en el expediente de tutela 6800122030020030011-01 en un caso similar en la que se dijo que: “Es claro para la Sala que no le asiste razón al demandante al formular la queja constitucional, pues es evidente que el despacho accionado no incurrió en vía de

hecho en el trámite del proceso ejecutivo adelantado en su contra al no terminar el proceso, con fundamento en el párrafo 3º del artículo 42 de la Ley 546 de 1999, por cuanto no estaban cumplidos los requisitos exigidos en dicha norma para esos efectos.

Surge de manera clara si el querer del legislados hubiera sido la terminación de los juicios en curso, así lo habría dispuesto, en lugar de establecer una suspensión para posteriormente ordenar la finalización automática de los procesos, sin importar los resultados que arrojará la reliquidación y el acuerdo del deudor con la entidad financiera, pues arribar a tal conclusión provocaría que al día siguiente se iniciara un nuevo proceso con el consiguiente desgaste jurisdiccional generando congestión en los despacho judiciales, lo que socavaría principios del procedimiento como el de la economía procesal.

Como la finalidad del proceso ejecutivo con título hipotecario es el pago de la obligación “en dinero con el solo producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda” (art. 554 del C.P.C.), no resulta comprensivo que iniciado un juicio con tal fin este deba terminarse sin obtenerlo. “

El tribunal, claramente da alcance a la doctrina constitucional de manera opuesta, a lo expuesto en varias oportunidades por la corte, interpretando en dos sentidos el contenido del Parágrafo objeto de estudio. El primero, en donde si

efectuado la reliquidación y aplicado el alivio la obligación continuaba en mora, el proceso no podía terminarse, por que debería seguirse por el saldo insoluto de la obligación. El segundo, en donde una vez practicada la reliquidación, el deudor acudía a la entidad financiera para llegar a un acuerdo sobre la refinanciación de la deuda, - es decir reestructuración-, el proceso podía finalizar sin más trámite.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, Sala Civil, Mayo de 2.005, Magistrado Ponente Dr. RICARDO SOPÓ MÉNDEZ

Considera necesario precisar que al señalar parágrafo 3º del artículo 42: “En caso de que el deudor acuerde la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámites”, dicha terminación debe partir de la existencia de un acuerdo entre el deudor y el acreedor que apunte a reestructurar el crédito, mas no a la simple reliquidación del mismo como lo señaló el a quo en el auto recurrido.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ- Sala Civil, Sentencia mayo 27 de 2.005, Magistrado Ponente: José Alfonso Isaza Dávila

No puede afirmarse que con sólo efectuarse la reliquidación, haya lugar a la terminación automática de los procesos en curso, porque meritorio es que el precepto contempló un supuesto de hecho para consecuencia semejante, cual es



que se acordase la “reestructuración” del crédito: “en caso de que el deudor acuerde la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite”. Entonces se inclina por una interpretación gramatical según la cual el sentido de la norma es “reestructuración” en lugar de “reliquidación”.

Pues bien, quise con esta descripción jurisprudencial, ilustrar el problema suscitado en el desarrollo de los contratos de mutuo para financiamiento de vivienda, debido a las interpretaciones excluyentes que recibió el parágrafo 3º del artículo 42 de la ley 546 de 1999 con las que se presentaron las terminaciones y continuaciones de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados con anterioridad al 31 de Diciembre de 1999.

Finalmente, tendremos que hacernos la pregunta de rigor. ¿ Que paso y que ha pasado hoy en día con esta discusión?. La Corte Constitucional, a través de la sentencia SU-813 del 4 de Octubre de 2.007, unificó la jurisprudencia constitucional y dio los parámetros jurídicos para que los operadores judiciales tuvieran en cuenta, previo a tomar alguna decisión sobre la terminación o no de los procesos hipotecarios iniciados antes del 31 de Diciembre de 1999. Así las cosas procederemos a abordar y desarrollar este tema concretamente analizando la sentencia aludida.

## 6. ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DE UNIFICACIÓN DE LA CORTE CONSTITUCIONAL, SU-813 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2.007

Teniendo en cuenta la problemática presentada con el parágrafo 3 del artículo 42 de la ley 546 de 1.999 y el sin número de tutelas presentadas por los deudores hipotecarios contra los operadores judiciales que compartían la tesis de que los procesos ejecutivos hipotecarios deberían continuar, cuando una vez efectuada la reliquidación del crédito ordenada por dicha ley y aplicado el alivio respectivo el crédito hipotecario continuaba en mora, la Corte Constitucional, una vez remitidos los expedientes de las respectivas salas de selección dispuso la revisión, ordenando mediante decisión del 7 de marzo de 2.007 la acumulación de todos los expedientes a la tutela T-1334615 que tuvieran que ver con la mismas situaciones de hecho y de derecho, para que conforme al principio de economía procesal y celeridad se les diera trámite en una misma sentencia.

No es un secreto que la Corte Constitucional en su juicio de constitucionalidad del artículo 42 de la ley 546 de 1999 y en los diferentes fallos de tutela, tuvo y tiene como criterio, que todos los procesos ejecutivos hipotecarios que se encontraban en curso con anterioridad al 31 de Diciembre de 1.999 debían declararse terminados por parte del juez competente, por encontrarse estrechamente ligada la terminación de los procesos con el derecho fundamental al debido proceso en conexidad con el derecho a la vivienda digna y como consecuencia de ello, si los jueces de primera o segunda instancia no protegen el

derecho a la terminación de los mencionados procesos, generan en los deudores la facultad de acudir a la acción de tutela como mecanismo excepcional y subsidiario de defensa de los derechos fundamentales.

Por esto, en la sentencia de unificación se hace un verdadero estudio sobre la procedencia de la tutela contra providencias judiciales y la verdadera aplicación de la doctrina constitucional para resolver los casos concretos, lo cual procederé a describir, por ser el pilar fundamental de la motivación y posterior toma de decisión de tan mencionado fallo.

En primer lugar, la Corte hace un estudio general de los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela contra decisiones judiciales, recordando las causales generales y específicas de procedibilidad de la acción, donde las primeras tienden a garantizar que no exista abuso en el derecho de acción, así como los deberes mínimos procesales de las partes (deber de lealtad, diligencia, etc) en pro de la constitucionalización del derecho legislado como efecto fundamental de la tutela contra providencias judiciales y las segundas, destinadas a evitar que los jueces constitucionales usurpen las facultades de los jueces ordinarios (interpretación del derecho legislado y valoración de las pruebas).

En segundo lugar, la corte aplica los conceptos generales para tomar partido y decidir cuáles son los presupuestos específicos para que proceda la tutela en aquellos casos en que los deudores desean interponer la acción de tutela

frente a aquellos operadores judiciales que no decretaron la terminación de los procesos. (Corte Constitucional. Sentencia SU 813 de 2007).

Así las cosas, la Corte Constitucional al hacer el estudio de las causales de procedibilidad en la mencionada Sentencia manifiesta lo siguiente:

“Las causales genéricas de procedibilidad se refieren a aquellos requisitos que en general se exigen para la procedencia de la acción de tutela, pero que referidas al caso específico de la tutela contra providencias judiciales adquieren un matiz especial. La particularidad se deriva del hecho de que en estos casos la acción se interpone contra una decisión judicial que es fruto de un debate procesal y que en principio, por su naturaleza y origen, debe entenderse ajustada a la constitución. Tales causales son las siguientes:

(i) Se requiere, en primer lugar, que la cuestión discutida resulte de evidente relevancia constitucional y que, como en cualquier acción de tutela, esté acreditada la vulneración de un derecho fundamental, requisito sine qua non de esta acción de tutela que, en estos casos, exige una carga especial del actor; (ii) que la persona afectada haya agotado todos los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial a su alcance y haya alegado, en sede judicial ordinaria, y siempre que ello fuera posible, la cuestión iusfundamental que alega en sede de tutela; (iii) que se cumpla el requisito de la inmediatez, es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho

que originó la vulneración; (iv) en el caso de irregularidades procesales, se requiere que éstas tengan un efecto decisivo en la decisión de fondo que se impugna; y (v) que no se trate de sentencias de tutela.

Finalmente, para que proceda la tutela, es necesario que la decisión judicial impugnada incurra en defectos o fallas graves. En particular puede incurrir en uno de los siguientes defectos: (i) defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que profirió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello; (ii) defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido o vulneró de manera definitiva el debido proceso constitucional del actor; (iii) defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión o cuando deja de decretar o de valorar pruebas absolutamente necesarias - imprescindibles y pertinentes – para adoptar la decisión de fondo; (iv) defecto material o sustantivo, que surge cuando el juez decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales; cuando se presenta una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión; cuando hay absoluta falta de motivación; o cuando la Corte Constitucional como interprete autorizado de la constitución, establece, con carácter de precedente, el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario, sin motivación suficiente, contraría dicha decisión; (v) error inducido, que se

presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño o error grave, por parte de terceros y ese engaño o error, lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales. En todo caso, la acción no podrá tener por objeto que el juez de tutela se convierta en una nueva instancia, ni tampoco que entre a resolver discusiones propias del proceso (como la interpretación simple de la ley o la valoración de las pruebas) que no representen un problema constitucional de vulneración de derechos fundamentales.

Seguidamente y teniendo en cuenta lo anterior, la Corte Constitucional procede a aplicar las causales mencionadas en la tutela, contra decisiones judiciales que no decretan la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios a 31 de diciembre de 1.999, de la siguiente forma.

Respecto del primer requisito y que corresponde a que se encuentre acreditada la vulneración de un derecho fundamental, en los casos de los procesos ejecutivos hipotecarios que se encontraban en curso el 31 de Diciembre de 1.999, lo que se pretende es hacer valer el derecho fundamental al debido proceso en convexidad con el derecho a la vivienda digna. Dice la corte:

En efecto, como desarrollo de mandatos constitucionales, el legislador modificó el sistema de financiación de vivienda. Con la finalidad de que este nuevo sistema permitiera a los deudores conservar sus viviendas, la ley 546 de 1999 estableció que los créditos hipotecarios debían ser reliquidados y

una vez acordada la reliquidación entre deudor y acreedor debían terminarse los procesos ejecutivos vigentes a 31 de diciembre de 1999. Solo ante un nuevo incumplimiento del deudor, en las condiciones fijadas por la ley 546 de 1999 mencionada, podía comenzar un nuevo proceso para el cobro ejecutivo de la (nueva) obligación incumplida. En este sentido, el derecho a la terminación de los juicios era un derecho procesal directamente vinculado con el derecho a conservar una vivienda digna. (Sentencia SU-813 de 2007).

En consecuencia la tutela, en cuanto a este requisito, será procedente y vale la pena aclarar, siempre y cuando, - como en otro de sus apartes dijo la corte, - se trate de procesos hipotecarios derivados de obligaciones para satisfacción del derecho a la vivienda -.

Respecto del segundo requisito y que corresponde a que la persona afectada haya acudido a los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial, se le impone al deudor una carga procesal mínima, que consiste en que los deudores hayan solicitado a los jueces la terminación del proceso ejecutivo hipotecario o la nulidad del mismo por haber continuado ilegalmente en cualquier etapa del proceso. Dice la corte:

“En primer lugar por que la acción de tutela no es un mecanismo para suplir la inactividad por negligencia(...)En segundo lugar por que la inactividad procesal tiene efectos claros en materia de derechos e

intereses legítimos de terceros que el ordenamiento jurídico no puede simplemente desatender (...) Y, finalmente, por que como ya se dijo, uno de los propósitos de la subsidiariedad de la tutela contra providencias judiciales, radica en que el juez ordinario pueda pronunciarse, en primera instancia, sobre la cuestión constitucional debatida. (Sentencia SU-813 de 2007).

Respecto del tercer requisito y que corresponde a que se cumpla con la inmediatez, es decir que la tutela se interponga dentro de un término razonable, y en el caso objeto de estudio, una vez proferido el fallo que niega la terminación del proceso, debemos tener en cuenta que a pesar de que no existe un término de caducidad señalado por la constitución ni la ley, Dice la corte:

Sin embargo, cuando se está frente a una eventual vulneración de la Constitución, producida por una decisión judicial que el afectado no controvierte y el paso del tiempo da lugar a que se consoliden situaciones jurídicas que favorecen derechos fundamentales de terceros de buena fe, o bienes constitucionalmente protegidos de igual importancia que los derechos que se persiguen proteger, la corte ha considerado necesario aplicar el llamado principio de la inmediatez. (...) En el caso concreto de los procesos ejecutivos hipotecarios, existe un término razonable dentro del cual la persona afectada debe defender sus derechos para evitar una lesión posterior de los derechos fundamentales de terceros o de intereses constitucionalmente protegidos. En este sentido, la Corte encuentra que la



tutela sólo puede proceder si se interpone en cualquier momento desde la decisión judicial de no dar por terminado el proceso hasta el registro del auto aprobatorio del remate, es decir, hasta que se perfecciona la tradición del dominio del bien en cabeza de un tercero cuyos derechos no pueden ser desconocidos por el juez constitucional. En efecto, una vez realizado el registro, la persona ha perdido su oportunidad de alegar en tutela pues ya existe un derecho consolidado en cabeza de terceros de buena fe, que el juez constitucional no puede desconocer. (Sentencia SU-813 de 2007).

Respecto del cuarto requisito, dice la corte:

...consiste en verificar que las irregularidades procesales tengan o puedan tener un efecto decisivo en la decisión judicial de fondo. En estos casos la decisión de no terminar los procesos ejecutivos podía conducir a la pérdida de la vivienda del deudor. Por esta razón, frente a procesos ejecutivos hipotecarios en curso a 31 de diciembre de 1999, este requisito se entiende satisfecho. (Sentencia SU-813 de 2007)

Respecto del quinto requisito, es decir, las denominadas vías de hecho, dice la corte:

...la decisión judicial de no terminar los procesos ejecutivos hipotecarios en curso a 31 de diciembre de 1.999, constituye una vía de hecho por defecto sustantivo. En efecto, la vía de hecho sustantivo se configura cuando “la decisión se encuentre fundada en una norma claramente inaplicable al caso

concreto”(…) En síntesis, para la corte la decisión de los jueces de no dar por terminados dichos procesos, es constitutiva de una vía de hecho por defecto sustantivo. La vía de hecho se configura por desconocimiento del precedente constitucional aplicable, en especial, por lo dispuesto en la sentencia C-955 de 2000 que juzgó a la ley 546 de 1999 en el punto estudiado, interpretado posteriormente, con autoridad, por las sentencias de tutela proferidas por las salas de revisión de la corte. (Sentencia SU-813 de 2007).

De esta manera vemos claramente, cómo la Corte Constitucional, de lo general a lo particular, establece los presupuestos indispensables que debe contener una tutela contra sentencias judiciales, concretamente respecto de aquellas providencias que no decretaron la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados con anterioridad al 31 de diciembre de 1999.

En este orden de ideas el juez debe tener en cuenta la mínima diligencia, si se interpuso dentro del término y si se cumplió obviamente con los requisitos legales para que se de la terminación, es decir, que el proceso se haya iniciado con anterioridad al 31 de diciembre de 1.999 y que se haya efectuado la reliquidación del crédito; para el efecto dice la corte:

... En éste sentido, la declaratoria de la terminación del proceso no es automática, ni ajena a los hechos de cada caso y a las condiciones fijadas en la ley. En su análisis el juez de tutela ha de establecer cuando menos, (1) si

el actor tuvo una mínima diligencia en la defensa de sus derechos constitucionales en el proceso ejecutivo; (2) si interpuso la acción dentro del término que corre entre la decisión judicial de no terminar el proceso y el registro del auto aprobatorio del remate; (3) si se cumplían los requisitos legales necesarios para la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios, a la luz de la ley 546 de 1.999, tal como quedó después de la sentencia C-955 de 2.000. (Sentencia SU-813 de 2007).

Ahora, si bien es cierto que hasta ahora nos hemos enfocado a los requisitos que se deben tener en cuenta para la prosperidad de la interposición de las tutelas en esta clase de asuntos, no lo es menos cierto, que el fallo de la corte le traslada una gran responsabilidad a los jueces civiles de primera o segunda instancia al obligarlos a dar cumplimiento al precedente constitucional, pues en tal sentido y de acogerse el mismo, los deudores hipotecarios que iniciaron sus procesos antes de la fecha ya enunciada verían satisfechos y protegidos sus derechos constitucionales y principios fundamentales, como lo son el derecho a la vivienda digna y el debido proceso respectivamente cuando el juez de instancia decreta la terminación de los mismos. En tal sentido la corte dice:

Con el fin de asegurar la terminación del proceso ejecutivo hipotecario y el archivo del expediente de conformidad con la ley 546 de 1.999 y con la jurisprudencia de esta corte. El juez civil respectivo procederá a adoptar las siguientes decisiones: (a) solicitar al deudor que manifieste si esta de acuerdo con la reliquidación y en caso de objeción, la resuelva de

conformidad con los términos establecidos en la ley. (b) Definida la reliquidación, el juez procederá de oficio a dar por terminado el proceso, sin que haya lugar a condena en costas. En la misma providencia, ordenaría al acreedor que reestructure el saldo de la obligación e impartirá las demás órdenes que correspondan, según las circunstancias del caso. Si entre el 16 de agosto de 2006 y el 4 de octubre de 2007, se hubiere registrado el auto aprobatorio del remate o de adjudicación del inmueble, y no se hubiere hecho la entrega material del bien, el juez civil ordenará la cancelación de éste registro y el reembolso del dinero al rematante a cargo de la entidad ejecutante. (c) Para los efectos anteriores, el juez también ordenaría a la entidad financiera ejecutante que reestructure el saldo de la obligación vigente a 31 de diciembre de 1.999, de conformidad con la ley 546 de 1.999 y la sentencia C-955 de 2000 y sin el cómputo de los intereses que pudieren haberse causado desde el 31 de diciembre de 1.999. La reestructuración deberá tener en cuenta criterios de favorabilidad y viabilidad del crédito, así como la situación económica actual del deudor. En todo caso, deberá atender a las preferencias del deudor sobre alguna de las líneas de financiación existentes o que se creen. En el caso en que en el que exista un desacuerdo irreconciliable entre la entidad financiera y el deudor corresponderá a la superintendencia financiera definir lo relativo a la reestructuración del crédito en estricta sujeción a los criterios mencionados y dentro de un plazo no superior a 30 días, contados a partir de la solicitud presentada

por cualquiera de las partes. En ningún caso podrá cobrarse intereses causados antes de definida la reestructuración del crédito. No sería exigible la obligación financiera hasta tanto no termine el proceso de reestructuración. (Sentencia SU-813 de 2007).

## 7. ACIERTOS Y DESACIERTOS DE LA SENTENCIA DE UNIFICACIÓN SU- 813 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2.007 DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

Finalmente, y una vez resueltas las tutelas en favor de los accionantes en su gran mayoría que cumplían los requisitos establecidos por la corte y que fueron enunciados explicados en incisos anteriores, llama la atención que la corte exhorto al Congreso de la República y al Gobierno Nacional para que en cumplimiento de la Constitución ejerzan funciones dirigidas a satisfacer el derecho a la vivienda digna, a través de planes de interés social y acceso equitativo de financiación a largo plazo, actualización de la información en los bancos de datos de las entidades financieras, así como la redefinición de líneas de crédito con intereses y plazos adecuados razonables para los deudores, ordenando que aquellas políticas de vivienda que se adopten tendrán prevalencia las personas que perdieron su vivienda como efecto del incumplimiento de la ley 546 de 1.999.

De todo lo anterior podemos decir, que este fallo tiene más aciertos que desaciertos; sin embargo, los desaciertos pueden crear, por un lado, violación a

derechos constitucionales y por el otro, perjuicios de carácter patrimonial y moral tal y como lo explicaré más adelante.

Así las cosas, veamos los aciertos a través de tres conclusiones que en mi criterio son muy positivas; la primera, que los efectos de esta sentencia de unificación no sólo resuelven las tutelas objeto de estudio y que generaron el presente fallo, sino que estos mismos criterios deben tenerse en cuenta y deben extenderse con carácter general a todos los procesos ejecutivos en curso iniciados antes del 31 de diciembre de 1.999.

La segunda, que los jueces civiles deberán dar cumplimiento al precedente constitucional decretando la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes del 31 de diciembre de 1999, sin necesidad de tutela, acogiendo los parámetros aquí señalados.

Y la tercera, se ordena al Congreso de la República y al Gobierno Nacional adoptar políticas conducentes a hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, dando prevalencia a aquellos deudores que perdieron sus viviendas por el incumplimiento de la ley de vivienda.

Así mismo, veamos uno de los desaciertos de este fallo a través de una conclusión que a mi criterio es negativa y es la que corresponde al perjuicio que se genera a los acreedores hipotecarios y a los terceros de buena fe, que libre y

espontáneamente solicitaron la adjudicación del bien para cancelar la obligación por cuenta del crédito, o que compraron mediante subasta el inmueble objeto de venta forzada, respectivamente; pues la Corte, ordena que si entre el 16 de Agosto de 2006 y el 4 de octubre de 2007, se hubiere registrado el auto aprobatorio del remate o de adjudicación del inmueble, y no se hubiere hecho la entrega material del bien el juez ordenaría la cancelación de este registro y el reembolso del dinero al rematante a cargo de la entidad ejecutante.

Si bien es cierto, que en principio sólo se podría pensar que a la entidad financiera sólo se le estaría ocasionado perjuicios por la demora en la satisfacción de la realización de la garantía, pues si una vez terminado el proceso el deudor continúa en mora, no habrá mas opción que volver a iniciar nuevamente la acción judicial, cuestión que se traduce en tiempo; no es menos cierto que este fallo sí perjudica al tercero de buena fe que muy posiblemente haya tenido que endeudarse para obtener los recursos con que pudo hacer postura en la diligencia de remate y realizar la mejor oferta en la venta en pública subasta; o que aprovechando el título de propietario por compra efectuada en subasta judicial, hubiera vendido su nuevo inmueble y el nuevo propietario a su vez hubiera hecho lo mismo y así sucesivamente.

Así las cosas, lo único que crea la decisión de la Corte son problemas jurídicos que no eran previsibles para la fecha de la compra a través de subasta pública para los adquirentes de buena fe y mucho menos cuando

“supuestamente” esta clase de actos jurídicos celebrados con intermediación del juez, se encuentran revestidos de totalidad juricidad y amparo legal.

No es lógico que una sentencia de tutela ampare los derechos de unos cuantos y desproteja los derechos de otros, pues si la función de la Corte Constitucional es la protección de los derechos por igual ¿no sería que en este sentido se están violando también derechos constitucionales?, no sería que la Corte en su afán de proteger a los deudores, está pasando por encima de aquellos que no lo son?. Estos son simples interrogantes que quiero dejar planteado para que ustedes como lectores saquen sus propias conclusiones.

## REFERENCIAS

### *Doctrina*

Bonivento Fernández, J.A. (1989). *Los principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales*. Octava Edición. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional.

Farfán Mojica, C.E. (2002). *Guía Práctica del crédito de vivienda en UVR*. Bogotá, D.C.: Legis Editores.



Gracia, O., Echeverry, J.C. y Urdinola B.P. (1999). *Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo*. En: Archivos de Macroeconomía. No. 128. Bogotá, D.C.: Dirección de Estudios Económicos. Departamento Nacional de Planeación.

López Blanco, H.F. (2001). *Ley de vivienda (546 de 1999) y sus implicaciones en el campo procesal civil*. Bogotá, D.C.: Dupré Editores.

Montealegre, L.E. (2006). *Constitución y Vivienda*. Bogotá, D.C.: Instituto de Estudios Constitucionales Carlos Restrepo Piedrahita.

### *Jurisprudencia*

Consejo de Estado. Sentencias:

1476 de 2001. C.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

12 de Diciembre de 2002 C.P. Mario Alirio Mendez.

21 de mayo de 1999 C.P. Daniel Manrique Guzmán

Corte Constitucional. Sentencias:

C – 700 de 1999. M.P. José Gregorio Hernández

C – 955 de 2000. M.P. José Gregorio Hernandez

T – 606 de 2003. M.P. Álvaro Tafur Gálvis  
T – 701 de 2004. M.P. Rodrigo Uprimny Yepes  
T – 258 de 2005. M.P. Jaime Araujo Rentería  
T – 896 de 2005. M.P. Jaime Córdoba Triviño  
T – 144 de 2006. M.P. Jaime Córdoba Triviño  
SU – 813 de 2007. M.P. Jaime Araújo Rentería  
C-383 de 1999 M.P. Alfredo Beltrán sierra  
Expediente T 1180244 Octubre 20 de 2005 M.P. Alfredo Beltrán  
Sierra

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencias:

Enero 20 de 2005. M.P. Edgardo Villamil Portilla  
Sentencia de Tutela de Septiembre 30 de 2002.  
Expediente 00413 M.P.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., Sala Civil. Sentencias:

Marzo 7 de 2005. M.P. Luz Magdalena Mojica.  
Mayo de 2005. M.P. Ricardo Sopó Méndez.  
Mayo 27 de 2005. M.P. José Alfonso Isaza Dávila.  
Agosto 12 de 2005. M.P. Edgar Carlos Sánchez Melo.  
Agosto 18 de 2005. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.  
Febrero 16 de 2006. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.  
Noviembre 21 de 2005. M.P. Liana Aída Lizarazo

Marzo 20 de 2007. M.P. José Elio Fonseca Melo

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil - Familia –  
Agraria. Sentencias:

Abril 26 de 2006. M.P. Luís Ernesto Vargas Silva.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Civil. Sentencias:

Mayo 31 de 2001. M.P. Jaime Arturo Gómez Marín

### *Legislación*

Constitución Política de Colombia.

Código Civil Colombiano.

Código de Comercio.

Código de Procedimiento Civil.

Ley 31 de 1992

Ley 546 de 1999

Decreto 2331 de 1998

Decreto 677 de 1972

Decreto 678 de 1972

Decreto 1229 de 1972

Decreto 1110 de 1976

Decreto 1131 de 1984

Decreto 2703 de 1999

Decreto 856 de 1999

Resolución Externa No 6 de 1993

Resolución Externa No 26 de 1994

Circular Externa No 18 de 1995

Circular Externa No 2 de 2001

Circular Externa No 85 de 2.000

Circular Externa No 7 de 1.996

Resolución 14 DE 2000

Resolución 20 DE 2000

Resolución 3 DE 2005

Resolución 8 DE 2006

### *Recursos Digitales*

SECRETARIASENADO. Ley 546 de 1999. Recuperada el 30 de junio de 2009.

Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/1999/ley\\_0546\\_1999.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/1999/ley_0546_1999.html).