

Sentencia T-654/12

ACCION DE TUTELA CONTRA EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO-Procedencia por violación al debido proceso y los principios de buena fe y respeto por el acto propio al variar unilateralmente las condiciones del contrato de mutuo para la adquisición de vivienda

FONDO NACIONAL DEL AHORRO-Deber de informar a usuarios la redenominación de créditos hipotecarios

FONDO NACIONAL DEL AHORRO-Reglas que se deben tener en cuenta en casos en que altere lo previamente establecido en los mutuos hipotecarios con los deudores

Según la jurisprudencia constitucional: (i) no es suficiente con la notificación que hace la entidad financiera al deudor informando el cambio de las condiciones del contrato de mutuo e indicándole la redenominación del crédito, el nuevo sistema de amortización y la extensión de los plazos, puesto que la falta de consentimiento del deudor vulnera los principios de la buena fe, así como el derecho al debido proceso; (ii) las entidades financieras deben informar “al obligado con antelación, de forma clara, precisa y comprensible, sobre la variación de las condiciones iniciales del contrato de mutuo, que son necesarias para adaptar la obligación a las nuevas condiciones legales, para que de esta manera el deudor pueda manifestar su anuencia, o por el contrario oponerse a la decisión adoptada, presentando reclamos o los recursos a los que haya lugar, es decir, debe permitírsele interactuar en la toma de la decisión”. Sin embargo, la Corte ha precisado que, de no contarse con la aquiescencia del deudor para la realización de las modificaciones en el contrato de mutuo, la entidad financiera tiene la posibilidad de acudir al juez competente para dirimir el conflicto contractual.

ACCION DE TUTELA CONTRA EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO-Inoponibilidad del principio de inmediatez como requisito de procedibilidad en los casos en que se han variado las condiciones iniciales del crédito de pesos a UVR

FONDO NACIONAL DEL AHORRO Y DEBIDO PROCESO-Vulneración por incumplimiento de condiciones de información en proceso de variación de préstamos de vivienda

Referencia: expediente T-3437450

Acción de tutela interpuesta por Silvia Patricia Olarte Rujana en contra del Fondo Nacional del Ahorro

Magistrado Ponente:

JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de agosto de dos mil doce (2012)

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, integrada por los Magistrados Jorge Iván Palacio Palacio, Nilson Pinilla Pinilla y Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, profiere la siguiente:

SENTENCIA

#### I. ANTECEDENTES

El 29 de marzo de 2011, la señora Silvia Patricia Olarte Rujana promovió acción de tutela, por considerar vulnerados sus derechos fundamentales al debido proceso administrativo, a la igualdad y a la vivienda digna. Para fundamentar su solicitud la accionante relata los siguientes:

##### 1. Hechos

1. Sostiene que en el año 2000 obtuvo un préstamo para vivienda de interés social en pesos, cuyo valor ascendió a \$21'796.810 con la denominación de "amortización gradiente geométrico escalonado en pesos". Añade que éste fue aprobado a 15 años, es decir, 180 cuotas mensuales.

2. Manifiesta que cumplió con los pagos hasta 2002, cuando el Fondo implementó un nuevo sistema de amortización del crédito de vivienda denominado "UVR cíclico decreciente", que se sustentó en los requerimientos que la Superintendencia Financiera realizó en ese sentido.

3. Indica que la entidad demandada nunca le informó de manera clara y concreta el cambio

efectuado, por lo que tal circunstancia implica una modificación unilateral del contrato.

4. Destaca que la anterior decisión llevó a un aumento en el monto de las cuotas.

5. Por lo anterior, demanda la protección de sus garantías constitucionales. Como consecuencia, solicita que se ordene volver el crédito a su estado inicial en pesos, con un sistema de amortización que no capitalice intereses y, por ende, pide que se realice una nueva liquidación del crédito.

## 2. Trámite de instancia

El Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, mediante Auto de 28 de febrero de 2012, ordenó admitir la demanda y solicitó a la entidad accionada que realizara un pronunciamiento amplio y detallado frente a cada uno de los hechos alegados en la petición de amparo.

El 1° de marzo de 2012, la señora Silvia Patricia Olarte Rujana presentó escrito en el cual pidió tener en cuenta las sentencias T-221, T-620 y T-865 de 2010 y T-754 de 2011 al momento de decidir la acción de tutela. De forma específica, recordó que en cada una de dichas providencias se le “ordenó al Fondo Nacional del Ahorro vincular activamente al deudor en el proceso de restablecimiento del crédito en las condiciones pactadas inicialmente, esto no es otra cosa que adelantar en conjunto una etapa de diálogo, en que las partes interactúen y se redefinan las alternativas del deudor con miras a ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago”.

## 3. Respuesta del Fondo Nacional del Ahorro

La apoderada del Fondo Nacional del Ahorro dio respuesta a la acción de amparo oponiéndose a su prosperidad. Sostuvo que la entidad le otorgó a la accionante un crédito por valor de \$21'796.810, pactado bajo el sistema denominado “gradiente geométrico escalonado en pesos”, y que fue desembolsado el 15 de marzo de 2001, como consta en la escritura pública contentiva del contrato de mutuo civil garantizado con hipoteca.

Manifestó que en el citado contrato se señaló que “las tasas de interés o las condiciones económicas de la entidad se podían modificar por parte de la Junta Directiva del FNA, a fin de adecuarlas a la normatividad”. Además, expuso que la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 007 del 27 de enero de 2000 estableció que:

“[d]e conformidad con el artículo 7 de la ley 546 de 1999, la Superintendencia Bancaria deberá aprobar sistemas de amortización utilizados para los créditos de vivienda individual a largo plazo que otorguen a partir de la vigencia de la ley, así como de aquellos créditos otorgados con anterioridad a la ley que deban red denominarse en UVR, o excepcionalmente en pesos”.

Precisó que con base en dicha circular, la Superintendencia remitió al Fondo Nacional del Ahorro la comunicación 2000045412-6 del 14 de julio de 2000, en la que señaló que el sistema en escalera en pesos sometido a consideración contenía “implícitamente la capitalización de intereses, expresamente prohibida por la ley de vivienda’ y que básicamente significaba que con el valor de la cuota asignada, no se alcanzaba a cubrir ni siquiera el valor de los intereses corrientes generados, (...) por lo que requirió al Fondo para que ajustara los sistemas de amortización a los parámetro establecidos en la Ley 546 de 1999”.

Destacó que la Ley 546 de 1999 ordenó la reestructuración de los créditos otorgados en UPAC, sin embargo, el préstamo de la accionante fue pactado en pesos por lo que el Fondo procedió a red denominar el crédito en un sistema de amortización aprobado por la Superintendencia, “en razón a que eran miles los afiliados deudores y físicamente imposible reunirse con cada uno de ellos para concretar las nuevas condiciones a aplicar”.

Sostuvo que el arreglo de los créditos se dio después de un análisis exhaustivo de los resultados de las liquidaciones bajo los diferentes sistemas y que optó por el de “ciclo decreciente en UVR, que era el que más se ajustaba a las necesidades económicas de los afiliados, el cual consistió en tomar los saldos de los créditos a diciembre 31 de 1999 y convertir dichos saldos a UVR, pero no lo hizo de manera caprichosa sino como consecuencia de un análisis financiero complejo que favoreciera los intereses de los mismos, pues mantener el crédito en pesos, implicaba que a partir del ajuste del sistema a la Ley 546 de 1999, el valor de las cuotas en pesos resultaba tan alta que superaba el 30% del ingreso básico mensual del afiliado, lo cual no es permitido por la ley y el crédito automáticamente quedaba en mora”.

Explicó que la Entidad puso en conocimiento de la actora los mencionados cambios mediante el envío mensual de la factura en la que se informaban las condiciones de amortización del

crédito, intereses, cuotas en mora y saldo, entre otros. Además, adujo que se le envió la comunicación P. 065178 de 7 de junio de 2002, cuya certificación no pudo ser adjuntada debido a que es considerada archivo muerto por parte del servicio de correo.

Por último, resaltó que la acción de tutela no era el medio idóneo para la presente reclamación ya que se trata de una controversia contractual y no se evidencia la existencia de un perjuicio irremediable. Igualmente, declaró que no se cumplía con el requisito de inmediatez puesto que habían transcurrido más de 8 años desde la ocurrencia del supuesto hecho vulneratorio.

## II. DECISIÓN JUDICIAL OBJETO DE REVISIÓN

### Sentencia única de instancia

El Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, en sentencia de 13 de marzo de 2012, negó la protección de los derechos invocados por la accionante.

Consideró que la señora Olarte Rujana contaba con la posibilidad de acudir a la jurisdicción ordinaria en orden a reclamar las pretensiones contractuales. En este sentido, expuso que la procedencia de la acción de tutela “sólo resulta de la clara, inequívoca, injusta e ilegal vulneración de derechos de rango fundamental, puesto que si la situación planteada en torno de su invocación emerge de la aplicación de una norma de orden legal o con amparo en las facultades y funciones que la misma ley determina, el camino para la protección de derechos desarrollados legalmente que de manera directa o indirecta se vieses afectados por tal actuación es del resorte de las vías judiciales que la misma ley consagra”.

Señaló, además, que no se evidenciaba perjuicio irremediable alguno que justificara el amparo como mecanismo transitorio, ni la vulneración real de ningún derecho fundamental del accionante.

## III. PRUEBAS

De las pruebas que obran en el expediente se destacan:

- \* Copia de la cédula de ciudadanía de la accionante (folio 1).
  
- \* Copia de certificado sobre crédito hipotecario correspondiente al año gravable 2010, en el que consta como titular del crédito la señora Silvia Patricia Olarte Rujana (folio 2).
  
- \* Copias del recibo de pago 20110614110014920 009323, expedido por el Fondo Nacional del Ahorro (folio 3).
  
- \* Copia de la escritura pública número 0244 del 14 de febrero de 2000 (folios 4 a 8).
  
- \* Copia de comunicación número P. 065178 remitida por el Fondo Nacional del Ahorro a la accionante, con fecha de 7 de junio de 2002, sin constancia de recibido. En ésta se informa a la señora Olarte sobre los requerimientos de la Superintendencia Bancaria y la consecuente implementación del sistema de amortización “cuota decreciente mensualmente en UVR cíclica por periodos anuales” (folios 190 a 191).
  
- \* Copia de la proyección de la obligación crediticia redenominada en UVR, que fue anexada a la anterior comunicación (folios 192 a 195).

#### IV. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

##### 1. Competencia

Esta Sala es competente para revisar el fallo materia de revisión, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241-9 de la Constitución Política y 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991.

##### 2. Problema jurídico

Corresponde a esta Sala de Revisión determinar si existe una vulneración del derecho al

debido proceso de una persona por la variación unilateral que hace el Fondo Nacional del Ahorro de las condiciones iniciales de un crédito de vivienda, sin que medie el consentimiento del deudor y con la finalidad de adecuar la obligación adquirida a la Ley 546 de 1999 y a las circulares de la Superintendencia Financiera.

Para abordar este problema jurídico, se recordará la jurisprudencia constitucional respecto de: (i) la procedencia de la acción de tutela en los casos en los que el Fondo Nacional del Ahorro ha cambiado las condiciones iniciales de un crédito hipotecario, al red denominarlo de pesos a UVR; y (ii) las variaciones realizadas por el Fondo Nacional del Ahorro a los contratos de mutuo hipotecario sin el consentimiento del deudor. Con base en ello, (iii) se procederá a analizar el caso concreto.

3. Procedencia de la acción de tutela en los casos en los que el Fondo Nacional del Ahorro ha cambiado las condiciones iniciales de un crédito hipotecario, al red denominarlo de pesos a UVR. Reiteración de jurisprudencia

3.1. El artículo 86 constitucional consagró la acción de tutela como un mecanismo excepcional para la protección inmediata de derechos, razón por la cual sólo resultará procedente de forma permanente cuando los medios de defensa no sean suficientes o eficaces y, de forma transitoria, para evitar la configuración de un perjuicio irremediable.

De este modo, la Corte ha señalado que dos de las características esenciales de dicha figura son la subsidiariedad y la inmediatez. La primera de ellas en tanto “sólo resulta procedente instaurar la acción en subsidio o a falta de instrumento constitucional o legal diferente, susceptible de ser alegado ante los jueces, esto es, cuando el afectado no disponga de otro medio judicial para su defensa, a no ser que busque evitar un perjuicio irremediable”<sup>1</sup>. La segunda debido a “que la acción de tutela ha sido instituida como remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de violación o amenaza”<sup>2</sup>.

3.2. En lo que se refiere a la subsidiariedad, este Tribunal ha señalado que “la acción de tutela ha sido concebida únicamente para dar solución eficiente a situaciones de hecho creadas por actos u omisiones que implican la trasgresión o la amenaza de un derecho fundamental, respecto de las cuales el sistema jurídico no tiene previsto otro mecanismo susceptible de ser invocado ante los jueces a objeto de lograr la protección del derecho; es decir, tiene

cabida dentro del ordenamiento constitucional para dar respuesta eficiente y oportuna a circunstancias en que, por carencia de previsiones normativas específicas, el afectado queda sujeto, de no ser por la tutela, a una clara indefensión frente a los actos u omisiones de quien lesiona su derecho fundamental. De allí que, como lo señala el artículo 86 de la Constitución, tal acción no sea procedente cuando exista un medio judicial apto para la defensa del derecho transgredido o amenazado, a menos que se la utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”<sup>3</sup>.<http://corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/T-1065-07.htm> – \_ftn2

Así las cosas, es necesario resaltar que la existencia de otro medio judicial no hace de por sí improcedente la intervención del juez de tutela ya que se deben observar dos condiciones especiales. Primero, los mecanismos alternos con que cuenta el interesado deben ser idóneos, esto es, aptos para obtener la protección requerida, con la urgencia que sea del caso; y segundo, a pesar de la existencia de otras vías de defensa resultará procedente el amparo constitucional cuando se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable<sup>4</sup>.

Así, la Corte ha considerado que la oportunidad en la presentación de la acción de tutela tiene una relación directa con el objetivo que la Constitución le atribuye de brindar una protección célere. De este modo, cuando ella no sea posible debido a la inactividad injustificada del interesado, se cierra la vía excepcional del amparo constitucional y el accionante debe acudir a las instancias ordinarias<sup>7</sup>.

3.4. Ahora bien, en lo que se refiere a los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela en los casos en los cuales se reprocha la actuación del Fondo Nacional del Ahorro, consistente en la variación unilateral de las condiciones iniciales del crédito de pesos a UVR, el Tribunal Constitucional ha estimado que se cumple con la subsidiariedad porque los deudores no cuentan con un mecanismo ordinario a través del cual pueda debatirse lo relativo a las condiciones de su crédito hipotecario.

Lo anterior encuentra fundamento en el hecho de que no se puede obligar a la parte deudora a iniciar un proceso judicial con miras a establecer cuáles eran las condiciones inicialmente pactadas, cuando no ha intervenido en su modificación, habida cuenta que es el Fondo Nacional del Ahorro el interesado en el asunto.

De otro lado y respecto al tema de la inmediatez la Corte ha sostenido que el paso del tiempo transcurrido desde la modificación al contrato de mutuo no subsana la violación del debido proceso<sup>8</sup>. De igual manera, ha indicado que el hecho de que el deudor haya continuado pagando las cuotas no significa que hubiera aceptado tácitamente la variación unilateral en las condiciones del préstamo, ya que continuar la cancelación de las cuotas bajo el nuevo sistema de amortización constituye la alternativa menos gravosa a su interés de acceder a una vivienda. Por esta razón, no es posible argumentar un desinterés del actor frente a la modificación contractual, sino un desconocimiento de sus garantías por parte de la entidad bancaria<sup>9</sup>.

3.5. En virtud de lo anterior, la Corte Constitucional ha sido reiterativa en no acoger los argumentos expuestos por el Fondo Nacional del Ahorro sobre la improcedencia de la acción de tutela por existir otro medio de defensa judicial y/o por falta de inmediatez en la interposición de la misma, lo cual permite concluir que la acción de tutela es el medio adecuado para proteger los derechos de los afectados por los cambios unilaterales e inconsultos del Fondo en los contratos de mutuo hipotecario.

4. Las variaciones realizadas por el Fondo Nacional del Ahorro a los contratos de mutuo hipotecario sin el consentimiento del deudor. Reiteración de jurisprudencia

4.1. La Corte Constitucional se ha referido en múltiples ocasiones a la afectación del derecho al debido proceso y los principios de buena fe y respeto del acto propio, como consecuencia directa de la decisión del Fondo Nacional de Ahorro de modificar las condiciones de los contratos de mutuo para adquisición de vivienda, con el objeto de adecuar sus sistemas de amortización a la Ley 546 de 1999 y a las directrices de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera.

4.2. Así, la sentencia T-822 de 2003, que estudió cinco acciones de tutela interpuestas en contra del citado Fondo, fue enfática al indicar que las entidades financieras se encuentran en la obligación de informar a los deudores de vivienda todas las actuaciones que realicen dentro de los procedimientos de reliquidación y red denominación de créditos, con el propósito de que los mismos queden amparados por el principio de publicidad y, de este modo, les sea permitido formular reclamos, solicitar y presentar pruebas e interponer los recursos a que haya lugar. De esta manera, el deber de dichas corporaciones no se contrae a notificar a los

deudores de las decisiones tomadas de forma unilateral sobre la reliquidación y la redenominación de los créditos, informando simplemente cuánto debían y una vez efectuada la operación cuánto les queda aún por pagar, o el aumento del plazo para cumplir con la obligación crediticia sino que, además de notificarle sobre la readecuación del crédito, debe hacerlo, de igual manera, respecto del objeto de la redenominación, la forma de la reliquidación y el comportamiento hacia el futuro, señalando los cálculos hasta la finalización de la obligación, para que el deudor tenga la oportunidad de hacer valer sus derechos.

4.3. Posteriormente, en providencia T-793 de 2004, este Tribunal hizo referencia al principio de la buena fe, consagrado en el artículo 83 Constitucional en los siguientes términos: “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las actuaciones que aquellos adelanten ante éstas”.

En esa ocasión, señaló que su aplicación no se circunscribía al nacimiento de la relación jurídica, sino que tenía efecto en el tiempo hasta su extinción. Igualmente, sostuvo que dicho principio incorporaba la doctrina de los actos propios, que “implica la obligación de mantener en el futuro la conducta inicialmente desplegada, de cuyo cumplimiento depende en gran parte la seriedad del procedimiento, la credibilidad de las partes y el efecto vinculante de los actos”

Por ello, concluyó que la alteración unilateral de los términos contractuales causada por alguna de las partes, desconoce el principio de buena fe y el respeto de los actos propios.

4.4. En otra oportunidad, la Corte consideró que a los usuarios de créditos a largo plazo les asiste el derecho de contar con la oportunidad de discutir con su acreedor el mantenimiento de las condiciones pactadas, “al punto que las modificaciones inconsultas, por el solo hecho de la imposición, además de constituir manifestaciones abusivas, contrarias a la buena fe y al respeto por el acto propio, infunden desconfianza a las actividades financieras y quebrantan, no sólo los derechos patrimoniales de sus deudores, sino particular y principalmente sus derechos fundamentales a la igualdad y al libre desarrollo de la personalidad”<sup>10</sup>.

4.5. Bajo el mismo derrotero, en el fallo T-652 de 2005, esta Corporación concluyó que el

cambio unilateral e inconsulto de las condiciones de los créditos de vivienda otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro: “(i) afecta de manera flagrante el derecho al debido proceso de sus asociados y (ii) abusa de su posición dominante pues la modificación de las condiciones de los créditos que ha otorgado deben ser consultados con el deudor dentro del marco arriba descrito, más aún cuando existen diversas opciones que permiten mantener los créditos en pesos”.

4.6. De ahí que la sentencia T-207 de 2006 haya consolidado las siguientes reglas en la materia:

“(i) Los acreedores financieros, en razón de la posición dominante en la que se encuentran frente a los deudores hipotecarios, tienen el deber de informar previamente y de manera clara, precisa y comprensible sobre cualquier tipo de cambio a realizarse sobre un crédito de vivienda, a fin de que el deudor cuente con la oportunidad de ejercer sus derechos frente a la eventual modificación.

(ii) De no contar con el consentimiento del deudor para efectuar el cambio sobre las condiciones en que fue pactado el crédito inicialmente, a la entidad financiera acreedora corresponde acudir ante el juez competente para que sea éste quien solucione la controversia planteada, sin que, de ninguna manera, le resulte válido definirla a favor de sus propios intereses.

(iii) La pretermisión del procedimiento de información del deudor hipotecario, por parte de la entidad acreedora, a fin de obtener su consentimiento previo para modificar el crédito, afecta los principios de la confianza legítima y la buena fe, como quiera que la suscripción de un contrato permite a las partes confiar en que el mismo se cumplirá tal y como fue pactado y que no sufrirá alteraciones provenientes de ninguna de las partes.

(iv) Así mismo, las modificaciones unilaterales que recaigan sobre las condiciones iniciales en que haya sido pactado un crédito de vivienda configuran una clara violación del derecho al

debido proceso, por desconocimiento del debido respeto al acto propio.”

4.7. Así las cosas, según la jurisprudencia constitucional: (i) no es suficiente con la notificación que hace la entidad financiera al deudor informando el cambio de las condiciones del contrato de mutuo e indicándole la redenominación del crédito, el nuevo sistema de amortización y la extensión de los plazos, puesto que la falta de consentimiento del deudor vulnera los principios de la buena fe, así como el derecho al debido proceso; (ii) las entidades financieras deben informar “al obligado con antelación, de forma clara, precisa y comprensible, sobre la variación de las condiciones iniciales del contrato de mutuo, que son necesarias para adaptar la obligación a las nuevas condiciones legales, para que de esta manera el deudor pueda manifestar su anuencia, o por el contrario oponerse a la decisión adoptada, presentando reclamos o los recursos a los que haya lugar, es decir, debe permitírsele interactuar en la toma de la decisión”<sup>11</sup>.

Sin embargo, la Corte ha precisado que, de no contarse con la aquiescencia del deudor para la realización de las modificaciones en el contrato de mutuo, la entidad financiera tiene la posibilidad de acudir al juez competente para dirimir el conflicto contractual<sup>12</sup>.

## 5. Análisis del caso concreto

5.1. En el presente asunto, la señora Silvia Patricia Olarte Rujana solicita la protección de sus derechos constitucionales fundamentales presuntamente vulnerados por el Fondo Nacional del Ahorro como consecuencia de la conversión a UVR efectuada sobre el crédito de vivienda que le fue otorgado en el año 2000, que inicialmente fue pactado en pesos bajo el sistema de “amortización gradiente geométrico escalonado” a un término de 15 años, correspondientes a 180 cuotas mensuales.

Por su parte, la apoderada del Fondo Nacional del Ahorro considera que la presente petición de amparo no es procedente por cuanto no cumple con los requisitos de subsidiariedad e inmediatez. Lo anterior, en tanto el conflicto es de naturaleza civil y no se demuestra la existencia de un perjuicio irremediable que impida que la accionante acuda a los medios ordinarios de defensa. De igual manera, resalta que la demanda de tutela fue interpuesta pasados 8 años desde la modificación de las condiciones del contrato.

Para el juez de tutela la demanda resulta improcedente ya que no cumple con el requisito de

subsidiariedad del amparo constitucional debido a que la actora cuenta con la posibilidad de acudir a la jurisdicción ordinaria en orden a reclamar las pretensiones contractuales.

5.2. Teniendo en cuenta que tanto la entidad accionada como el juzgado que conoció la presente solicitud alegaron su improcedencia, esta Sala estudiará dicho aspecto.

En cuanto a la procedibilidad de la acción, como quedó plasmado en las consideraciones generales de este caso (acápite 3.4.), la tutela es procedente cuando el Fondo Nacional de Ahorro modifica unilateralmente las condiciones del contrato de mutuo para adquisición de vivienda, ya que no se puede obligar al deudor hipotecario a iniciar un proceso judicial cuando éste no intervino en dicha variación.

Además, resulta inoponible el requisito de inmediatez ya que el transcurso del tiempo no subsana la violación al debido proceso y el pago de las cuotas se convierte en la alternativa menos gravosa para el deudor que desea conservar su vivienda.

Así las cosas, la acción de tutela es el único medio con el que cuenta la señora Silvia Patricia Olarte Rujana para restablecer el goce de su derecho fundamental al debido proceso, presuntamente vulnerado con el cambio de las circunstancias del crédito de vivienda que adquirió en el año 2000. Por ello, la Corte continuará con el análisis de fondo del amparo invocado.

5.3. A partir de los documentos allegados, la Sala advierte que la peticionaria es titular de un crédito de vivienda otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro en virtud de un contrato de mutuo, el cual fue desembolsado el 15 de marzo de 2001<sup>13</sup> y cuyas condiciones pactadas consistían en la aplicación de un sistema en pesos<sup>14</sup>.

No obstante, el Fondo Nacional del Ahorro, con fundamento en la Ley 546 de 1999, efectuó un cambio en el sistema de amortización del crédito otorgado, de forma que se ajustara a los parámetros contemplados en la citada norma, es decir, a la prohibición de la capitalización de intereses.

En este punto, se observa que la entidad demandada realizó la reliquidación del crédito de la accionante de manera unilateral y sin brindarle información suficiente sobre el cambio que sería realizado. Precisamente, la comunicación supuestamente allegada a la actora el 7 de

junio de 2002 señala que al Fondo le “parece oportuno compartir con [ella] una información clara, precisa y veraz sobre el efecto que tendrá esta nueva medida en su crédito”<sup>15</sup>, posterior a la implementación de las modificaciones.

Por lo anterior, la Sala considera que el anterior escrito y el envío de los recibos mensuales de pago no permiten a la deudora el ejercicio de sus garantías constitucionales, debido a que no le permiten “discutir con la entidad el mantenimiento de las condiciones pactadas al inicio de la relación contractual y expresar voluntariamente su deseo de acogerse a los cambios efectuados o continuar bajo los parámetros inicialmente acordados, según su conveniencia”<sup>16</sup>. Tal y como lo ha sostenido esta Corporación, la entidad debía adelantar un procedimiento previo a fin de que la peticionaria pudiera “formular reclamos, solicitar y presentar pruebas, alegar, interponer recursos”<sup>17</sup>.

Así las cosas, resulta necesario reiterar que las entidades financieras, no pueden modificar de forma unilateral y sin el consentimiento del deudor cualquiera de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de mutuo, bajo el argumento de adecuar el crédito a la legalidad, puesto que con ello se desconoce el derecho al debido proceso del deudor y se configura un abuso en la posición dominante por parte de la entidad financiera.

5.4. En vista de lo anterior, la Sala considera que el Fondo Nacional de Ahorro vulneró el derecho fundamental al debido proceso de la señora Silvia Patricia Olarte Rujana, al modificar unilateralmente el contrato de mutuo suscrito entre ellos, toda vez que la entidad financiera se limitó a comunicar a la accionante el cambio de las condiciones, sin buscar el consentimiento y la aceptación por parte de la deudora.

En consecuencia, se revocará el fallo único de instancia y en su lugar, se concederá la tutela por las razones aquí expuestas. Igualmente, se ordenará al Fondo Nacional del Ahorro restablecer el crédito en pesos según lo pactado inicialmente con la accionante. Una vez cumplido lo anterior, dicha entidad deberá verificar si tal crédito acata la prohibición de capitalización de intereses y, en el evento en que no lo haga, el Fondo deberá brindarle a la accionante información clara, precisa y oportuna respecto de dicha condición, de tal manera que la peticionaria conozca suficientemente cómo opera el crédito, la composición de las cuotas, el comportamiento del crédito y cuál va a ser el procedimiento a seguir para ajustar

el crédito a la prohibición de capitalización de intereses, conservando el pacto inicial en el sentido de que aquel se denominaría en pesos, teniendo en cuenta todos los pagos que la deudora ha efectuado.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Política,

### RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR el fallo proferido por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, el 13 de marzo de 2012. En su lugar, CONCEDER, por las razones y en los términos de esta sentencia, el amparo del derecho fundamental al debido proceso de la señora Silvia Patricia Olarte Rujana, vulnerado por el Fondo Nacional del Ahorro.

SEGUNDO.- ORDENAR al Fondo Nacional del Ahorro que si, aún no lo ha hecho, proceda de la siguiente manera: (i) que en el término de 5 días siguientes a la notificación de esta providencia, restablezca las condiciones iniciales del crédito hipotecario otorgado a la señora Silvia Patricia Olarte Rujana, en pesos y a un plazo total de 15 años y 180 cuotas; (ii) cumplido lo anterior y dentro de los 15 días siguientes, suministrar a la deudora Silvia Patricia Olarte Rujana información clara, completa, precisa y comprensible del estado del crédito y del comportamiento del mismo en caso de convenir su modificación con el fin de adecuarlo a las exigencias legales y jurisprudenciales; (iii) en el evento de que sea necesario variar las condiciones iniciales del crédito, éste deberá continuar en pesos y será necesario contar con el consentimiento del deudor. En caso contrario, se mantendrán las condiciones inicialmente pactadas, sin perjuicio de que el Fondo Nacional del Ahorro acuda ante el juez competente para dirimir la controversia.

TERCERO.- LÍBRESE por Secretaría General la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, comuníquese, publíquese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

Magistrado

NILSON PINILLA PINILLA

Magistrado

JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ

Secretaria General

1 Sentencia C-543 de 1992.

2 Ibíd.

3 Sentencia T-753 de 2006.

4 Sentencia T-865 de 2010.

5 Sentencia T-016 de 2006.

6 Sentencia T-132 de 2004.

7 Sentencia T-883 de 2009.

8 Sentencia T-419 de 2006.

9 Ibíd.

10 Sentencia T-212 de 2005.

11 Sentencia T-793 de 2004.

12 Sentencia T-276 de 2008.

13 Folio 2.

14 Folio 197.

15 Folio 190.

16 Sentencia T-865 de 2010.

17 Sentencia T-822 de 2003.