

Sentencia T-872/01

CREDITO HIPOTECARIO-Renuncia a beneficios del gobierno por titular del crédito/CREDITO HIPOTECARIO-Cumplimiento de requisitos para subrogación de hipoteca

El demandante cuenta con procedimientos administrativos y judiciales idóneos a la discusión de sus pretensiones, esto es, atinentes a la subrogación y reliquidación del crédito a su cargo, no siendo dable al juez de tutela ocuparse del examen y decisión de tales asuntos por resultar extraños a su resorte constitucional. Pues en todo caso, el principio de legalidad y los factores de competencia así lo indican sin dubitación alguna. Con todo, es del caso aclarar que si el demandante se acoge a los lineamientos de la ley 546 de 1999, tendrá derecho a la reliquidación y beneficios que se deriven de su actual condición de comprador del bien hipotecado, así la anterior propietaria haya “renunciado”, toda vez que este acto se entiende hecho a favor del actor en razón de la susodicha adquisición. En otras palabras, la renuncia de la anterior propietaria no tiene efectos vinculantes en sentido negativo respecto del accionante al amparo de la ley 546, quedando por tanto indemnes sus derechos en materia de reliquidación y beneficios por el citado crédito hipotecario.

Referencia: expediente T - 439.878

Acción de tutela incoada por Álvaro León Lesmes contra Conavi.

Dr. JAIME ARAUJO RENTERÍA

Bogotá, D.C., dieciseis (16) de agosto de dos mil uno (2001).

La Sala Primera de Revisión de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 86 y 241, numeral 9, de la Constitución Política y en el Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

dentro del proceso de revisión de los fallos dictados en el asunto de la referencia por el Juzgado Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá y por el Juzgado Treinta Civil del Circuito de la misma ciudad.

## ANTECEDENTES

### 1. Hechos y solicitud de amparo

El ciudadano Álvaro León Lesmes, actuando en nombre propio formuló demanda de tutela en pos de la protección del derecho a una vivienda digna, el cual considera quebrantado por Conavi.

En tal sentido afirmó que el 27 de abril de 2000 solicitó ante Conavi una revisión y ajuste al abono realizado por ésta sobre su crédito, el cual debía ser de \$ 12.800.000.00, y no de \$ 3.286.412.24, por cuanto la corporación no tomó el valor abonado a capital que fue de \$ 15.000.00. Pero que a la fecha Conavi no le ha resuelto favorablemente lo pedido.

Agregó que la corporación le contestó el 26 de octubre de 2000 comunicándole la reversión del alivio y cobrándole intereses moratorios bajo el argumento de que Erly Yaneth Rodríguez, “quien aparece como titular de la obligación hipotecaria precitada en esa corporación, solicitó mediante oficio a la accionada su deseo de renunciar al alivio decretado por el gobierno”; lo que a su modo de ver resultaba extraño por cuanto el inmueble hipotecado se lo había vendido ella a él mediante escritura pública 3122 del 26 de septiembre de 1998 de la Notaría Once del Círculo de Bogotá, “en la cual pactó la venta y subrogación del crédito hipotecario que Erly Yaneth poseía ante la corporación; deuda que asumí para seguir cancelando las cuotas en los mismos términos y condiciones pactados inicialmente y que hasta la fecha he venido cumpliendo”.

Prosiguió el actor diciendo que el alivio otorgado no se predica respecto de la persona sino del inmueble, por lo cual obra la hipoteca que en todo caso garantiza el pago en el evento de la mora del deudor. Que contra sus convicciones crediticias Conavi le solicitó hacer la subrogación del crédito ante sus dependencias para tener acceso al mencionado alivio; frente a lo cual él le manifestó a la Corporación que la subrogación ya se había dado por mandato del artículo 1668 del Código Civil. Por lo tanto no veía la necesidad de subrogar ante esa entidad lo que ya estaba subrogado mediante escritura, siendo dable a su favor el deprecado alivio.

La corporación demandada contestó señalando en lo fundamental que el crédito no corresponde al peticionario, toda vez que la titular de la obligación hipotecaria es Erly Janeth

Rodríguez, quien por su parte renunció voluntariamente al alivio, obteniendo al respecto la reversión del abono por reliquidación. Asimismo, que al actor se le ha dado la información pertinente para aplicar la subrogación del crédito y por ende el alivio decretado. Lo cual es indicativo de que no hay vínculo jurídico entre Conavi y el solicitante, siendo por tanto improcedente la acción de tutela incoada. Además, que de llegar a concederse ésta, en la práctica se le estaría violando a Conavi su derecho al debido proceso, ya que se incurriría en un trámite indebido a la luz del decreto 2591 de 1991. (fls. 45-50).

## 2. Sentencias objeto de revisión

EL Juzgado Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, mediante fallo del 31 de enero de 2001 negó la tutela impetrada por el demandante, pues en su concepto la misma resulta improcedente por existir otra vía judicial.

En tal sentido se refirió al derecho a la vivienda digna de que trata el artículo 51 de la Carta Política, transcribiendo algunos apartes de lo expuesto por la Corte Constitucional sobre el particular. Que en tal sentido, según la Corte, el derecho a un mínimo vital “incluye la alimentación, la vivienda, la seguridad social y los escasos medios dinerarios para desenvolverse en la sociedad”; y que sólo cuando se vulnere el derecho a la vivienda, quebrantando por conexidad el derecho al mínimo vital, procede la acción de tutela. Continuó afirmando que:

“En el caso que nos ocupa, se pretende la protección al derecho a la vivienda de manera autónoma, razón por la no (sic) es un derecho directamente aplicable, pues no existe conexidad con otro de los derechos mencionados, lo que nos lleva a señalar que no hay razón suficiente para que el señor León interpusiera la presente acción”. (fl.164).

Que pese a lo anterior, cuando la Constitución establece la potestad del Estado para fijar las condiciones tendientes a hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, lo está facultando para intervenir en todas las actividades financieras, bursátiles o de cualesquiera otra índole relacionadas con el aprovechamiento e inversión de los recursos captados al público, a fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del país.

El a quo aludió también a los fallos C-383 y C-747 de 1999 proferidos por esta Corporación, concluyendo que no hay duda sobre la existencia de una legislación propia para los créditos

de vivienda de largo plazo, donde es deber del juez hacer efectivos –en los casos concretos– los correspondientes principios y fines. Por lo cual el pedimento del actor no es del resorte del juez de tutela sino de los jueces ordinarios ante los cuales puede acudir el señor León para obtener la reliquidación del crédito. Que al respecto la Corte ha dicho:

“Los deudores afectados por haberse visto obligados a pagar más de lo que debían, gozan de las acciones judiciales pertinentes para obtener la revisión de sus contratos, la reliquidación de sus créditos y la devolución de lo que hayan cancelado en exceso”.

Por lo mismo, la acción de tutela no puede desplazar la otra acción procesal, ya que ello conllevaría un desconocimiento de las demás jurisdicciones, siendo del caso destacar lo expuesto por Conavi en cuanto a que no le ha negado al peticionario su solicitud, antes bien, le ha puesto de presente la necesidad de llenar los requisitos propios de la subrogación; entendiendo que no es a través de una nueva solicitud de crédito, sino con arreglo a la reliquidación prevista en la ley 546 de 1999. Por lo tanto, el actor puede cumplir ante Conavi los requisitos exigidos, o hacer uso de las vías legales para la reliquidación del crédito. Además, él no se encuentra ante la inminencia de un perjuicio irremediable.

El actor impugnó el fallo alegando desestimación de su derecho a la igualdad por parte del a quo, a tiempo que expresó su negativa al trámite propuesto por Conavi aduciendo que el mismo le trae consecuencias inconvenientes a sus intereses. Además, que él sí se encuentra ante la inminencia de un perjuicio grave por cuanto el pago de las cuotas le está menoscabando su patrimonio económico en la medida en que éstas se basan en un capital irreal.

El Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá confirmó lo resuelto por el inferior, diciendo compartir sus criterios en cuanto al derecho a la vivienda digna, particularmente en lo atinente a su carácter tutelable cuando comprende relaciones de conexidad para con derechos fundamentales como el de la vida, la dignidad y la igualdad. Conforme a lo cual el derecho a la vivienda por sí solo no encuadra dentro de la acción constitucional.

Abordando el caso concreto afirmó que la demanda está encaminada hacia la protección del derecho a una vivienda digna, siendo clara su improcedencia por no haberse demostrado la conexidad con uno cualquiera de los derechos fundamentales. Luego anotó:

“Todo lo anterior en concordancia con el carácter residual que rodea la tutela. En el sub judice existen los procedimientos, no solo de orden legal sino administrativo, a los cuales puede acudir el accionante (sic) a fin de exponer su caso y obtener una decisión para que le sea debidamente reconocida la reliquidación del crédito o se defina en esos estrados si tiene derecho a aquél, no siendo viable al juez de tutela pronunciarse al respecto porque de esta manera estaría irrumpiendo en la órbita de decisión de otras autoridades, que son las legalmente encargadas de decidir sobre este tipo de derechos”. (fl.26 primer cuaderno).

En cuanto a la supuesta violación del derecho a la igualdad dijo el ad quem que el actor no ha realizado las actuaciones necesarias para lograr que el crédito hipotecario le sea reconocido a su nombre, siendo clara su renuencia al trámite bajo el argumento de los costos que ello le generaría. Que por ende mal podría endilgarle a Conavi la no imputación del alivio en razón de la aducida discriminación. Es decir, que la alegada vulneración del artículo 13 Superior no fue demostrada por el demandante.

Concluyó el juez advirtiendo que la tutela no es el medio adecuado para calificar la legalidad de la reliquidación del crédito, debiendo el actor acudir al proceso ordinario ante la jurisdicción civil.

## CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL Y FUNDAMENTOS DE LA DECISION

### 1. Competencia.

La Corte Constitucional es competente para revisar los fallos de instancia proferidos en el trámite de este proceso, en virtud de los artículos 86 y 241 de la Carta Política; corresponde a la Sala Primera de Revisión de Tutelas adoptar la decisión respectiva, según el reglamento interno y el auto de la Sala de Selección Número 5 del 15 de mayo de 2001.

### 1. El problema jurídico planteado

Corresponde a la Sala determinar si la acción de tutela constituye el instrumento procesal adecuado para que el demandante obtenga la protección del derecho a la vivienda digna.

## 2.1. Solución al problema planteado

Mediante sentencia T-626 de 2000 esta Corporación se pronunció en torno al derecho a la vivienda digna con ocasión de una demanda referida a ciertos trabajos de excavación realizados por una corporación autónoma regional. Oportunidad en que el actor estimó amenazados sus derechos a la vida y al trabajo como consecuencia de los daños materiales ocasionados en su vivienda. A tales efectos dijo la Corte:

“Por tal razón, ante la situación apremiante de la actora y su familia, pues la vida de ellos y la vivienda se encontraban en peligro, en cuanto el inmueble podía desplomarse en cualquier momento, estimó necesario actuar con prontitud, concediendo la tutela en forma definitiva de los derechos a la vida y vivienda digna de la actora y de su familia y ordenando, para el efecto, a la administración municipal de Buenaventura tomar las medidas necesarias para la reconstrucción de la vivienda y la reubicación de la actora y su núcleo familiar.

“Por último, la referida decisión tuvo otros sustentos constitucionales; por una parte, el hecho de que “la carta confiere un mayor valor a los derechos y libertades de las personas que a los derechos y libertades de contenido puramente patrimonial” (Sentencia C-265/94) y, por otra parte, que la protección del derecho a poseer una vivienda digna como derecho fundamental en dicho caso resultó de su conexidad con el derecho a la vida, para lo cual se reiteró lo establecido en la sentencia T-569 de 1995, en la que se dijo:

“El derecho constitucional a la vivienda digna no es un derecho fundamental, sólo puede ser objeto de protección o tutela judicial mediante las acciones y los procedimientos judiciales que se establezcan en la ley, claro está, diferentes de la acción de tutela, cuando existan condiciones materiales y fiscales que puedan hacerlo efectivo. Por excepción es posible obtener su protección judicial consecuencial en desarrollo de aquella acción, pero únicamente ante situaciones en las que se plantee su desconocimiento directo o indirecto por la violación o amenaza de derechos fundamentales, como el derecho a la vida, dignidad e igualdad, siempre que éstas conlleven para su titular la concreta ofensa a aquel derecho.”

En el caso de autos se observa que el demandante pretende sacar adelante el derecho a la vivienda digna bajo conexidad con el artículo 13 Superior. Con todo, según se aprecia en el expediente dicha ligazón carece de toda comprobación. Al respecto se tiene:

Mediante escritura pública 3122 del 26 de septiembre de 1998 de la Notaría 11 del Círculo de Bogotá, Ery Janeth Rodríguez Zorro le vendió un inmueble a Álvaro León Lesmes y Blanca Ruth Vanegas Quitián, bien raíz sobre el cual pesaba una hipoteca a favor de Conavi. Por este mismo instrumento las partes acordaron subrogar el monto insoluto de la obligación hipotecaria, quedando en adelante a cargo de los compradores. Al efecto se estipuló en el párrafo segundo de la cláusula quinta: “Los COMPRADORES autorizan desde ahora a la VENDEDORA, para comunicar a la CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI sobre el objeto del presente contrato, y así obtener de ella su expreso consentimiento en la enajenación que se hace”

De lo cual se sigue que por expresa voluntad de las partes el negocio jurídico celebrado quedaba sujeto a la posterior intervención de Conavi.

Por escrito del 13 de marzo de 2000 Ery Yaneth Rodríguez le expresó a Conavi:

“Me permito informarles que desisto de la reliquidación del Crédito No. 320022373 con CONAVI, el cual se encuentra a mi nombre, haciendo salvedad que este crédito lo está cancelando actualmente el Sr. ALVARO LEON LESMES (...). El cual es el nuevo propietario del apartamento No. 401 (...).

Con fecha 27 de abril de 2000 los compradores le comunicaron a Conavi la adquisición del inmueble, indicando además que la negociación incorporaba subrogación del crédito en las mismas condiciones pactadas originalmente por la vendedora.

Por su parte Conavi le contestó al actor mediante escrito del 26 de octubre del mismo año, poniéndole de presente tanto la necesidad de darle cumplimiento a la ley 546 de 1999 para efectos de subrogación, como el hecho de que Ery Janeth Rodríguez -titular de la obligación hipotecaria- había renunciado al alivio decretado por el Gobierno. Que por otra parte, el negocio celebrado entre Álvaro León y Ery Rodríguez escapaba al control de Conavi, siendo así que a 26 de octubre de 2000 él no figuraba como titular de obligación alguna con Conavi. Que por tanto:

“Mal puede pretender tener los beneficios de una obligación hipotecaria cuando la misma no ha sido subrogada ante esta entidad, cuando ni siquiera se es deudor hipotecario entre otras porque no existe una solicitud de crédito radicada por usted, no hay ni un pagaré ni una

hipoteca suscritos por usted”;(fls.12-13).

Seguidamente destacó los efectos interpartes de la susodicha compra-venta, a tiempo que lo invitó a entregar la documentación solicitada con miras a la legalización de la subrogación y a la aplicación del subsiguiente alivio. Es decir, Conavi mostró su interés por darle el trámite legal a los pedimentos del actor.

Pues bien, según se observa, el actor pretende privilegiar el artículo 1668-2 del Código Civil frente al párrafo 2º del artículo 39 de la ley 546 de 1999, tal como quedó a partir de la sentencia C-955/00, por la cual se declaró en su numeral 22 la EXEQUIBILIDAD del artículo 39 de la Ley 546 de 1999, con excepción de las expresiones “dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia de la presente Ley, y”, del párrafo 2, que se declaran INEXEQUIBLES.

En este sentido debe registrarse cómo el artículo 1668 del Código Civil estableció la subrogación de obligaciones por ministerio de la ley, y aun contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio: “2º) Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado”. Lo cual concurre a la satisfacción del crédito junto con los atributos de preferencia y persecución propios de la hipoteca.

Por contraste el párrafo 2º del artículo 39 de la ley 546 de 1999 dispuso que “quien al 31 de diciembre de 1999, pueda acreditar que se encuentra atendiendo un crédito de vivienda que está a nombre de otra persona natural o jurídica, podrá requerir a las entidades financieras para que actualicen la información y se proceda a la respectiva subrogación, siempre y cuando demuestre tener la capacidad de pago adecuada”.

El prenotado párrafo de la ley 546 es norma posterior y especial frente al artículo 1668 del Código Civil, siendo por tanto aplicable de preferencia en el asunto que nos ocupa. Ciertamente es también que su tenor conceptual no desatiende la capacidad negocial que inspira el negocio jurídico, en el entendido de que la subrogación de obligaciones hipotecarias está condicionada a la adecuada capacidad de pago que demuestre el adquirente del respectivo bien raíz. Regla predominante que a más de su rango legal ostenta un fundamento financiero de incontestable importancia para la viabilidad del mercado inmobiliario. Sin que por otra parte esta regla excluya o menoscabe la relevancia crediticia que entrañan los

referidos atributos de preferencia y persecución.

Conforme a estos razonamientos la preeminencia del párrafo 2º del artículo 39 de la ley 546 implica, de una parte, la inaplicación del artículo 1668 del Código Civil en los casos contemplados por dicha ley; y de otra, el diseño y realización de los trámites corporativos tendientes a la verificación de la capacidad de pago de quienes pretendan subrogar a su cargo obligaciones hipotecarias. Siendo forzoso admitir el sometimiento a los trámites internos que las entidades ejecuten con arreglo a la ley y el reglamento.

En el caso en cuestión Conavi invitó al peticionario a presentar la documentación requerida, a fin de darle el trámite conducente a la legalización de la subrogación de la obligación, con la subsiguiente aplicación del alivio prescrito en la ley. Sin embargo, él se mostró renuente para con el cumplimiento de un procedimiento aplicable por igual a todos los solicitantes que se encontraran en similares circunstancias. Contumacia ésta que, lejos de cifrarse en alguna justificación amparada por la ley, contradice los precitados mandatos legales bajo el deleznable pretexto de una subjetiva inconveniencia personal. Y es que a instancias de la reivindicación del derecho a una vivienda digna no podría patrocinarsse el incumplimiento deliberado de una ley que, de algún modo, pretende contribuir al saneamiento financiero del mercado inmobiliario y a la actualización crediticia de sus deudores hipotecarios. En este sentido conviene recordar que el crédito, punto cardinal de los procesos industriales y comerciales, tiene un basamento definitorio tanto para el Gobierno como para las entidades financieras y sus clientes, a saber: el ahorro sostenible y el equilibrio financiero entre deudores y acreedores. Circuito financiero que para su viabilidad engloba captación de ahorros y colocación de créditos, con la implícita y correlativa responsabilidad de las entidades financieras y sus deudores. Razones por demás suficientes para concluir que la manifiesta renuencia del actor mal podría estimarse para protegerle su derecho a la igualdad, que dicho sea de paso, fluye indemne dentro de lo actuado. De lo cual se infiere por contera que el derecho a una vivienda digna que invoca el actor, aparece igualmente respetado.

Consecuentemente esta Sala acoge los planteamientos del ad quem, en el sentido de que el demandante cuenta con procedimientos administrativos y judiciales idóneos a la discusión de sus pretensiones, esto es, atinentes a la subrogación y reliquidación del crédito a su cargo, no siendo dable al juez de tutela ocuparse del examen y decisión de tales asuntos por

resultar extraños a su resorte constitucional. Pues en todo caso, el principio de legalidad y los factores de competencia así lo indican sin dubitación alguna.

Con todo, es del caso aclarar que si el demandante se acoge a los lineamientos de la ley 546 de 1999, tendrá derecho a la reliquidación y beneficios que se deriven de su actual condición de comprador del bien hipotecado, así la anterior propietaria haya “renunciado”, toda vez que este acto se entiende hecho a favor del actor en razón de la susodicha adquisición. En otras palabras, la renuncia de la anterior propietaria no tiene efectos vinculantes en sentido negativo respecto del accionante al amparo de la ley 546, quedando por tanto indemnes sus derechos en materia de reliquidación y beneficios por el citado crédito hipotecario.

Por lo anterior esta Corporación confirmará las providencias de primero y segundo grados.

#### DECISION

Con base en las expuestas consideraciones, la Sala Primera de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

#### RESUELVE:

Primero.- Confirmar, tanto la sentencia del Juzgado 59 Civil Municipal de Bogotá, por la cual se negó la tutela impetrada por ÁLVARO LEÓN LESMES contra CONAVI, como la sentencia del Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá, en virtud de la cual se confirmó lo decidido por el a quo.

Segundo.- Por Secretaría, líbrese la comunicación de que trata el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

JAIME ARAUJO RENTERÍA

Magistrado Ponente

ALFREDO BELTRÁN SIERRA

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

MARTHA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General