

DECRETO 908 DE 1999

(mayo 25)

por el cual se reglamenta el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998.

Nota: Ver Sentencia del Consejo de Estado del 1 de febrero de 2000. Expediente: CA-044.
Ponente: Reinaldo Chavarro Buritica. Control Automático de Legalidad.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales, en especial de las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), y

CONSIDERANDO:

1. Que mediante Decreto 2330 de 1998 el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Económica y Social, con el propósito de procurar la estabilidad del sistema financiero y conservar la confianza de los ahorradores y depositantes en los establecimientos de crédito.
2. Que en tal sentido, mediante el Decreto 2331 de 1998, se dictaron medidas tendientes, entre otras, a aliviar la situación de los deudores de créditos hipotecarios para vivienda.
3. Que el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998, como una de las medidas de alivio a los deudores hipotecarios, estableció que “a partir de la entrada en vigencia del presente decreto y durante los doce (12) meses siguientes, cuando el valor de la deuda de un crédito hipotecario para vivienda supere el valor comercial del inmueble, el deudor podrá solicitar que dicho inmueble le sea recibido en pago para cancelar la totalidad de lo adeudado.

“La entidad financiera que reciba la dación podrá demostrar al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, mediante avalúos comerciales aceptados por dicha entidad que,

como resultado de la dación, y una vez descontados los intereses moratorios, tuvo una pérdida y el valor de la misma.

Aceptada dicha cifra por el fondo, la entidad tendrá derecho a que éste le otorgue un préstamo por igual cuantía, que será cancelado en cuotas semestrales en un plazo de (10) años, con una tasa de interés anual equivalente a la inflación proyectada por el Banco de la República para cada año más cinco puntos”.

4. Que la Corte Constitucional mediante sentencia C-136/99 declaró la exequibilidad del artículo 14 del Decreto 2331 de 1998, “...en el entendido de que las entidades financieras a las que el deudor formule solicitud de dación en pago, en la hipótesis de la norma, están obligadas a aceptarla”, razón por la cual no pueden abstenerse de recibir en pago las viviendas, ni hacer exigencias que tornen más gravosa la situación del deudor, pues no fluye así de la disposición ni del pronunciamiento de la Corte Constitucional.

5. Que la misma Corte, en sentencia del primero de marzo de 1999, mediante la cual declaró la exequibilidad del Decreto 2330 de 1998, al referirse al hecho generador de la emergencia económica aducido por el Gobierno Nacional para decretarla, expresó que “los subsectores para los cuales la Corte encuentra exequible la declaratoria de emergencia económica contenida en el Decreto 2330 de 1998 objeto de revisión, son los siguientes: Los deudores individuales del sistema de financiación de vivienda UPAC.

“Esos subsectores, además de recoger a los usuarios del sistema financiero que representan los segmentos de población más vulnerables, tienen una protección constitucional específica y especial, que justifica medidas de excepción, pues se imponen sus intereses en cuanto articulados a sus necesidades básicas y a la realización de sus derechos fundamentales”. (Se subraya).

6. Que además de las anteriores consideraciones, debe tenerse en cuenta que la emergencia económica fue declarada, como lo interpretó la Corte, en relación y en función

de las personas y sectores materialmente afectados por las circunstancias críticas, particularmente los deudores de créditos hipotecarios para vivienda.

“Las personas que se encuentran en la hipótesis de la norma han sido víctimas de la crisis generada por el sistema UPAC, por las altas tasas de interés y por el momento económico, y son ellas las que integran, junto con los otros dos sectores respecto de los cuales la Corte aceptó que cabía la declaración de emergencia económica, el núcleo humano en cuyo beneficio fueron dictadas las medidas de excepción”.

En tal sentido, la honorable Corte Constitucional declaró la exequibilidad del Decreto 2330 de 1998 “...sólo en relación y en función de las personas y sectores materialmente afectados por las circunstancias críticas a que éste alude y que son exclusivamente los siguientes: los deudores individuales del sistema UPAC... En consecuencia, el Decreto 2330 de 1998 es inexecutable, en lo demás”.

7. Que sobre este aspecto así se refirió la honorable Corte: “Además, la norma no contempla nada distinto de la realización del supuesto de la relación jurídica entre el deudor hipotecario y la entidad financiera acreedora: el de que el préstamo está amparado con garantía real y, por consiguiente, el acreedor, en caso de imposibilidad de pago por parte del deudor, se paga con el inmueble hipotecado. Se reconoce así la situación económica de los deudores... en cuanto no se los obliga a cancelar... los excedentes causados en su contra por una combinación inverosímil entre el desbordado aumento en las tasas de interés, la corrección monetaria y la pérdida del valor comercial de la propiedad inmueble”.

8. Que es deber del Estado dirigir sus esfuerzos al objetivo de mejorar la calidad de vida de los sectores menos favorecidos, para propiciar una sociedad más justa y equitativa, tal como lo ordena el artículo 13 de la [Constitución Política](#), al decir que “el Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentran en circunstancia de debilidad manifiesta”.

9. Que siguiendo los mandatos constitucionales, el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998 tiene como propósito proteger a los deudores de créditos hipotecarios para vivienda que se encuentren en las circunstancias en él anotadas, con el fin de evitar que el incremento del valor de la deuda consuma, además de la vivienda hipotecada, el resto de su patrimonio.

10. Que la Corte Constitucional en la Sentencia C-122/99 expresó que “la actividad bancaria, dada su caracterización y trascendencia dentro del marco de organización jurídico-política propia del Estado Social de Derecho, es un servicio público, pues... está ligada directamente al interés de la comunidad, que reclama las condiciones de permanencia, continuidad y regularidad que le son inherentes...” por estar relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público, lo cual justifica que el artículo 335 de la [Constitución Política](#) haya calificado dicha actividad como de interés público.

11. Que la protección particular a los deudores hipotecarios no puede considerarse antagónica con el interés general de la comunidad que reclama condiciones de permanencia, continuidad y regularidad en la prestación del servicio público financiero, por lo cual se impone conciliar el interés particular del deudor hipotecario de que trata el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998, de proteger la parte del patrimonio que aún no ha sido consumida por la deuda hipotecaria, con el general de los depositantes y acreedores, y el de la economía en su conjunto, de contar con instituciones financieras sólidas que brinden confianza al público y que permitan el normal desarrollo de las actividades de la economía.

12. Que tanto del texto de la norma como del pronunciamiento de la Corte Constitucional, se advierte con claridad que no fue propósito del legislador extraordinario ni del máximo tribunal constitucional beneficiar la actividad comercial de la construcción propiamente dicha, ni a especuladores o rentistas titulares de créditos hipotecarios para vivienda, ni tampoco a deudores hipotecarios de edificaciones distintas de vivienda tales como locales,

oficinas, parqueaderos, hoteles, bodegas, etc., para que con dichos bienes cancelaran los correspondientes créditos, pues ello atentaría injustificadamente contra la solidez de las instituciones financieras, en detrimento del interés general del público ahorrador.

13. Que así como en las normas tributarias, que admiten deducir la base de retención en la fuente de los asalariados con el valor pagado por concepto de intereses o corrección monetaria por préstamos para la adquisición de su vivienda, la deducción cobija los intereses de uno o varios préstamos, siempre y cuando correspondan a la adquisición de una sola vivienda del trabajador y que, por lo tanto, debe entenderse que el legislador amparó con esta deducción la adquisición de un solo bien destinado a satisfacer la necesidad de vivienda del contribuyente y en manera alguna la adquisición de varias propiedades, el beneficio de que trata el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998, sólo es predicable respecto de una sola vivienda, pues tal precepto fue concebido y expedido en beneficio exclusivo de los deudores de créditos hipotecarios para vivienda de los sectores más vulnerables de la población.

14. Que para contribuir a compensar la “pérdida” que sufran las entidades financieras, el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998 contempló una línea de crédito en el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras para facilitar a las mismas el cumplimiento del mecanismo ideado por el Gobierno Nacional, condicionado a las disponibilidades de recursos en el Fogafín, y que fue hallado por la Corte conforme a los mandatos constitucionales,

DECRETA:

Artículo 1º. La dación en pago de que trata el artículo 14 del Decreto 2331 de 1998 se aplicará respecto de un solo inmueble por deudor de crédito hipotecario para vivienda.

Artículo 2º. Los costos generados por la formalización de la dación en pago y por cualquier otro concepto relacionado con ella, tales como gastos notariales, impuestos de registro, beneficencia, entre otros, corresponderá asumirlos al respectivo establecimiento de crédito,

y no podrán ser trasladados por ningún motivo al deudor hipotecario.

Artículo 3º. La oferta de dación en pago que, en los términos del artículo 1º del presente decreto, realice el deudor de un crédito hipotecario para vivienda es obligatoria para el establecimiento de crédito, el cual no podrá rechazarla, ni exigir al deudor pago adicional por ningún otro concepto.

Artículo 4º. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 25 de mayo de 1999.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Camilo Restrepo Salazar.