

*T - 083*

*De 2003*

## **Sentencia T-083/03**

**DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA**-Financiación de vivienda a largo plazo

**ACTO PROPIO**-Respeto/**ACTO PROPIO**-Condiciones para su aplicación

**OBLIGACION EXTINTA**-Reliquidación de crédito hipotecario/**OBLIGACION EXTINTA**-Cancelación de gravamen/**OBLIGACION EXTINTA**-Expedición de paz y salvo por Granahorrar

**ENTIDAD BANCARIA**-Abuso de posición dominante

**DEBIDO PROCESO**-Vulneración de Granahorrar por imputación de una nueva deuda

Referencia: expediente T-657041

Acción de tutela instaurada por Nelson Parra Jerez contra el Banco Granahorrar.

Magistrado Ponente:  
Dr. JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

Bogotá, D. C., seis (6) de febrero de dos mil tres (2003).

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

### **SENTENCIA**

dentro del proceso de revisión de los fallos de la acción de tutela instaurada por Nelson Parra Jerez contra el Banco Granahorrar.

## **I. ANTECEDENTES**

### **1. Hechos**

- 1.1. En el mes de septiembre de 1995 el señor Nelson Parra Jerez adquirió un crédito hipotecario de largo plazo para adquisición de vivienda con la entonces Corporación Granacolombiana de Ahorro y Vivienda Granahorrar, hoy Banco Granahorrar, por valor de \$33.636.750. El accionante atendió cumplidamente la

amortización de la obligación, realizando además abonos a capital a fin de evitar los elevados costos del crédito que se derivaron de la crisis del sistema UPAC.

- 1.2. Junto con los abonos realizados, el actor fue beneficiario de un crédito del Fondo de Garantía de Entidades Financieras FOGAFIN por un valor aproximado de diez millones de pesos y del alivio derivado de la reliquidación de las deudas hipotecarias ordenado por la Ley 546 de 1999, sumas que destinó al pago de la obligación.
- 1.3. El 1º de febrero de 2001, el peticionario se acercó a la “Fábrica de Crédito” de la entidad financiera accionada, para determinar el monto de saldo insoluto de la obligación, que se fijó por el banco en la suma de \$2.156.000, valor que fue cancelado en su totalidad, razón por la cual la institución financiera expidió una certificación, con fecha 16 de abril de 2001, en la que se hace constar que el crédito hipotecario del señor Parra Jerez estaba a paz y salvo.
- 1.4. En marzo de 2002 el accionante recibió una comunicación por parte de una firma de cobro jurídico en la cual le informan que tiene una obligación pendiente de pago con el Banco Granahorrar. Al advertir esta situación, acudió ante esa entidad financiera, en la que se le manifestó que por un error del Banco en la reliquidación hubo necesidad de realizar una corrección, quedando un saldo pendiente que, incluyendo los intereses moratorios, superaba los nueve millones de pesos, suma que, a juicio de la entidad, debía cancelar, para lo cual era necesario la suscripción de nuevos títulos valores para sustentar la mencionada obligación.

## **2. Tutela interpuesta**

- 2.1. El 18 de julio de 2002 Nelson Parra Jerez interpuso acción de tutela. En ella afirmó que no tuvo noticia alguna de la mora sobreviniente desde que canceló el crédito, con lo cual, en su sentir, se desconoció lo regulado por la Superintendencia Bancaria en la Circular Externa 048 de 2000.
- 2.2. Manifestó que esta actuación era una abierta manifestación de arbitrariedad por parte del Banco Granahorrar, el que pretendía, después de haberse verificado el pago total del crédito hipotecario, establecer unilateralmente nuevas obligaciones, circunstancia que vulneraba sus derechos al debido proceso, la vivienda digna y el buen nombre. Por ello solicitó la “suspensión de los actos perturbadores” de esos derechos.

## **3. Respuesta de la entidad accionada**

En extenso escrito enviado al juez de primera instancia, la División Jurídica del Banco Granahorrar expuso los argumentos que servían de base para declarar la improcedencia de la acción impetrada, los cuales se sintetizan así:

- De acuerdo a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, las controversias relacionadas con la reliquidación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda deben ser resueltas ante la jurisdicción civil ordinaria, por lo que, ante la existencia de un medio judicial destinado a la resolución del conflicto jurídico

planteado, la acción de tutela no resulta un mecanismo idóneo. Mucho más si la acción se dirige a lograr la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble que garantiza la obligación, pues para ello existe un instrumento procesal adecuado cual es el proceso ejecutivo de obligación de hacer dispuesto en el artículo 501 del Código de Procedimiento Civil.

- La reversión de la reliquidación efectuada sobre el crédito del actor tuvo origen en el error cometido por el Banco respecto a la metodología diseñada por la Superintendencia Bancaria, error que fue detectado por este ente de control y que condujo a la necesidad de modificar las condiciones de la reliquidación, generándose un saldo en contra del accionante.
- Granahorrar cumplió de forma tardía con su obligación de reliquidar los créditos de vivienda, en razón de las diferencias que tuvo con la Superintendencia Bancaria sobre la metodología correspondiente a esta actividad. Ello ocasionó que la información sólo fuera validada por el ente de control en el mes de julio de 2002, hecho que a su vez explica por qué se expidió un paz y salvo al accionante por un valor superior al monto del alivio que avaló la Subdirección de Actuaría de la Superintendencia.
- Debe tenerse en cuenta la naturaleza de dineros públicos que la Ley 546 de 1999 señaló a los fondos destinados al alivio de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda. Este hecho funda la necesidad del pago de la diferencia presentada con el fin de evitar la imposición de sanciones, aún de carácter penal, derivadas de la transferencia de una suma superior a la legalmente autorizada.
- Con el fin de salvaguardar los recursos estatales, Granahorrar corrigió su error, informó de la situación al peticionario y, en estricto cumplimiento de los lineamientos trazados por la Superintendencia Bancaria, le cobró la diferencia al deudor, actuaciones que en ningún momento involucran violación de derechos fundamentales.

#### **4. Decisiones judiciales objeto de revisión**

##### **4.1. Primera instancia**

Mediante sentencia del 6 de agosto de 2002, el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito decidió tutelar el derecho al debido proceso del señor Parra Jerez, ordenando al banco accionado la realización de los trámites tendientes a la cancelación del crédito hipotecario suscrito por el actor. Consideró el *a quo* que el derecho fundamental en cita fue vulnerado por la entidad accionada en la medida que revocó unilateralmente la reliquidación del crédito y adscribió las consecuencias de su propio error al tutelante, quien, con base en el principio de la buena fe, canceló la suma que el mismo banco le indicó como monto total insoluto de la obligación. No obstante, fue sorprendido por la decisión arbitraria de Granahorrar al desconocer el pago que había aceptado, declarando por sí misma la existencia de nuevas obligaciones bajo el simple argumento de la necesidad objetiva de evitar la desviación indebida de recursos públicos.

Agregó que en caso que el banco accionado considerara que debía exigir el pago de la diferencia en la reliquidación, debía exponer esa pretensión ante el juez competente para ello, pero no aprovecharse de su condición de superioridad sobre el deudor hipotecario

para imponer nuevas obligaciones, sin que medie decisión judicial que permita revocar el acto proferido por la misma entidad financiera.

#### **4.2. Impugnación**

La entidad financiera accionada impugnó la decisión de primera instancia ya que, en su sentir, el actor tenía a su disposición un medio de defensa judicial adecuado para satisfacer su pretensión, como era la acción ejecutiva por obligación de hacer, sin que, además, se haya acreditado la existencia de un perjuicio irremediable que permitiera conceder la tutela de los derechos invocados como mecanismo transitorio.

#### **4.3. Segunda instancia**

La Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en fallo del 6 de septiembre de 2002, revocó la sentencia de primera instancia y en su lugar denegó la protección constitucional solicitada. Estimó que el derecho al debido proceso no había sido vulnerado por el Banco Granahorrar considerando que éste efectuó la reliquidación y posterior reversión con base en las directrices señaladas por la Superintendencia Bancaria, informándole de dicha situación al deudor a través de oficio del 23 de abril de 2001. De tal modo, la entidad accionada no se separó del procedimiento establecido, sin que el actor pudiera pretender beneficiarse del error cometido por aquélla, eximiéndose de la obligación que sobre él recaía.

Tampoco encontró el Tribunal vulnerados los derechos a la vivienda digna y al buen nombre. El primero porque el accionante se ajustó a los requisitos para la adquisición de un crédito de vivienda, obligación que efectivamente suscribió y el segundo teniendo en cuenta que Granahorrar basó su actuación en la normatividad existente y las directrices emitidas por la Superintendencia Bancaria, sin que pueda predicarse la ilegalidad de su actuación.

## **II. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN**

### **1. Problema jurídico**

Frente al caso propuesto corresponde a la Sala determinar si la actuación del Banco Granahorrar, consistente en exigir el pago de la diferencia derivada de la reversión de la reliquidación del crédito hipotecario para adquisición de vivienda suscrito por el actor, vulnera sus derechos al debido proceso, la vivienda digna y el buen nombre.

Para ello, se hará un análisis de los principios que de la Carta Política se desprenden sobre el tema de la financiación de vivienda a largo plazo, con el objeto de determinar las condiciones que debe tener la relación contractual entre los establecimientos bancarios y los usuarios del crédito. Luego se harán algunas consideraciones sobre el alcance del derecho fundamental al debido proceso en actuaciones como la promovida por la entidad accionada. Con base en dichos elementos se determinará si los derechos fundamentales del actor fueron vulnerados y si hay lugar a su amparo constitucional.

### **2. Los principios constitucionales relativos a la financiación de vivienda**

1. El artículo 51 de la Carta Política reconoce a todos los colombianos el derecho a la vivienda digna, mandato constitucional que supera el carácter de pretensión programática y adquiere contenido concreto, traduciéndose en deberes a cargo del Estado enmarcados en la fijación de las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, entre ellas, la implantación de sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

La interpretación de la disposición citada sirvió de base para que la jurisprudencia de la Corte Constitucional estableciera las reglas que debe cumplir la legislación en materia de financiación de vivienda para que se ajustara al precepto superior. Dentro de esta perspectiva, las decisiones de esta Corporación parten de reconocer el desequilibrio existente entre las prerrogativas de las entidades financieras y los derechos de los usuarios del crédito de vivienda, hecho que fundamenta la concreción de medidas tendientes a restablecer las condiciones de cada una de las partes en un plano de igualdad material, presupuesto necesario para alcanzar el mandato de adecuación que la Constitución impone para esta clase de servicios financieros.

En otras palabras, los sistemas de financiación en comento son, por expreso mandato de la Carta Política, objeto de un tratamiento preferencial que tiene como fin posibilitar la adquisición de vivienda. Tal tratamiento se traduce en medidas legislativas que contengan condiciones distintas a las de los créditos ordinarios y que permitan a los usuarios el pago en condiciones equitativas del valor de su inmueble.

2. El argumento expuesto es desarrollado en distintos fallos de la Corte. En la Sentencia C-252/98 (M.P. Carmenza Isaza de Gómez) se estimó que la prohibición supletiva a la voluntad de las partes del pago anticipado en el mutuo con intereses, contemplado en los artículos 2229 del Código Civil y 694 del Código de Comercio, era constitucional, con excepción de su aplicación en los créditos de vivienda, al considerar que éstas son obligaciones reguladas por normas específicas de intervención estatal derivadas de expresos mandatos constitucionales. Como se observa, en esta decisión la Corte reconoció el carácter exceptivo de los créditos de vivienda, excluyéndolos del régimen común de las demás obligaciones mercantiles y financieras.

3. En la Sentencia C-383/99 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra), se declaró la inexecutable parcial del literal f) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992, al considerarse que la determinación del valor en pesos de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) "*procurando que ésta también refleje los movimientos de la tasa de interés de la economía*" imponía una carga excesiva al deudor hipotecario y una ventaja correlativa para la entidad financiera. Ello era así porque se incluía dentro del cálculo de la UPAC no sólo aquellas variables que permiten la conservación del poder adquisitivo, sino también el costo del dinero reflejado en las tasas de interés, factor que tenía una evolución distinta a la del aumento de los ingresos de los usuarios del servicio financiero. Se establecía así una condición que, en últimas, imposibilitaba el cubrimiento de los créditos de vivienda, negándose el derecho contenido en el artículo 51 de la Carta y quebrantándose, además, el mantenimiento de un orden justo.

4. La naturaleza excepcional de los créditos a largo plazo para la adquisición de vivienda ha sido planteada por la jurisprudencia constitucional no sólo en razón de las características que debe poseer la relación contractual entre la entidad financiera y el usuario, sino también en virtud de la competencia para regular tales créditos. Este tópico es analizado en la Sentencia C-700/99 (M.P. José Gregorio Hernández Galindo), que declaró la inexecutable de algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema

Financiero al estimar que la regulación del anterior sistema de financiación de vivienda, calculado a través de la UPAC, era una especie dentro del género de la actividad financiera relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público. Estos asuntos, en sus elementos generales, son determinados por el numeral 19 del artículo 150 de la Carta como propios de una “ley marco” expedida por el Congreso, lo que condujo a concluir la imposibilidad que el Ejecutivo, ante la carencia de dichas pautas generales, profiriera a través de Decreto Ley, disposiciones normativas que regularan de forma integral los mecanismos de crédito destinados a la adquisición de vivienda.<sup>1</sup>

La decisión en cita, conservando la línea argumentativa de los fallos precedentes, insiste en la especificidad de los sistemas de financiación de vivienda destacando que cuando se trata de la financiación de vivienda a largo plazo, las pautas, directrices, criterios y objetivos que debe fijar el Congreso en cuanto a las actividades de captación, intermediación y aprovechamiento de recursos provenientes del público, no pueden ser las aplicables a todo el sistema financiero -hoy contempladas en la Ley 35 de 1993-, pues ellas *“deben tener por objeto especial y directo, el que dicha norma constitucional prevé, es decir, la fijación de las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho que todos los colombianos tienen a una vivienda digna, y la promoción de planes de vivienda de interés social, “sistemas adecuados de financiación a largo plazo” (subraya la Corte) y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*.

5. Al asumir el examen de constitucionalidad del actual régimen de financiación de vivienda (Ley 546 de 1999), la Corte utilizó criterios similares a los antes expuestos para evaluar la armonía entre las estipulaciones legales relativas a los créditos de vivienda y las normas constitucionales, especialmente el mandato de adecuación del artículo 51 del Estatuto Superior.

Así, en la Sentencia C-955/00 (M.P. José Gregorio Hernández Galindo) se estableció que un sistema especializado de financiación de vivienda debe, entre otros fines, (i) crear las condiciones necesarias para la democratización del acceso al crédito para todas las personas, aún las de menores ingresos; (ii) separar la determinación de las tasas de interés y las condiciones contractuales de la libre estipulación por parte de las entidades financieras estableciendo para ello métodos de intervención y vigilancia estatal sobre estos aspectos; (iii) prohibir la inclusión en los modelos de financiación y amortización de condiciones excesivamente gravosas para los deudores (capitalización de intereses, tasas irrazonables, cuotas por fuera del monto del ingreso del usuario del crédito) que lleven a la imposibilidad del ejercicio adecuado del derecho prestacional a la vivienda digna; y (iv) contener disposiciones que permitan la conservación del equilibrio económico

---

<sup>1</sup> Las razones de la decisión contenida en la sentencia C-700/99 son reproducidas en el fallo C-747/99 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra), providencia que declaró la inexecutable del numeral 3° del artículo 121 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con base en la falta de competencia del Presidente para regular materias propias de una ley marco, como son las pautas generales relativas a los créditos de financiación de vivienda a largo plazo. Igualmente, la Sentencia aludida declaró inexecutable la disposición del mismo Estatuto que autorizaba el uso del instrumento de la capitalización de intereses para operaciones de largo plazo, entre ellas los créditos de vivienda, prescripción que impedía la configuración de un sistema adecuado de financiación en los términos del artículo 51 de la Carta, según se había determinado en la Sentencia C-383/99 antes analizada en el presente fallo.

entre las entidades financieras y los deudores dentro del contrato de mutuo con garantía hipotecaria destinado a la adquisición de vivienda.

6. En resumen, el análisis de los precedentes jurisprudenciales más representativos de la doctrina constitucional en materia de financiación de vivienda a largo plazo permite concluir que el mandato de adecuación contenido en el artículo 51 de la Carta sólo es posible si se reconoce, como lo ha hecho esta Corporación, que el ejercicio del derecho a la vivienda digna hace que sus sistemas de financiación posean una naturaleza excepcional a la de los demás servicios financieros. Esa naturaleza exige el establecimiento de mecanismos que reviertan la situación de desigualdad existente entre las entidades financieras y los usuarios. Esta tarea se concentra en la intervención del Estado tendiente al mantenimiento del equilibrio contractual a través de medidas que brinden protección y seguridad jurídica al usuario del crédito, que impidan la inclusión de cláusulas irrazonables y desproporcionadas que hagan imposible la amortización de los créditos en condiciones equitativas y que dificulten o imposibiliten el goce efectivo del derecho a la vivienda digna.

### **3. El principio de respeto del acto propio como componente del derecho fundamental al debido proceso**

7. Además de las condiciones específicas que la Carta impone a la relación entre las entidades financieras y los usuarios del crédito hipotecario para el cumplimiento del mandato de adecuación contenido en el artículo 51 C.P., también resulta relevante señalar que dentro de este vínculo contractual se incluyen, como es obvio, los demás derechos y garantías de carácter general que el ordenamiento impone para los distintos vínculos jurídicos, más aún si una de las partes ejerce una actividad de interés público y sometida a la intervención del Estado, en los términos del artículo 335 C.P.

8. La Banca, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, ejerce un servicio público en razón de la importancia que posee la actividad financiera en el marco de las relaciones económicas entre los distintos agentes del mercado. La captación de recursos del público y el suministro del crédito son labores indispensables para el desarrollo de múltiples actividades del conglomerado social, preeminencia que llevó al constituyente a consagrar la necesaria inspección y vigilancia estatal, junto con la necesidad de autorización previa para su ejercicio. Sobre el punto la Corte indicó<sup>2</sup>:

“Ahora bien, pese a que no existe norma que de manera expresa así lo determine<sup>3</sup>, en el derecho Colombiano es claro que la actividad bancaria es un servicio público, pues sus nítidas características así lo determinan. En efecto, la importancia de la labor que desempeñan para una comunidad económicamente organizada en el sistema de mercado, el interés comunitario que le es implícito, o interés público de la actividad y la necesidad de permanencia, continuidad, regularidad y generalidad de su acción, indican que la actividad bancaria es indispensablemente un servicio público.

---

<sup>2</sup> Cfr. SU-157/99 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

<sup>3</sup> El Decreto 1593 de 1959, que se expidió con fundamento en el inciso i) del artículo 1º del Decreto 753 de 1956, fue derogado por el 3º de la Ley 48 de 1968, razón por la cual no está vigente.

Así mismo, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha reconocido el carácter de servicio público de la industria bancaria. Al respecto se dijo:

*"la actividad relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados al público, atendiendo a su propia naturaleza, reviste interés general y, por tanto, no escapa al postulado constitucional que declara su prevalencia sobre intereses particulares (artículo 1º de la Constitución Política), lo cual se concreta en el carácter de **servicio público**"<sup>4</sup>*

En idéntico sentido, la Corte Suprema de Justicia<sup>5</sup> y el Consejo de Estado<sup>6</sup> reconocieron el carácter de servicio público para la actividad bancaria, antes de la promulgación de la actual Carta. No obstante, su carácter no se discute en la doctrina del derecho administrativo. Sin embargo, cabe anotar que, al tenor del artículo 56 superior, es diferente una actividad de prestación de servicio público y una actividad dirigida a prestar un servicio público esencial, esta última requiere de expresa disposición legal que así lo determine.

La Corte Constitucional ha dejado en claro que si un particular asume la prestación de la actividad bancaria adquiere una posición de supremacía material -con relevancia jurídica- frente al usuario; es decir, recibe unas atribuciones especiales que rompen el plano de igualdad referido, y que, por ende, en algunos casos, sus acciones u omisiones pueden vulnerar un derecho constitucional fundamental que requiere de la inmediata protección judicial<sup>7</sup>.

Por consiguiente, las personas jurídicas que desarrollan la actividad bancaria, independientemente de su naturaleza pública, privada o mixta, actúan en ejercicio de una autorización del Estado para cumplir uno de sus fines, que es el de la prestación de los servicios públicos, por lo cual gozan de algunas prerrogativas propias de la actividad, pero igualmente se obligan a cumplir condiciones mínimas de derechos de los usuarios."

El precedente citado permite concluir que las entidades financieras, en las actuaciones frente a sus usuarios, tienen una posición privilegiada que las erige como verdaderas autoridades ante ellos, condición que, a la vez que les otorga prerrogativas superiores a la de los particulares, las obliga a ejercer las acciones necesarias para garantizar el libre y adecuado ejercicio de los derechos fundamentales de sus clientes y, entre ellos, el del debido proceso.

9. El derecho fundamental al debido proceso comprende, como lo ha señalado esta Corporación<sup>8</sup>, no sólo las garantías del artículo 29 de la Carta, sino también otro cúmulo de valores y principios de la misma raigambre constitucional que hacen que vaya más allá del cumplimiento de los requisitos que la ley procesal impone (debido proceso legal), a

---

<sup>4</sup> Sentencia T-443 de 1992. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

<sup>5</sup> Sentencia de junio 12 de 1969. M.P. Hernán Toro Agudelo.

<sup>6</sup> Sentencia del 7 de julio de 1989. Sección Cuarta. C.P. Consuelo Sarria Olcos.

<sup>7</sup> Sentencia C-134 de 1994 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

<sup>8</sup> Sobre el derecho al debido proceso como cláusula abierta e integradora de principios y valores constitucionales *Cfr.* T-280/98 M.P. Alejandro Martínez Caballero.

través de la irrestricta observancia de los demás derechos que permitan la vigencia de un orden justo. Dentro de estos valores y principios, a juicio de la Sala, resulta especialmente relevante para el análisis del problema jurídico planteado, el de respeto del acto propio.

10. El principio de respeto del acto propio opera cuando un sujeto de derecho ha emitido un acto que ha generado una situación particular, concreta y definida a favor de otro. Tal principio le impide a ese sujeto de derecho modificar unilateralmente su decisión, pues la confianza del administrado no se genera por la convicción de la apariencia de legalidad de una actuación, sino por la seguridad de haber obtenido una posición jurídica definida a través de un acto que creó situaciones particulares y concretas a su favor.

De ello se desprende que el respeto del acto propio comprende una limitación del ejercicio de los derechos consistente en la fidelidad de los individuos a las decisiones que toman, sin que puedan revocarlas por sí mismos, más aún cuando el acto posterior se funde en criterios irrazonables, desproporcionados o extemporáneos<sup>9</sup>.

El principio de respeto del acto propio resulta aplicable cuando (i) se ha proferido un acto que contenga una situación subjetiva concreta y verificable que conceda confianza a su beneficiario de la titularidad de una posición jurídica determinada, esto es, que la disposición sea eficaz y jurídicamente vinculante; (ii) la decisión sea revocada unilateralmente por su emisor sin que esté autorizado por el ordenamiento para ello y con base en parámetros irrazonables o desproporcionados y (iii) exista identidad entre el sujeto que emite la decisión y su beneficiario tanto en la disposición inicial como en la posterior que la modifica, a la vez que ambos actos regulen la misma situación jurídica subjetiva.<sup>10</sup>

#### **4. Caso concreto**

11. En el caso presente, el actor, en el año de 1995, obtuvo un crédito con Granahorrar por valor de \$33.636.750 para adquisición de vivienda, crédito que garantizó mediante hipoteca. El 1° de febrero de 2001, después pagar cumplidamente las cuotas mensuales correspondientes y de haber hecho varios abonos extraordinarios, solicitó información sobre el monto del saldo a su cargo, indicándosele que la obligación ascendía a \$2.156.000, suma que el actor pagó en esa misma fecha y en razón de lo cual se le expidió un paz y salvo en el que consta que *“la obligación se encuentra cancelada en su totalidad”*.

Este documento constituyó a favor del actor una situación jurídica concreta determinada por el convencimiento de haber extinguido la obligación hipotecaria mediante el pago de una suma de dinero establecida por el acreedor. Este hecho vincula jurídicamente a Granahorrar pues, al manifestar su conformidad con el pago total del crédito, determinó la extinción de la obligación hipotecaria, según lo consagrado en el artículo 1625 del Código Civil.

Por lo tanto, la consecuencia jurídica que se produjo no es otra que la extinción, mediante el pago, de la obligación que el actor había adquirido con Granahorrar. En tales

---

<sup>9</sup> Cfr. T-475/92 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

<sup>10</sup> Cfr. T-265/99 M.P. Alejandro Martínez Caballero

condiciones, lo que se imponía era el levantamiento, mediante escritura pública, de la hipoteca constituida como garantía y su correspondiente registro.

12. No obstante, en marzo de 2002 se le notificó al actor que tenía una deuda pendiente por cuanto Granahorrar había cometido un error en la reliquidación del crédito y en virtud del cual se le había deducido un alivio por un monto superior al legalmente autorizado. Por tanto, se le advirtió que estaba en mora por una suma superior a los nueve millones de pesos, que debía suscribir un pagaré por ese monto y que por lo mismo no había lugar a la cancelación de la hipoteca.

No se discute la posibilidad que se haya cometido un error en la reliquidación del crédito, error que en caso de ser cierto, es imputable a Granahorrar, entidad que cuenta con toda la infraestructura técnica y humana requerida para ese tipo de labores. Con todo, independientemente de que tal error se haya o no presentado, lo que es absolutamente claro es que se trata de una entidad crediticia que está sujeta a la Constitución y a la ley y que está en la necesidad de agotar los mecanismos jurídicos que tiene a su alcance si lo que pretende es el reconocimiento de sumas adicionales a aquellas que fueron pagadas por el actor y que le llevaron a certificar la extinción de la obligación.

Ello es así por cuanto en una sociedad civilizada nadie cuenta con la atribución de administrar justicia por propia mano; esto es, de generar a su arbitrio obligaciones a cargo de quien fue deudor en razón de un vínculo jurídico ya extinto; de determinar la fecha en la cual tal obligación se hizo exigible y a partir de la cual se deben reconocer intereses moratorios; de promover cobros prejurídicos; de coaccionar para la constitución de títulos ejecutivos para garantizar la obligación así constituida y de negarse a la cancelación de una garantía hipotecaria constituida en razón de una obligación diferente, anterior y ya extinta.

Eso no puede ser así pues en un Estado de derecho tales pretensiones se deben plantear ante la administración de justicia, para que, con citación de la contraparte, se surta una actuación con total reconocimiento de las garantías constitucionales de trascendencia procesal; se decida si se declara o no la existencia de una obligación y sólo ante tal reconocimiento, y ante el incumplimiento del deudor, es posible promover una ejecución forzada. Lejos de ello, en el caso presente, el banco, pese a haber declarado extinguida la obligación, por su propia voluntad y sin intervención alguna de la administración de justicia, decidió que la obligación seguía vigente, exigió su pago, convocó al actor sin fórmula de juicio para la suscripción de nuevos títulos ejecutivos contentivos de esas obligaciones, promovió un cobro prejurídico y se negó a cancelar la hipoteca. Es decir, por sí y ante sí, pretendió agotar el proceso declarativo y el proceso ejecutivo consagrados en la ley.

En ese marco, la revocación del acto proferido por la entidad financiera, aunque aparentemente se funda en una circunstancia lícita, cual era la de disminuir el monto del alivio reconocido al deudor, en realidad desborda el marco jurídico aplicable pues extiende las consecuencias de su propio error a la reliquidación del crédito y revive los efectos de una obligación extinta. Sostener lo contrario, esto es, que la entidad financiera está facultada para cobrar sumas adicionales con posterioridad a la extinción de la obligación, configura la imposición de una carga especialmente gravosa e irrazonable al deudor.

13. Para la Sala es claro que semejante proceder conculca el derecho fundamental al debido proceso pues bastó el solo abuso de la posición dominante en que se halla una entidad financiera para constituir una obligación contra el actor, pretender el reconocimiento de intereses moratorios y negar la cancelación de la garantía prestada en razón de una obligación diferente. A una persona a la que se le había generado certeza sobre la extinción de una obligación y que se hallaba amparada por el principio de respeto del acto propio, en este caso emitido por Granahorrar, se la sorprendió no sólo con la imputación de una nueva deuda, sino con su cobro prejurídico pese a que no existía título alguno en el que tal obligación constara.

Ese comportamiento restringe el disfrute del derecho a la vivienda digna pues se trata de un derecho que merece atención en todas las etapas del proceso que se debe agotar para adquirir vivienda mediante el sistema de crédito a largo plazo, mucho más si en un contexto como el nuestro son pocos los que pueden acceder a una vivienda sin suscribir créditos hipotecarios que comprometen sus ingresos de muchos años. De allí que en los supuestos en los que se vulnera el derecho fundamental al debido proceso y se limite ilegítimamente el derecho a la vivienda digna, haya lugar a la protección de aquél indistintamente del momento de que se trate, esto es, desde la concesión del crédito, durante el pago de las cuotas periódicas, en la extinción de la obligación y en el levantamiento de las garantías constituidas por el deudor. En el caso presente, el derecho al debido proceso se ha vulnerado en el momento del levantamiento de las garantías pues, procediendo contra la Constitución y la ley, se pretende desconocer la extinción de una obligación, constituir unilateralmente una nueva y garantizarla haciéndole extensiva una garantía constituida en relación con aquella obligación ya extinta.

En situaciones como éstas, puede comprometerse también el derecho al buen nombre si el supuesto deudor moroso, tan particularmente constituido, es reportado a las centrales de información financiera. Ello es así porque ninguna persona puede ser reportada como deudora morosa con ocasión del incumplimiento de una obligación constituida unilateral y directamente por el acreedor. No obstante, como en este caso no está acreditado que el actor haya sido reportado sobre su supuesta calidad de moroso a alguna central de información, no se tutelaré tal derecho.

Ante tal situación, tal como lo hizo la Corte en la Sentencia T-1085-02<sup>11</sup>, se impone tutelar el derecho fundamental al debido proceso del actor pues de permitirse la constitución de un nuevo título ejecutivo y ante el incumplimiento que se le atribuye a aquél, podría generarse su ejecución forzada con la consecuente pérdida de la casa de habitación que con tanto esfuerzo fue adquirida por él.

14. La Sala desestima los argumentos expuestos por el Banco Granahorrar para que se niegue el amparo constitucional solicitado.

No puede admitirse que el proceso ejecutivo por obligación de hacer o la acción que consagra la Ley 546 de 1999 para resolver las controversias generadas de la reliquidación de los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda, constituyan instrumentos eficaces para resolver la presente controversia pues ésta no obedece a diferencias en la reliquidación, ni a la mora de la entidad financiera en la cancelación del gravamen hipotecario, sino a la revocatoria unilateral y arbitraria del paz y

---

<sup>11</sup> Magistrado Ponente, Jaime Araujo Rentería.

salvo emitido por el Banco Granahorrar, el que había creado una situación jurídica concreta a favor del señor Parra Jerez.

De otro lado, quien tenía a su disposición los mecanismos judiciales ordinarios para obtener el pago de las sumas probablemente canceladas de más por el error en la reliquidación del crédito, era la misma entidad financiera. No obstante, abusando de su condición de preeminencia, exigió, más de un año después de la cancelación del crédito, el pago de la diferencia generada por su propio yerro y lo hizo mediante la revocatoria unilateral de su propio acto y extendiendo los efectos de una garantía constituida para una obligación distinta, proceder con el que se abrogó para sí facultades que sólo reposan en la jurisdicción.

En relación con la naturaleza de recursos públicos de los alivios que sirvieron de base para reliquidar los créditos hipotecarios, la Corte no desconoce la necesidad que se conserve de manera estricta su destinación legal y las consecuencias penales y disciplinarias que genera el desvío de esta clase de rubros. Pese lo anterior, no puede compartirse la tesis según la cual, para el caso que ocupa a la Sala, exista la “necesidad objetiva” de cobrar la diferencia causada por la reversión de la reliquidación, sin que antes medie una decisión judicial.

Esta conclusión se funda, de un lado, en la naturaleza vinculante del acto emitido por la entidad financiera y con el que extinguió la obligación, y de otro, en la imposibilidad de que el error de la entidad financiera sirva de base para la afectación desproporcionada de la situación jurídica de que es titular el accionante, a partir del instante en que canceló la obligación hipotecaria pagando el monto que le indicó el acreedor. Aunque el cobro de la diferencia ocasionada por la reversión de la reliquidación responde a un fin constitucionalmente legítimo (la protección del erario), los medios para su concreción no pueden servirse de actuaciones que vulneren los derechos fundamentales del actor.

15. Por último, frente a los argumentos expuestos por el juez de segunda instancia como sustento para la negación del amparo constitucional solicitado por el actor, la Sala considera que, en primer lugar, no resulta acertado señalar que el señor Parra Jerez se amparó en el error del establecimiento bancario para no cumplir con el pago de la obligación. Esto es así porque, como se ha indicado reiteradamente en esta sentencia, el accionante obtuvo la titularidad de una situación jurídica concreta con base en la aceptación del pago por el acreedor hipotecario, mucho más si él pagó la suma que el mismo Banco Granahorrar le señaló.

El Tribunal yerra al estimar la inexistencia de la vulneración del derecho fundamental al debido proceso por la conformidad existente entre la actividad desplegada por el ente tutelado y la legislación aplicable a los créditos para adquisición de vivienda. Esta perspectiva pasa por alto la extinción de la obligación a que hubo lugar e ignora que, de acuerdo a lo manifestado en la presente argumentación, el debido proceso no se restringe al simple cumplimiento de los preceptos contenidos en la ley, sino que involucra a la observancia de los demás derechos, principios y valores constitucionales que le dan sentido, como son la buena fe y el respeto del acto propio, cuyo deber de cumplimiento fue eludido por el Banco Granahorrar.

16. En suma, la Sala tutelaré el derecho fundamental al debido proceso del actor. Por lo tanto, se modificará la sentencia de primera instancia, se revocará la sentencia de segundo grado y se le ordenará a la entidad accionada que en el término de 48 horas

inicie los trámites necesarios para cancelar el crédito y levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble del actor.

## **DECISIÓN**

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

### **RESUELVE:**

**Primero: MODIFICAR** el fallo del 6 de agosto de 2002, proferido por el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá, y **REVOCAR** la sentencia del 6 de septiembre de 2002, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá.

**Segundo: TUTELAR** el derecho al debido proceso del ciudadano Nelson Parra Jerez.

**Tercero. ORDENAR** al Banco Granahorrar que en el término de cuarenta y ocho (48) horas, contadas a partir de la notificación de este fallo, inicie los trámites necesarios para la cancelación de la obligación hipotecaria No. 100400795441 suscrita por el accionante Parra Jerez y para el levantamiento del gravamen constituido sobre el inmueble del actor.

**Cuarto:** Por Secretaría General líbrense las comunicaciones previstas en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

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

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO  
Magistrado Ponente  
Presidente de la Sala

RODRIGO ESCOBAR GIL  
Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA  
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MÉNDEZ  
Secretaria General

*T - 083*

*De 2003*