

# ÍNDICE

LOS AUTORES	295
<b>Portada.</b>	5
Shakespeare, testigo de un contrato regido por leyes primitivas.	
<b>Introducción.</b>	8
<b>Elementos de las tasas de interés.</b>	
Presentación.	
I.1. El concepto de tasa de crecimiento.	9
I.2. El concepto de interés en una economía sin inflación.	10
I.3. El concepto de tasa de crecimiento del dinero.	12
I.4. Modalidades de intereses. Simple y compuesto.	
Vencido y anticipado.	16
I.5. Las fórmulas de variación del capital con dependencia de los intereses.	18
I.6. El efecto de la inflación sobre el dinero.	20
I.7. Efecto de la inflación sobre la tasa de interés.	
Efecto Fisher.	21
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>Marco Constitucional.</b>	24
De la vivienda como negocio a la vivienda digna como derecho con rango constitucional.	

**CAPÍTULO 2**

<b>Una visión de la teoría de los contratos dirigidos y de adhesión.</b>	29
2.1. La autonomía de la voluntad como una expresión de la libertad plena y la igualdad real.	29
2.2. El contrato dirigido. Resultado de la autonomía de la voluntad imperfecta.	31
2.3. Leyes reguladoras y cláusulas dirigidas obligatorias. Disposiciones equilibrantes que se constituyen en elementos de la naturaleza de los contratos de adhesión.	32

**CAPÍTULO 3**

<b>Introducción histórica.</b>	36
3.1. Una reseña histórica de la crisis de pagos, que originó la Ley 546 de 1999, o ley marco de vivienda.	36

**CAPÍTULO 4**

<b>Doctrina de la Corte Constitucional.</b>	42
Contratos de crédito con financiación a largo plazo para adquisición de vivienda individual.	
4.1. El contenido y los efectos de los fallos del Consejo de Estado y la Corte Constitucional.	42
4.2. Extractos de sentencias, a manera de introducción a las reglas de hermenéutica y principios rectores de decisión para los jueces ordinarios.	46
4.3. Posibilidades de los deudores de solicitar revisión y reliquidación de los contratos de crédito.	50
4.4. Fuentes del derecho y de las nuevas obligaciones en los contratos de crédito con financiación a largo plazo para adquisición de vivienda, suscritos con anterioridad a las sentencias de la Corte.	52
4.5. Constitucionalidad modal de la Ley 546 de 1999.	63
1. El sostenimiento del equilibrio financiero para las partes.	63
2. UPAC - UVR - IPC.	63
3. Intereses, intereses de mora, intereses e inflación.	64
4. Amortizaciones a capital, cuotas, saldos y plazos.	66
5. Obligaciones de información y gestión de las entidades crediticias.	67
6. Otros aspectos.	68

## CAPÍTULO 5

**Equivalente en dinero de los derechos y obligaciones de los deudores hipotecarios.** 70

PROYECTO: Cálculo de los valores en las obligaciones dinerarias surgidas por concepto de contratos de crédito para adquisición de vivienda individual con financiación a largo plazo con garantía hipotecaria.

- 5.1 Presentación. 70
- 5.2 Algunas características de los contratos de crédito para adquisición de vivienda. 74
- 5.3 Los factores de costos en los créditos con corrección monetaria. 77
- 5.4 El contenido de las reliquidaciones de los créditos dentro de las obligaciones pendientes. 78
- 5.5 Impugnación de las reliquidaciones. 83
- 5.6 Omisión o extemporaneidad en reliquidación o abono. Reliquidación y abono legales ipso jure. 83

**Reliquidación secundum legis.**

- 5.7 Definición. 85
- 5.8 Parámetro 1. Porcentaje de corrección monetaria. De la muerte de las UPAC al nacimiento de las UVR. 88
- 5.9 Adecuación a partir de normas derogadas. 96
  - Cuadro 1.* Procedimientos para calcular liquidaciones de créditos en UPAC - UVR. Reliquidación incorrecta o inoportuna. 98
  - Cuadro 2.* Procedimientos para calcular liquidaciones de créditos en UPAC - UVR. Reliquidación correcta y oportunamente presentada. 99
- 5.10 Parámetro 2. Tasas agregadas de interés. Topes legales y procedimientos de cálculo. 103
- 5.11 Topes legales. 103
- 5.12 Adecuaciones a partir de normas del Código de Comercio. 103
  - Primera adecuación. 103
  - Segunda adecuación. 110
  - Tercera adecuación. 112
- 5.13 Metodologías de cálculo y aplicación de intereses convencionales. 114
- 5.14 Parámetro 3: Costos por seguros y servicios vinculados. 116
- 5.15 Parámetro 4: Cobro de intereses por concepto de comisiones, honorarios y otros. 117

5.16	Parámetro 5: El problema de la calificación de la mora del deudor en el período de reliquidación.	118
	Condonación de intereses de mora.	118
	Devolución de los intereses cobrados en exceso por concepto de mora.	118
	¿Mora inducida? Circunstancias especiales para calificar la conducta morosa.	119
	La compensación como el precepto determinante de la conducta morosa.	122
	Responsabilidad contractual y teoría de la imprevisión.	125
5.17	Parámetro funcional 1: Capitalización de intereses.	128
5.18	Fases funcionales 1: UPAC - DTF - UVR - Resolución 2896 de 1999.	131
5.19	Fases legales 1: Circunscripción a topes de intereses.	133
5.20	Fases legales 2: Revisión del crédito en reliquidación.	137
5.21	Etapa económica 1: Diferencial (Reliquidación - revisión). Intereses de mora del diferencial.	139
5.22	Etapa económica 2: Cruce de cuentas, acreedor Vs. Deudor. Compensaciones.	140
5.23	Etapa post finiquito. Acción de repetición.	141
5.24	Fases legales 3: Universo y sujetos de las obligaciones.	142

## CAPÍTULO 6

<b>Resumen del modelo de cálculo.</b>	146
<i>Cuadro 3.</i> Conceptos, cuentas y partidas en proceso de revisión de reliquidaciones.	147
<b>A.</b> Proyecto general.	
Determinación de la lista diaria de parámetros legales generales.	148
1. Fechas	148
2. Fase funcional 1. UPAC	148
3. Fase funcional 2. UVR	149
4. Fase legal 1. Cálculo de topes legales de intereses, incluye ajustes para vivienda.	152
<b>B.</b> Proyecto individual. Determinación material del récord legal de los créditos.	153
1. Cuenta de intereses.	153
2. Cuenta de cuotas de amortización.	154
3. Cuenta de devoluciones.	154
4. Cuenta de saldos insolutos de la obligación.	155

## CAPÍTULO 7

<b>Ley 546 de 1999. Vigencia plena.</b>	156
7.1 Contraste de los conceptos de inflación y corrección monetaria.	156
7.2 La metodología legal para el cálculo de los intereses en créditos de vivienda.	158
7.3 Validez real de la tasa máxima remuneratoria. Confrontada a través de 2.5 años de historia económica del país.	175
<i>Cuadro 4.</i> Tendencia actual del diferencial (DTF-UVR)	180
7.4 Créditos en moneda legal, calidad de la norma e interpretación. El principio de la preservación del equilibrio económico financiero del contrato.	184
1. Objetivo de la norma.	185
2. Condiciones de la transformación de la obligación en moneda legal a UVR.	186
3. Condiciones de continuidad de la obligación en moneda corriente.	187
4. Topes legales para intereses remuneratorios, de mora y de usura.	190
5. Omisiones y errores técnicos del Decreto 2702 del 30 de diciembre de 1999.	190
<i>Cuadro 5.</i> Efectos del Decreto 2702 sobre créditos reglamentados (DTF=IPC+ 7.3%)	193
7.5 Topes legales en la aplicación de la fórmula de interés remuneratorio $i = UVR + 13.9\%$	194
<i>Cuadro 6.</i> La tasa 13.9%, máxima real legal en créditos de vivienda Vs. IBC	196
<i>Cuadro 7.</i> Desbordamiento actual de los costos y las cargas de los créditos.	199

## CAPÍTULO 8

<b>Efectos procesales del régimen de transición.</b>	201
8.1 Objetos de las normas de transición.	201
8.2 Justificación de la actuación estatal. El cargo de los resarcimientos.	201
8.3 Competencia del Congreso para efectuar las modificaciones generales a los contratos de crédito vigentes para adquisición de vivienda.	205
8.4 Naturaleza de las modificaciones	

generales a los contratos.	206
8.5 Un cálculo matemático fija el valor material del derecho.	207
8.6 Entidades facultadas para efectuar y asentar las modificaciones.	208
8.7 Contenido, términos y facultades para efectuar y asentar las modificaciones de los documentos de los créditos y pagos a los deudores.	209
8.8 Régimen de transición, títulos -valores y títulos ejecutivos	214
<i>Cuadro 8.</i> Opciones de las reliquidaciones.	217
8.9 Naturaleza de título-valor de las reliquidaciones. Efectos procesales.	217
8.10 Resumen. Términos y contenido de las reliquidaciones.	221
8.11 La Ley 546 de 1999 y los procesos judiciales en trámite.	226
8.12 Novación o compensación de la obligación, suspensión o terminación del proceso ejecutivo en curso.	229

## CAPÍTULO 9

### **Jurisprudencia y providencias por conceptos.** 239

#### 1. CONCEPTO 1:

Franja de tasa de interés para las entidades financieras.	239
9.1 Competencias.	240
9.2 Definiciones.	240
9.3 Operaciones de los establecimientos de crédito. Contratos de mutuo.	241
9.4 La libertad contractual y sus límites. La prevalencia de las normas de orden público.	241
9.5 El delito de usura.	244
9.6 Límites en el cobro o pago de intereses remuneratorios.	245
9.7 Conclusiones.	247
9.8 Obligación de entregar a los deudores las sumas de intereses cobrados en exceso.	248
9.9 La sala responde.	249

#### 2. CONCEPTO 2:

Naturaleza de las tasas de interés para instituciones crediticias.	250
9.10 Alcance mercantil de la prohibición del anatocismo.	250
9.11 El reajuste monetario de las obligaciones dinerarias como componente de las tasas de interés bancario corriente y de mora. Indexación indirecta.	251

#### 3. CONCEPTO 3:

No hay lugar para las redenominaciones a UVR de las

obligaciones pactadas en moneda de curso legal.	
La reliquidación debe realizarse en los términos de la Ley 546 de 1999 y su sentencia de constitucionalidad.	254
9.12 Redenominación a UVR de obligaciones en pesos.	254
9.13 Redenominación, adecuación y reliquidación.	256
4. CONCEPTO 4:	
La estructura del proceso ejecutivo no permite el desarrollo dialéctico dentro del mismo, entre acreedor y deudor.	257
9.14 Viabilidad y saneamiento de la acción ejecutiva con un título de valor defectuoso.	257
ADÉNDICE	
Alguna normatividad aplicable en créditos de vivienda.	
Código Civil Colombiano.	259
Código de Comercio.	279
Código de Procedimiento Civil.	282
Código Penal.	284
BIBLIOGRAFÍA	285
ÍNDICE	288