



TASAS DE INTERES Y CREDITO HIPOTECARIO

GERARDO HERNÁNDEZ CORREA

GERENTE EJECUTIVO Y SECRETARIO JUNTA
DIRECTIVA

BANCO DE LA REPÚBLICA

.....ASOBANCARIA, CARTAGENA 2007.....

LAS OPINIONES EXPRESADAS NO COMPROMETEN AL BANCO DE LA
REPÚBLICA

I. PROPUESTAS DE LA REFORMA FINANCIERA.

- LÍMITES A LAS TASAS DE INTERÉS

-USURA

-APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS
CONTRATOS VIGENTES

II. CRÉDITO HIPOTECARIO- UPAC



LÍMITES A LAS TASAS DE INTERÉS Y USURA

- El proyecto de reforma vuelve a las normas que preveían una diferencia entre las tasas máximas aplicables a la tasa remuneratoria (1.5 veces el IBC) y la moratoria (2 veces el IBC) que se habían igualado en la reforma de 1999.
- La propuesta da incentivos para que los deudores estén al día.



LÍMITES A LAS TASAS DE INTERÉS Y USURA

- Se precisa que cuando se sobrepasen los límites la sanción será la del artículo 72 de la ley 45 de 1990, es decir, el doble del exceso cobrado.
- Se ajusta la redacción del delito de usura de acuerdo con la modificación propuesta para los límites aplicables a los intereses moratorios.



LÍMITES A LAS TASAS DE INTERÉS Y USURA

- Preguntas:

- Se justifica la aplicación de una doble sanción a la actividad financiera?

- Se justifica la aplicación del delito de usura a la actividad financiera?

No es claro que una actividad que tiene la supervisión directa del Estado como es la financiera tenga esta doble sanción.



LÍMITES A LAS TASAS DE INTERÉS Y USURA

- Se debe regular la aplicación de la tasa de usura para los créditos de vivienda que utilizan el UVR.
- La metodología de cálculo de la UVR puede llevar a que debido a situaciones inflacionarias o estacionales se supere temporalmente la tasa de usura.
- No es clara la competencia de quien debe fijar esta tasa, así que la debe señalar expresamente la ley.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- El proyecto plantea que “ en todos los casos en que la ley prevea un límite a las tasas de interés la sujeción de las partes se verificará exclusivamente teniendo en cuenta el límite vigente al momento de la respectiva convención”. Lo anterior se aplica a la usura.
- La propuesta busca que la ley resuelva una discusión que doctrinariamente no es pacífica.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- Hay dos tendencias muy marcadas:
- Primera: Sostiene que de conformidad con lo previsto en el artículo 58 de la Constitución Política y en el 38 de la ley 135 de 1997 se debe aplicar el principio de la irretroactividad de la ley y, por lo tanto no se pueden afectar los contratos válidamente celebrados. Las decisiones de las autoridades solo podrán aplicarse hacia el futuro.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- Segunda: Sostiene que el principio de irretroactividad de la ley tiene limitaciones y está subordinada al orden público.
- Esta segunda tesis ha sido la sostenida por:
- La Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado del 5 de julio de 2000 en donde señaló que la aplicación de los límites a las tasas de interés que pueden cobrar los establecimientos de crédito, por la naturaleza de orden público de las normas que las fijan son de aplicación inmediata y cubija a todos los contratos sin importar si son anteriores o posteriores a la vigencia de la medida.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- Esta misma posición la tiene la Superintendencia Financiera en la Circular Básica Jurídica al señalar que “las modificaciones que presenten las tasas de interés durante la vida de préstamos pactados con los establecimientos de crédito, deben reflejarse en la correspondiente reducción de los montos convenidos al momento de la celebración de los contratos cuando quiera que al momento de la causación de los réditos aquellos sobrepasen los límites correspondientes”.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- El Consejo de Estado, Sección Cuarta, que en sentencia del 12 de diciembre de 2002, determinó, que en algunos casos por motivos considerados como de utilidad pública o interés social, las normas pueden tener aplicación inmediata. En palabras del Consejo de Estado, es posible que normas posteriores puedan “afectar las relaciones contractuales iniciadas con anterioridad a la ley”.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- Esta discusión se reflejó en la última decisión de la Junta Directiva del Banco de la República que fijó el límite a las tasas de interés para el crédito hipotecario y que motivó el salvamento de voto público de varios codirectores.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- En su momento se tuvieron en cuenta los siguientes argumentos jurídicos:
 - El derecho a la vivienda digna está protegido por la propia Constitución y, por ello, justifica reglas especiales para su desarrollo como es la intervención permanente de sus tasas de interés.
 - Esta intervención debe ser permanente y afectar la totalidad de los créditos en la medida que por disposición de la Corte al fijarse la tasa remuneratoria máxima debe consultar la capacidad de pago de los deudores y proteger su patrimonio familiar, buscando que sea la más adecuada y favorable para el deudor.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- - Si bien la ley 546 de 1999 menciona que la tasa de interés debe mantenerse fija durante la vida del crédito, ello no obsta para que se aplique la sentencia de la Corte Constitucional que indica que en todo caso los intereses remuneratorios deben ser inferiores a la vigente para los demás créditos.
- - Los límites a la tasa de interés remuneratoria para los créditos ordinarios opera de manera automática para todos los contratos de mutuo, obligando a que si la tasa pactada supera esos límites los establecimientos de crédito deban cobrar una tasa menor. Si esto ocurre con los créditos ordinarios, con mayor razón debería operar para el crédito hipotecario que tiene una especial protección de la Constitución a favor del deudor.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- Ventajas de la propuesta:
 - La ley dirime un tema controversial sujeto a interpretaciones.
 - La propuesta reconoce que las entidades financieras en su actividad diaria y en especial en el crédito de largo plazo corren el riesgo de transformación de plazos.
 - Beneficia actividades como las realizadas en la titularización de créditos hipotecarios.



APLICACIÓN DE LOS LÍMITES A LOS CONTRATOS

- Desventajas de la propuesta:
 - Seguramente será demandado por los usuarios del crédito y, en especial, los del crédito hipotecario. -Hay posibilidades que la Corte Constitucional la declare inexecutable.
 - No es claro que la misma regla se aplique a otras actividades mercantiles.



CRÉDITO HIPOTECARIO

- “ El UPAC muere otra vez” – Editorial del Tiempo.
- Las controversias jurídicas derivadas de la crisis del UPAC siguen vigentes y están afectando en materia grave la credibilidad del sistema de financiación de vivienda establecido por la ley 546 de 1999.
- No se ha acabado de entender que los créditos deben pagarse y que la financiación a largo plazo tiene características distintas a las demás.
- El crédito a largo plazo en UVR beneficia a las personas de bajos ingresos.



CRÉDITO HIPOTECARIO

- Por qué sostengo lo anterior?
- Cifras de Asobancaria muestran que hoy en día hay más de 36 mil procesos ejecutivos a cargo de las entidades financieras de créditos desembolsados antes de 2000 que constituyen el 83% de los procesos totales en curso.
- Un 44% de los procesos para sentencia tienen excepciones.



CRÉDITO HIPOTECARIO

- Estas excepciones están asociadas con la reliquidación de los créditos realizados conforme a la ley 546 de 1999.
- Se busca fundamentalmente que las reliquidaciones se vuelvan a hacer :
- Aplicando límites a las tasas de interés que no estaban vigentes para la época (6% del Código Civil),



CRÉDITO HIPOTECARIO

- Recalculando el crédito sin tener en cuenta la capitalización de intereses permitida en la época, o
- Aplicando de una metodología de cálculo de la UVR distinta a la prevista por la Junta Directiva del Banco de la República.

En otras palabras, que las sentencias de la Corte Constitucional se apliquen de una manera diferente a como se emitieron!!!!



¿POR QUÉ SE HA PRESENTADO ESTA SITUACIÓN?

- Los fallos de la Corte Constitucional se fueron construyendo poco a poco por parte del sector mayoritario de la época. Ello llevó a que no exista una interpretación sólida de la jurisprudencia.
- Se perdió la confianza en la institucionalidad. Ello lleva a que algunos funcionarios judiciales sientan que deben resolver una situación que aprecian como de desventaja manifiesta de los deudores



¿POR QUÉ SE HA PRESENTADO ESTA SITUACIÓN?

- Temas resueltos por la ley 546 de 1999, como la reliquidación de los créditos, son motivo de debate judicial y administrativo, a pesar de que en las instancias correspondientes se confirmó su legalidad.
- Los jueces no están preparados técnicamente para analizar, interpretar y resolver algunos temas que se plantean en las demandas. En algunos países hay jurisdicciones especiales para atender estos asuntos.



¿POR QUÉ SE HA PRESENTADO ESTA SITUACIÓN?

- Los peritos tampoco están preparados para apoyar técnicamente a los jueces. Hay interpretaciones ligeras sobre aspectos técnico-financieros y desconocimiento de la ley.
- El tema se volvió políticamente sensible.



¿QUÉ SE PUEDE HACER EN MATERIA DE PROCESOS EJECUTIVOS?

- La ley debe resolver las interpretaciones que se vienen dando a nivel judicial en los procesos ejecutivos.
- Si las excepciones se derivan en buen número de las reliquidaciones debería señalarse que en los procesos en que estos se discutan sea la SF quien establezca de manera inobjetable si estos se hicieron conforme a las normas legales.



QUE SE PUEDE HACER EN MATERIA DE LÍMITES A LAS TASAS DE INTERÉS?

- La ley 546 de 1999, dada su naturaleza de ley marco, puede desarrollarse por el gobierno.
- La sentencia C-936 de 2003 (Magistrado ponente Eduardo Montealegre Lynett) que revisó el marco legal del leasing habitacional da luces en este sentido. Esta sentencia tiene un enfoque distinto del que se impuso durante la crisis del UPAC.



¿QUÉ SE PUEDE HACER?

- La sentencia señala que la existencia de sistemas adecuados de financiación a largo plazo no supone que:
 - (i) necesariamente todo sistema de financiación de vivienda esté por fuera de las condiciones mercantiles ordinarias;
 - (ii) que todos los sistemas de financiación tengan los mismos parámetros financieros;



¿QUÉ SE PUEDE HACER?

- (iii) que deba existir un único sistema de financiación de largo plazo;
- (iv) que necesariamente todo sistema de financiación a largo plazo deba ser igualitario.
- En consecuencia, es “pertinente y posible que se distinga entre quienes tienen capacidad adquisitiva y, quienes por sus condiciones financieras, están excluidos de la posibilidad de pagar precios ordinarios.”



¿QUÉ SE PUEDE HACER?

- El Gobierno puede reglamentar la forma como el Estado da cumplimiento al derecho constitucional de garantizar a los colombianos la vivienda digna, teniendo en cuenta la modalidad de tenencia, el nivel de ingresos de la población y “adoptar esquemas subsidiados, intermedios y desregulados. En otras palabras: financiar la tenencia, establecer las condiciones de financiación de la tenencia o sujetarla a la dinámica comercial.”



¿QUÉ SE PUEDE HACER?

- Una reglamentación en este sentido tendría un impacto directo en los límites de las tasas de interés al permitir diferenciar su aplicación.

