

LEY 546 DE 1999

(diciembre 23)

Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999

Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificada por el Decreto Ley 890 de 2017, 'por el cual se dictan disposiciones para la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural', publicado en el Diario Oficial No. 50.247 de 28 de mayo de 2017.
- Modificada por la Ley 1753 de 2015, 'por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”', publicada en el Diario Oficial No. 49.538 de 9 de junio de 2015.
- Modificada por la Ley 1673 de 2013, 'por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 48.856 de 19 de julio de 2013 .
- Modificada por la Ley 1537 de 2012, 'por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 48.467 de 20 de junio de 2012
- Modificado por la Ley 1328 de 2009, publicada en el Diario Oficial No. 47.411 de 15 de julio de 2009, 'Por la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones'
- Modificada por la Ley 1151 de 2007, publicada en el Diario Oficial No. 46.700 de 25 de julio de 2007, 'Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010'
- Modificada por la Ley 1114 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.494 de 27 de diciembre de 2006, 'Por la cual se modifica la Ley [546](#) de 1999, el numeral 7 del artículo [16](#) de la Ley 789 de 2002 y el artículo [60](#) de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social'
- Para la interpretación de esta Ley debe tenerse en cuenta que fue expedido el Decreto [4327](#) de 2005, 'por el cual se fusiona la Superintendencia Bancaria de Colombia en la Superintendencia de Valores y se modifica su estructura', publicado en el Diario Oficial No. 46.104 de 26 de noviembre de 2005.
- Modificada por la Ley 964 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005, 'Por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades de

manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores y se dictan otras disposiciones'

3. En criterio del editor para la interpretación del Artículo [22](#) de esta Ley de debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo [1](#)o. Num. 14.2 Ordinal 5o. de la Ley 920 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.772 de 24 de diciembre de 2004.

2. Mediante Sentencia C-050-01 de 24 de enero de 2001, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en las Sentencias C-955-00 y C-1140-00.

1. Ley declarada EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. '1. en cuanto, por los cargos formulados, el Congreso no incurrió en vicios de trámite. 2. Con las excepciones previstas en la Sentencia, declárase EXEQUIBLE la Ley 546 de 1999, en cuanto, al establecer el marco de la actividad financiera en materia de vivienda, se ajustó a las prescripciones del artículo [150](#), numeral 19, literal d) de la Constitución'.

## EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

### CAPITULO I.

#### DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o. AMBITO DE APLICACION DE LA LEY. <Artículo CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE> Esta ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.

PARAGRAFO. Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la Sentencia C-955-00

- Mediante Sentencia [C-1377-00](#) de 10 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sáchica Méndez, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Condiciona la Corte en los siguientes términos: 'pero en el entendido de que las entidades que otorguen créditos de vivienda deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención por el Estado, y de que en los préstamos que otorguen debe garantizarse la democratización del crédito y la efectividad del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Bajo cualquiera otra interpretación, se declara **INEXEQUIBLE**'.



ARTICULO 2o. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PRESENTE LEY. El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:

1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.
2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.
3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.
4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.
5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.
6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.

7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.

8. Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró este a lo resuelto en la Sentencia C-955-00

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró este a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró este a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. En los términos de la sentencia



ARTICULO 3o. UNIDAD DE VALOR REAL (UVR). <Apartes tachados INEXEQUIBLES> La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado.

~~El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR.~~

#### Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1544-00 de 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1377-00](#) de 10 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sáchica Méndez, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES. Aclara la Corte: 'La exequibilidad de este precepto se declara en el entendido de que la Junta Directiva del Banco de la República deberá proceder, una vez comunicada esta Sentencia, a establecer el valor de la UVR, de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC. Bajo cualquiera otra interpretación o aplicación, la norma se declara INEXEQUIBLE'.



ARTICULO 4o. PARTICIPANTES. Harán parte del sistema especializado de financiación de vivienda:

1. El Consejo Superior de Vivienda.
2. Los establecimientos de crédito que otorguen préstamos con este objetivo.
3. Los ahorradores e inversionistas.
4. Los deudores.
5. Los constructores, y
6. Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.



ARTICULO 5o. CONVERSIÓN DE LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA. A partir de la vigencia de la presente ley, las corporaciones de ahorro y vivienda tendrán la naturaleza de bancos comerciales. Para tal efecto, dispondrán de un plazo de treinta y seis (36) meses con el fin de realizar los ajustes necesarios para adecuarse a su nueva naturaleza.

Los establecimientos bancarios que posean participación accionaria en corporaciones de ahorro y vivienda que se conviertan en bancos comerciales en virtud de lo dispuesto en la presente ley, deberán enajenar dicha participación dentro de los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley.



ARTICULO 6o. CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda.

El Consejo estará conformado así:

1. El Ministro de Desarrollo Económico o su delegado, quien lo presidirá.
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado.
3. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.
4. El Superintendente Bancario o su delegado.
5. El Superintendente de Valores o su delegado.
6. El Superintendente de Sociedades o su delegado.
7. El Superintendente de Subsidio Familiar o su delegado.
8. Un representante de las organizaciones populares de vivienda.
9. Un representante de los constructores.
10. Un representante de los establecimientos de crédito.
11. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
12. Un representante de los trabajadores, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
13. Un representante de las Cajas de Compensación Familiar, elegido por el Consejo Superior de

Subsidio Familiar.

14. Un representante del sector inmobiliario nacional, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

El Consejo contará con una Secretaría Técnica, de conformidad con lo que disponga el reglamento, ~~a quien le corresponderá entre sus funciones, la de calcular y divulgar el valor diario de la Unidad de Valor Real.~~

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

PARAGRAFO. El Consejo creado en este artículo asumirá las funciones del Consejo Superior de Vivienda de que trata la Ley [3a.](#) de 1991.



ARTICULO 7o. REUNIONES Y FUNCIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA. El Consejo Superior de Vivienda se reunirá como mínimo dos veces al año y tendrá las siguientes funciones:

1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente la de interés social.
2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas, tasas.
3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda.
4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, consagrado en la presente ley.
5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda.
6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.
7. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención ~~temporal~~ en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

8. Recomendar los seguros y riesgos que deban tener los activos que se financien.
9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.
10. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.
11. Las demás que le asigne la ley.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo el aparte tachado contenido en el numeral 7o. que se declara INEXEQUIBLE. Aclara la Corte: ' La EXEQUIBILIDAD de este precepto se declara en el entendido de que las funciones confiadas al Consejo Superior de Vivienda son únicamente de asesoría.

## CAPITULO II.

### RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA



ARTICULO 8o. RECURSOS PARA LA FINANCIACION DE VIVIENDA. Además de las operaciones autorizadas por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sin perjuicio de las facultades de las Superintendencias Bancaria y de Valores en sus áreas de competencia, el Gobierno Nacional reglamentará nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda, expresadas en UVR, de conformidad con las disposiciones de la presente ley, y establecerá estímulos especiales para canalizar recursos del ahorro remunerado a la vista con destino a la financiación de vivienda.

Jurisprudencia Vigencia



## Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1192-01 de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

Sin embargo esta sentencia en la parte resolutive no se manifestó sobre este artículo, pero en la parte motiva expresó, 'La Corte encuentra que el Congreso en dichas normas establece las reglas generales que en la materia deberá desarrollar el Presidente de la República. Bajo esa perspectiva, a la cual se circunscribe ahora la Corte, las disposiciones en referencia son constitucionales, si bien la exequibilidad de las mismas es relativa. Por su aspecto material serán examinadas posteriormente por esta Corporación en otros procesos.'



### ARTICULO 9o. BONOS HIPOTECARIOS.

<Inciso modificado por el artículo [48](#) de la Ley 1753 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:>  
Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos.

#### Notas de Vigencia

- Inciso modificado por el artículo [48](#) de la Ley 1753 de 2015, 'por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”', publicada en el Diario Oficial No. 49.538 de 9 de junio de 2015.

El editor destaca la temporalidad de cuatro años de los planes de desarrollo, según puede deducirse de lo establecido por la Constitución Política en sus artículos [339](#), [340](#), [341](#) y [342](#), y por la Ley 152 de 1994 en los artículos [13](#), [14](#) y [25](#).

#### Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

<INCISO> . Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos:

1. Serán títulos valores de contenido crediticio.
2. Serán emitidos por los establecimientos de crédito y tendrán como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo.
3. Los créditos que obtengan financiación mediante la emisión de bonos hipotecarios deberán estar garantizados con hipotecas de primer grado, que no podrán garantizar ninguna otra obligación.
4. Los créditos que hayan sido financiados con bonos hipotecarios no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a ningún gravamen, ni utilizados como garantías por el emisor de los respectivos bonos, con excepción de lo señalado en el artículo

siguiente.

Con todo, el establecimiento de crédito emisor podrá convenir con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los bonos, para lo cual cederá la correspondiente cartera hipotecaria, de conformidad con las normas que al respecto expida el Gobierno Nacional, siempre que dichas operaciones cuenten con la autorización de la Superintendencia Bancaria, previo concepto favorable del Consejo Asesor y el consentimiento de la Asamblea de los tenedores de bonos.

5. El emisor, o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos, será responsable por la administración y gestión de los activos que se financien mediante los mismos, ante los tenedores de dichos bonos. Para el efecto, deberá suscribir un contrato de administración.

6. La Superintendencia Bancaria establecerá obligaciones de revelación contable que garanticen el adecuado conocimiento del público sobre el valor de aquella parte de los activos que, no obstante figurar en el balance de los establecimientos de crédito, no forman parte de la prenda general de los acreedores de los mismos, en caso de liquidación de la entidad emisora, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

7. La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los bonos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados y podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1192-01 de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

Sin embargo esta sentencia en la parte resolutive no se manifestó sobre este artículo, pero en la parte motiva expresó, 'La Corte encuentra que el Congreso en dichas normas establece las reglas generales que en la materia deberá desarrollar el Presidente de la República. Bajo esa perspectiva, a la cual se circunscribe ahora la Corte, las disposiciones en referencia son constitucionales, si bien la exequibilidad de las mismas es relativa. Por su aspecto material serán examinadas posteriormente por esta Corporación en otros procesos.'



**ARTICULO 10. EVENTO DE LIQUIDACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO QUE TENGA BONOS HIPOTECARIOS EN CIRCULACIÓN.** Cuando por cualquier circunstancia se decida liquidar un establecimiento de crédito que tenga en circulación bonos hipotecarios, o que haya asumido la obligación de pagarlos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo anterior, se aplicarán en relación con los bonos hipotecarios, las siguientes normas:

1. Se entenderá que tanto los créditos financiados mediante dichos bonos, como los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden,

pertenecen a los tenedores de los bonos y no a la entidad en liquidación. Para el efecto, se identificarán los créditos y demás activos que pertenecen al conjunto de tenedores de cada una de las emisiones, a las que se les dará, para todos los efectos, tratamiento separado.

En el caso previsto en el presente artículo, los créditos hipotecarios que respaldan los bonos no constituirán parte de la prenda general de los acreedores del emisor o de quien haya asumido la obligación de pagarlos en el proceso de liquidación y, por lo tanto, estarán excluidos de la masa de bienes del mismo para cualquier efecto legal.

2. En ningún caso la entidad en liquidación podrá ceder, con la responsabilidad de pagar los bonos, la cartera hipotecaria.

3. La Superintendencia de Valores convocará a las asambleas de tenedores de tales títulos para que decidan, respecto de cada emisión, bien sobre la enajenación de los créditos y el correspondiente prepago total de los respectivos bonos, o bien sobre la cesión a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos, del contrato de administración de los bonos, incluyendo la cesión de los créditos y de sus respectivas garantías, y la entrega de los fondos recaudados y de los pendientes de recaudo y de las demás garantías o derechos que los amparen o respalden. En el evento de cesión del contrato de administración, el cesionario sólo será responsable de la administración de la emisión.

4. Si se optare por la enajenación de los créditos otorgados bajo este sistema y por cualquier razón quedare un remanente después del pago de los bonos hipotecarios, éste se restituirá a la entidad en liquidación.

PARAGRAFO 1o. En caso de que se decida la venta de los activos hipotecarios o la cesión del contrato de administración, se entenderá que los tenedores de bonos pierden su calidad de acreedores de la entidad en liquidación.

En caso de que, dentro del término de noventa días, no se decida la cesión del contrato de administración de la emisión o la venta de los activos, no se aplicará lo previsto en el presente artículo y, por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegrarán a la masa de la liquidación y los tenedores de los bonos se entenderán reconocidos por sus respectivas acreencias, en el proceso liquidatorio.

PARAGRAFO 2o. Si algún establecimiento de crédito o una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos acepta la cesión del contrato de administración, deberá informar al depósito centralizado de valores donde se encuentran inscritos los bonos, que dicha emisión sólo cuenta con la garantía de la cartera hipotecaria.

PARAGRAFO 3o. Para todos los efectos legales, las operaciones a que se refiere el numeral tercero del presente artículo se entenderán perfeccionadas con el solo acuerdo entre el representante legal de los tenedores de bonos y el nuevo administrador o el adquirente de la cartera hipotecaria, según fuere el caso. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo administrador o el nuevo propietario de los créditos se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los créditos enajenados, con las facultades que correspondían al anterior administrador, o al acreedor, según el caso.



ARTICULO 11. CREADORES DE MERCADO. El Gobierno Nacional establecerá

condiciones que permitan a las personas jurídicas sometidas a la vigilancia y control de las Superintendencias Bancaria o de Valores, que cuenten con la capacidad financiera y la liquidez que determine el Gobierno Nacional, para actuar como originadores y como creadores de mercado de los bonos y títulos hipotecarios a que se refiere la presente ley. Para estos propósitos, el Gobierno Nacional diseñará y adoptará mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgos de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros.

El Gobierno Nacional creará y promoverá los mecanismos necesarios que aseguren el mercado secundario de los bonos y títulos hipotecarios y las condiciones en que se ofrezcan tales mecanismos.

### CAPITULO III.

#### TITULARIZACIONES



ARTICULO 12. TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA Y DE LOS CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL. <Artículo modificado por el artículo [71](#) de la Ley 1328 de 2009. El nuevo texto es el siguiente:> Sin perjuicio de la autorización legal con que cuentan las sociedades fiduciarias, los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo [1](#)o de la presente ley podrán emitir títulos representativos de (i) cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, y (ii) contratos de leasing habitacional, para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan y los bienes inmuebles que constituyen su objeto para el caso de contratos de leasing habitacional, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo [1](#)o de la presente ley también podrán transferir su cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, así como los contratos de leasing habitacional incluyendo los bienes inmuebles que constituyen su objeto, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que estas emitan títulos hipotecarios con sujeción a la normatividad aplicable a la titularización de tales activos hipotecarios. Los títulos hipotecarios emitidos a partir de contratos de leasing habitacional se sujetarán a las mismas reglas, condiciones y beneficios aplicables a los títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización de cartera hipotecaria en los términos definidos en la presente ley y en sus normas reglamentarias pertinentes.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que este se encuentre en concordato,

liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo [68](#) de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

El Gobierno Nacional señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos hipotecarios, promoviendo su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

**PARÁGRAFO.** La transferencia de cualquier crédito, garantía, contrato o derecho sobre los mismos, que se realice en desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, no producirá efectos de novación y se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente o mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no generará derechos o gastos notariales ni impuesto de timbre.

En los procesos de titularización de contratos de leasing habitacional, la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles objeto de dichos contratos se perfeccionará en cabeza de las sociedades titularizadoras, de las sociedades fiduciarias o de las otras instituciones que autorice el Gobierno Nacional, mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Para tal efecto, en el documento de cesión correspondiente se deberá dejar constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización del contrato de leasing habitacional. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional a favor del locatario, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

La Superintendencia Financiera tendrá, respecto de los procesos de titularización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso del artículo 15 de la Ley 35 de 1993.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [71](#) de la Ley 1328 de 2009, publicada en el Diario Oficial No. 47.411 de 15 de julio de 2009.

#### Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

**ARTÍCULO 12. TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA.** Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1o. de la presente ley podrán emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito también podrán transferir sus créditos, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que éstas emitan títulos, en las condiciones previstas en el presente artículo, para ser colocadas entre el público.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal.

La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

**PARAGRAFO.** La cesión de cualquier crédito, garantía o derecho sobre los mismos, que se realice para movilizar activos financieros en desarrollo de lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, no producirá efectos de novación y sólo requerirá para perfeccionarse que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, o en la norma que lo sustituya o modifique, y a sus reglamentos. La Superintendencia Bancaria tendrá, respecto de los procesos de movilización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso de dicha norma.



**ARTICULO 13. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS HIPOTECARIOS.** En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad o masa que constituyen los créditos subyacentes y/o las garantías que los amparen.



**ARTICULO 14. SOCIEDADES TITULARIZADORAS.** <Ver Notas de Vigencia> Las sociedades titularizadoras de que trata la presente ley, tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios y estarán sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Valores.

## Notas de Vigencia

- Establece el artículo [169](#) de la Ley 1753 de 2015, 'por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país"', publicada en el Diario Oficial No. 49.538 de 9 de junio de 2015.

(Por favor remitirse a la norma original para comprobar la vigencia del texto que se transcribe a continuación:)

'ARTÍCULO [169](#). SOCIEDADES TITULARIZADORAS. Las sociedades titularizadoras creadas por el artículo [14](#) de la Ley 546 de 1999 podrán titularizar activos no hipotecarios según lo previsto en el artículo [72](#) de la Ley 1328 de 2009.'

El editor destaca la temporalidad de cuatro años de los planes de desarrollo, según puede deducirse de lo establecido por la Constitución Política en sus artículos [339](#), [340](#), [341](#) y [342](#), y por la Ley 152 de 1994 en los artículos [13](#), [14](#) y [25](#).



ARTICULO 15. AUTORIZACION AL GOBIERNO. Autorízase a la Nación para que, directamente o por intermedio del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, participe en el capital de una o más sociedades titularizadoras.

## CAPITULO IV.

### RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS Y DE LOS TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE CARTERA HIPOTECARIA



ARTICULO 16. BENEFICIO TRIBUTARIO PARA LOS RENDIMIENTOS DE TÍTULOS DE AHORRO A LARGO PLAZO PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. <Artículo modificado por el artículo [81](#) de la Ley 964 de 2005. El nuevo texto es el siguiente:> Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco (5) años. Los títulos y bonos aquí previstos, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.

Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo, los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, que se coloquen en el mercado dentro de los once (11) años siguientes a la fecha de expedición de la presente ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

## Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [81](#) de la Ley 964 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005.

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional:

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1192-01 de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno.

### Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

ARTÍCULO 16. Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco (5) años. Los títulos y bonos aquí previstos, que estarán expresados en UVR, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.

Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo, los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, que se coloquen en el mercado dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de expedición de la presente ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

## CAPITULO V.

### RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA A LARGO PLAZO



ARTICULO 17. CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero de la presente ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.
2. <Numeral CONDICIONALMENTE exequible> Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.



3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.
5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.
6. <Numeral CONDICIONALMENTE exigible> La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional.
7. <Numeral CONDICIONALMENTE exigible> Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.
8. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.
10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1o. de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicarán a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.

Adicionalmente y a solicitud del deudor, las obligaciones establecidas en UPAC por los establecimientos de crédito y por todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1o. de la presente ley, podrán redenominarse en moneda legal colombiana en las condiciones establecidas en el inciso anterior.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la Sentencia C-955-00
- Mediante Sentencia C-1544-00 de 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la

Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, con las siguientes salvedades y condicionamientos:

'La EXEQUIBILIDAD de este precepto se declara únicamente si se lo entiende y aplica bajo las siguientes condiciones:

-El numeral 2 sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que la tasa de interés remuneratoria a que se refiere no incluirá el valor de la inflación, será siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la Superintendencia Bancaria, y su máximo será determinado por la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional, en sentencias C-481-99 del 7 de julio de 1999 y C-208-00 del 1 de marzo de 2000.

-Una vez se comunique el presente fallo, y la Junta Directiva del Banco de la República proceda a fijar la tasa máxima de interés remuneratorio, la norma legal, con el condicionamiento que precede, se aplicará de manera obligatoria e inmediata tanto a los créditos nuevos como a los ya otorgados.

Los créditos que se encuentren vigentes al momento de la comunicación de esta providencia y en los cuales hubieren sido pactados intereses superiores al máximo que se fije, deberán reducirse al tope máximo indicado, que será aplicable a todas las cuotas futuras.

-Los intereses remuneratorios se calcularán sólo sobre los saldos insolutos del capital, actualizados con la inflación.

-El numeral 6 sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que las expresiones 'primera cuota' se refieren no solamente a la primera del préstamo, sino también a la primera que se pague luego de una reestructuración del crédito, de conformidad con el artículo [220](#) de la Ley 546 de 1999.

-El numeral 7 se declara EXEQUIBLE únicamente si se entiende que la Superintendencia Bancaria no podrá aprobar ningún plan de amortización en materia de financiación de vivienda en cuya virtud en las cuotas mensuales sólo se paguen intereses. En todas las cuotas, desde la primera, tales planes deben contemplar amortización a capital, con el objeto de que el saldo vaya disminuyendo, sin que ello se pueda traducir en ningún caso en incremento de las cuotas que se vienen pagando, para lo cual, si es necesario, podrá ampliarse el plazo inicialmente pactado.

-En las cuotas mensuales, si así lo quiere el deudor, se irá pagando la corrección por inflación a medida que se causa.

Bajo cualquiera otra interpretación, estos numerales se declaran INEXEQUIBLES.



ARTICULO 18. DESEMBOLSOS. Los créditos a que se refiere el artículo anterior podrán ser desembolsados por los establecimientos de crédito en moneda legal o a solicitud del deudor, en bonos hipotecarios expresados en UVR, en los términos que establezcan las Superintendencias Bancaria y de Valores, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias. En todo caso, los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tendrán que ser desembolsados en moneda legal colombiana y podrán ser otorgados en moneda legal colombiana.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.



ARTICULO 19. INTERESES DE MORA. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia, los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial ~~o se someta el incumplimiento a la justicia arbitral en los términos establecidos en la correspondiente cláusula compromisoria~~. El interés moratorio incluye el remuneratorio.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández, por unidad de materia con los artículos [35](#), [36](#) y [37](#).

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. En los términos de la Sentencia.



ARTICULO 20. HOMOGENEIDAD CONTRACTUAL. <Artículo CONDICIONALMENTE

EXEQUIBLE> La Superintendencia Bancaria establecerá condiciones uniformes para los documentos contentivos de las condiciones del crédito y sus garantías, mediante los cuales se formalicen las operaciones activas de financiación de vivienda individual a largo plazo.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información clara y comprensible, que incluya como mínimo una proyección de lo que serían los intereses a pagar en el próximo año y los que se cobrarán con las cuotas mensuales en el mismo período, todo ello de conformidad con las instrucciones que anualmente imparta la Superintendencia Bancaria. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos, implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados. Con base en dicha información los deudores podrán solicitar a los establecimientos de crédito acreedores, durante los dos primeros meses de cada año calendario, la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago, pudiéndose de ser necesario, ampliar el plazo inicialmente previsto para su cancelación total.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Aclara la Corte: 'en el entendido de que la reestructuración del crédito pedida por el deudor dentro de los dos primeros meses de cada año, si hay condiciones objetivas para ello, debe ser aceptada y efectuada por la institución financiera. En caso de controversia sobre tales condiciones objetivas, decidirá la Superintendencia Bancaria. Bajo cualquiera otra interpretación, el artículo **SE DECLARA inexecutable**.



**ARTICULO 21. DEBER DE INFORMACION.** Los establecimientos de crédito deberán suministrar información cierta, suficiente, oportuna y de fácil comprensión para el público y para los deudores respecto de las condiciones de sus créditos, en los términos que determine la Superintendencia Bancaria.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información en las condiciones del presente artículo.

#### Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.



ARTICULO 22. PATRIMONIO DE FAMILIA. <Ver Notas del Editor> Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente ley podrán constituir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del respectivo inmueble, en la forma y condiciones establecidas en los artículos [60](#) de la Ley 9a. de 1989 y [38](#) de la Ley 3a. de 1991.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, éste no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura pública mediante la cual se solemnice el acto.

Notas del Editor

- En criterio del editor para la interpretación de este Artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo [1o.](#) Num. 14.2 Ordinal 5o. de la Ley 920 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.772 de 24 de diciembre de 2004.

El texto original del Ordinal mencionado es el siguiente:

'Artículo 1o. Adiciónese el artículo [16](#) de la Ley 789 de 2002 que a su vez modificó el artículo [41](#) de la Ley 21 de 1982, con el siguiente numeral.

'...

'14.2 Operaciones autorizadas a las secciones especializadas de ahorro y crédito de las Cajas de Compensación Familiar:

'...

'5. En el caso de créditos para adquisición de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y por las entidades a las que les es aplicable lo dispuesto por la Ley [546](#) de 1999, el patrimonio de familia constituido conforme a lo establecido por las Leyes [9a.](#) de 1989, [546](#) de 1999 y [861](#) de 2003 será embargable únicamente por la entidad que financió la adquisición, construcción o mejora de la vivienda, o de quien lo suceda en sus derechos.

'...'



ARTICULO 23. DERECHOS NOTARIALES Y GASTOS DE REGISTRO. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo [22](#), cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.



ARTICULO 24. CESION DE CREDITOS. <Artículo modificado por el artículo [38](#) de la Ley 1537 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera o de cualquiera de las entidades a que se refiere el parágrafo del artículo [1](#)o de la presente ley.

Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo [1](#)o de la presente ley o las sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, según el caso, autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. La superintendencia financiera reglamentará las condiciones para la legalización de las cesiones.

Dicha cesión se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente y tendrá los efectos previstos por el artículo [1964](#) del Código Civil. En cualquier caso a garantía hipotecaria cedida en desarrollo de lo dispuesto en el presente artículo, respaldará el crédito desembolsado por el nuevo acreedor para el pago de la cesión.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [38](#) de la Ley 1537 de 2012, 'por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 48.467 de 20 de junio de 2012.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el artículo modificado por la Ley 1537 de 2012 por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia C-785-14 de 22 de octubre de 2014, Magistrado Ponente Dr. Jorge Iván Palacio Palacio.

#### Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

ARTÍCULO 24. En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo [1964](#) del Código Civil.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, gastos notariales e impuestos de timbre.



ARTICULO 25. CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA. <Artículo CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE> A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo [17](#), numerales 2, 4, y el artículo [18](#) anterior. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la Sentencia C-955-00

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Aclara la Corte: 'en el entendido de que también son aplicables a los constructores los condicionamientos que en este Fallo se hacen sobre la constitucionalidad del artículo [17](#) de la misma Ley, pagarán también los intereses más bajos, y el Gobierno, al desarrollar la Ley, deberá fijar condiciones especiales para sus créditos, en cuanto incidan en los costos de la construcción, todo lo cual deberá reflejarse en los precios de venta de las viviendas'.

CAPITULO VI.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



ARTICULO 26. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.



Con el propósito de garantizar la reactivación de la construcción en beneficio de los adquirentes, ampliase hasta el 30 de junio del año 2000, el plazo para que los municipios, distritos y la Isla de San Andrés adopten los planes de ordenamiento territorial previstos en la Ley 388 de 1997 y prorroganse por tres (3) meses los plazos contemplados en la Ley 505 de 1999, excepto los del artículo 10 de dicha ley.

El Gobierno Nacional establecerá estímulos en materia de asignación de recursos para vivienda, equipamiento e infraestructura vial y de servicios, que no constituyan transferencias, dirigidos a los municipios y distritos que hayan adoptado su plan de ordenamiento territorial antes del 30 de junio del año 2000.

PARAGRAFO 1o. Para aquellos municipios que se erijan con posterioridad a la promulgación de esta ley establécese el plazo hasta por dos (2) años, contados a partir de la elección del primer alcalde municipal para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley [388](#) de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

PARAGRAFO 2o. Amplíase el plazo hasta por un año más, contado a partir de la vigencia de la presente ley para los municipios que hayan sido erigidos dentro del año anterior a la promulgación de esta misma ley, para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley [388](#) de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.



ARTICULO 27. CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN REGIONAL DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los recursos nacionales del subsidio familiar para vivienda de interés social previstos en la Ley 3a. de 1991, se distribuirán según lo establezca el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, el cual deberá contemplar, entre otros, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de las respectivas inversiones, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de VIS por autogestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la vivienda VIS.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.





ARTICULO 28. OBLIGACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO DE DESTINAR RECURSOS A LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las entidades financieras deberán destinar anualmente, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del incremento de la cartera bruta de vivienda, al otorgamiento de crédito para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social. El Gobierno Nacional reglamentará el porcentaje y las condiciones especiales que deberán destinarse a la vivienda de los minusválidos.

La obligación prevista en el inciso primero del presente artículo se entenderá cumplida si las respectivas entidades demuestran que, durante el período estipulado, efectuaron inversiones en bonos hipotecarios o títulos hipotecarios originados en procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social subsidiable por la misma cuantía.

PARAGRAFO. <Parágrafo CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE> Para toda la vivienda de interés social la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de once (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1146-00 de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Vladimiro Naranjo Mesa, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Parágrafo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Aclara la Corte: 'en el entendido de que de la tasa prevista deberá deducirse la inflación y, en lo sucesivo, cuando ya el tope señalado pierda vigencia, será la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, las cuales deben ser las más adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda'.



ARTICULO 29. DESTINACIÓN DE SUBSIDIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. <Párrafo 1o. con el título modificados por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006. El nuevo texto es el siguiente:> De conformidad con el artículo [51](#) y el numeral 2 del artículo [359](#) de la Constitución Nacional, de los recursos del Presupuesto Nacional se asignará una suma anual como mínimo equivalente a un millón cuatro mil novecientos uno (1.004.901) salarios mínimos mensuales legales vigentes, con el objeto de destinarlos al otorgamiento de Subsidios de Vivienda de Interés Social Urbana y Rural. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recorte presupuestal.

## Notas de Vigencia

- Párrafo 1o. con el título modificados por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.494 de 27 de diciembre de 2006.

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional:

- Aparte subrayado del texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1192-01 de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

## Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

### ARTÍCULO 29. DESTINACIÓN DE SUBSIDIOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SUBSIDIABLE.

<INCISO 1o.> De conformidad con el numeral 2 del artículo [359](#) de la Constitución Política, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, se asignará de los recursos del presupuesto nacional una suma anual equivalente a ciento cincuenta mil millones de pesos (\$150.000.000.000.00) expresados en UVR, con el fin de destinarlos al otorgamiento de subsidios para la Vivienda de Interés Social, VIS, subsidiable. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recortes presupuestales.

Para dar cumplimiento al artículo [51](#) de la Constitución Política de Colombia las entidades del Estado o de carácter mixto, que promuevan, financien, subsidien o ejecuten planes de vivienda de interés social subsidiable, directa o indirectamente diseñarán y ejecutarán programas de vivienda urbana y rural, especialmente para las personas que devengan hasta dos (2) salarios mínimos y para los desempleados. Dichos programas se realizarán en distintas modalidades en los términos de la Ley 3a. de 1991.

PARAGRAFO 1o. <Parágrafo modificado por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006. El nuevo texto es el siguiente:> El Gobierno destinará anualmente el 20% de los recursos presupuestales apropiados para VIS rural. Al final de cada vigencia si no se hubiese colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

## Notas de Vigencia

- Parágrafo modificado por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.494 de 27 de diciembre de 2006.

## Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

PARÁGRAFO 1o. El Gobierno Nacional destinará anualmente el veinte por ciento (20%) de los recursos presupuestales apropiados para el subsidio a la vivienda de interés social VIS para atender la demanda de la población rural. Al final de cada semestre si no se hubiere colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

PARAGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006. El nuevo texto es el siguiente:> Los oficiales, suboficiales y soldados profesionales de las Fuerzas Militares; los oficiales, suboficiales y miembros del nivel ejecutivo, agentes de la Policía Nacional; el personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares y de Policía Nacional; el personal docente oficial; los docentes vinculados a establecimientos educativos privados; los trabajadores independientes y quienes devenguen salario integral, podrán afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro. La afiliación se hará previa solicitud del interesado a través de ahorro voluntario de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

En ningún caso este ahorro voluntario hará parte del ahorro ordinario que a la Caja de Vivienda Militar hagan los oficiales, suboficiales, nivel ejecutivo, agentes, soldados profesionales, y personal civil o no uniformado del Ministerio de Defensa Nacional, Fuerzas Militares y Policía Nacional. Las cesantías de este personal continuarán siendo transferidas a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para su administración, conforme lo establecido en el Decreto 353 de 1994, modificado por la Ley [973](#) de julio de 2005.

Los colombianos residentes en el exterior podrán afiliarse al Fondo Nacional del Ahorro bajo las mismas condiciones previstas en el presente parágrafo.

Notas de Vigencia

- Parágrafo adicionado por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.494 de 27 de diciembre de 2006. El texto original es idéntico al adicionado como parágrafo 3o. por la Ley 1114 de 2006.

PARÁGRAFO 3o. <\*Texto corregido en los términos de la Sentencia [C-458-15](#)><Parágrafo modificado por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006. El nuevo texto es el siguiente:> Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la ~~población minusválida~~ <\*en situación de discapacidad>. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Notas de Vigencia

- Parágrafo modificado por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.494 de 27 de diciembre de 2006. El texto es idéntico al texto originalmente numerado como parágrafo 2o.

Jurisprudencia Vigencia

## Corte Constitucional

- Expresión “población minusválida” declarada **CONDICIONALMENTE** exequible por La Corte Constitucional mediante Sentencia [C-458-15](#) de 22 de julio de 2015, Magistrada Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado, en el entendido de que deberá reemplazarse por “personas en situación de discapacidad”.
- Parágrafo 3o. adicionado por la Ley 1114 de 2006 declarado **EXEQUIBLE**, los el cargo analizado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-536-12 de 11 de julio de 2012, Magistrada Ponente Dra. Adriana María Guillén Arango.

## Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

PARÁGRAFO 2o. Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

## Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Artículo declarado **EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.



**ARTICULO 30. GARANTÍAS PARA BONOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAR CARTERA VIS SUBSIDIABLE Y PARA TÍTULOS EMITIDOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA VIS SUBSIDIABLE.** El Gobierno Nacional, a través de Fogafín, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

La junta directiva del Inurbe, con el voto favorable del Ministro de Desarrollo Económico, determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés

social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.



**ARTICULO 31. DERECHOS NOTARIALES Y GASTOS DE REGISTRO.** Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social, que en razón de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo [22](#), cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía. Igualmente la cancelación de los gravámenes será considerado un acto sin cuantía.

PARAGRAFO. Lo previsto en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las normas que establezcan tarifas más favorables, respecto de actos relativos a viviendas de interés social.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

**ARTÍCULO 32. RECURSOS DE FINAGRO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO RURAL.** <Artículo modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 890 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta Finagro a la financiación de vivienda de interés social y prioritario rural, para programas de adquisición, mejoramiento y construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, con sujeción a lo dispuesto por el Consejo Superior de Vivienda.

Para los efectos de lo previsto en este artículo, Finagro realizará de manera permanente actividades tendientes a promocionar esta línea de financiamiento.

PARÁGRAFO 1o. En aquellos casos en que por razón de la demanda los recursos previstos en el presente artículo no se utilicen, Finagro podrá destinarlos al fomento agrícola a través del

financiamiento de las actividades agropecuarias, de conformidad con las disposiciones vigentes y su objeto social.

PARÁGRAFO 2o. El Gobierno nacional, con cargo a los recursos del sector agropecuario, podrá establecer programas que incluyan la asignación de subsidios familiares de vivienda de interés social y prioritario rural y subsidios a la tasa de interés para los solicitantes de la financiación a la que se refiere el inciso inicial de este artículo, bajo las condiciones que establezca el Gobierno nacional.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 890 de 2017, 'por el cual se dictan disposiciones para la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural', publicado en el Diario Oficial No. 50.247 de 28 de mayo de 2017.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional

- Artículo modificado por el Decreto 890 de 2017 declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-570-17 según Comunicado de Prensa de 13 de septiembre de 2017, Magistrado Ponente Dr. Alejandro Linares Cantillo.
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

#### Legislación Anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

ARTICULO 32. RECURSOS DE FINAGRO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL RURAL. Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta Finagro, a la financiación de vivienda de interés social rural, bien sea para la construcción de programas o para la adquisición, mejoramiento y construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, con sujeción a lo dispuesto por el Consejo Superior de Vivienda.

PARAGRAFO 1o. En aquellos casos en que por razón de la demanda los recursos previstos en el presente artículo no se utilicen, Finagro podrá destinarlos al fomento agrícola a través del financiamiento de las actividades agropecuarias de conformidad con las disposiciones vigentes y su objeto social.

PARAGRAFO 2o. Para los efectos de lo previsto en este artículo, Finagro realizará de manera permanente actividades tendientes a promocionar esta línea de financiamiento.



ARTICULO 33. BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. Los beneficiarios de subsidio de vivienda que habiendo perdido la misma por imposibilidad de pago, podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda por una sola vez más y previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación.

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.



ARTICULO 34. APLICACIÓN A LOS CRÉDITOS PARA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Lo dispuesto en la presente ley será aplicable a los créditos para construcción y financiación de vivienda de interés social en lo que no contradiga sus disposiciones especiales.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por vivienda de interés social la que cumpla los requisitos establecidos por la legislación vigente en esta materia.

## CAPITULO VII.

### MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS



ARTICULO 35. PACTO ARBITRAL. <Artículo INEXEQUIBLE>

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-1140-00.

- Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

- Artículo texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo

## Legislación anterior



Texto original de la Ley 546 de 1999:

ARTICULO 35. Se aplicarán las reglas previstas en el presente capítulo cuando entidades financieras que otorguen créditos para la construcción o adquisición de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley, pacten con los deudores de dichos créditos cláusulas compromisorias o compromiso, con el objeto de deferir a un tribunal lo relacionado con el cumplimiento y la ejecución forzada de las obligaciones derivadas de dichos créditos.

La cláusula compromisoria o el compromiso deberá constar por escrito.

En los eventos de cesión de los créditos que se otorguen en desarrollo de lo previsto en la presente ley, se entenderá que el adquirente se subroga, para todos los efectos legales, en la posición del acreedor original.

El tribunal de arbitramento decidirá en derecho.

PARAGRAFO 1o. El pacto arbitral no se aplicará para los conflictos suscitados por la reliquidación de los deudores en el sistema UPAC.

PARAGRAFO 2o. Solamente por solicitud expresa del deudor podrá pactarse el procedimiento de arbitramento.



ARTICULO 36. PROCEDIMIENTO ARBITRAL. <Artículo INEXEQUIBLE>

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-1140-00.

- Artículo texto original declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo

Legislación anterior



Texto original de la Ley 546 de 1999:

ARTICULO 36. Los procesos que, en relación con los asuntos mencionados en el artículo anterior, se sometan a la justicia arbitral, se adelantarán conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil para los procesos de ejecución con título hipotecario. Para su desarrollo, los árbitros tendrán las mismas funciones, deberes, facultades y atribuciones legalmente asignadas a los jueces en relación con dichos procedimientos. No obstante, contra las decisiones del tribunal de arbitramento, las partes sólo podrán intentar los recursos que de acuerdo con las normas legales sobre arbitramento proceden dentro del proceso arbitral.

Las medidas cautelares y la ejecución de la sentencia podrán ser ordenadas y practicadas por los árbitros o por quienes designen para obrar en su nombre, conforme a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil y demás normas aplicables. Los árbitros podrán comisionar a las autoridades correspondientes, con las mismas atribuciones de los jueces de la República, para la práctica de las medidas mencionadas. Igualmente, podrán requerir la colaboración de las autoridades, con las mismas atribuciones que corresponden a los jueces de la República, para lo relacionado con la ejecución de las providencias, diligencias de entrega y demás actuaciones que se hagan necesarias para cumplir sus decisiones.

En lo no previsto en este capítulo, los tribunales de arbitramento se regirán por las disposiciones vigentes en materia de arbitramento, y en particular por las contenidas en el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991, el Decreto 2651 de 1991, la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998, la Ley 510 de 1999 y las demás que en el futuro las adicionen, complementen, modifiquen o sustituyan. No obstante, cuando de acuerdo con dichas disposiciones se requiera la citación de terceros que no estipularon el pacto arbitral, la imposibilidad de su notificación o la falta de su adhesión al pacto arbitral, no conlleva la extinción de los efectos del compromiso o los de la cláusula compromisoria, pero se entenderá que el efecto del respectivo fallo no se les podrá hacer extensivo. Los honorarios y funcionamiento del tribunal, se regirán por el reglamento.

PARAGRAFO. Los árbitros serán seleccionados de listas integradas mediante concurso público que será organizado por el Consejo Superior de la Judicatura entre personas que reúnan los requisitos exigidos para ser juez civil de circuito.



ARTICULO 37. COSTAS Y GASTOS. <Artículo INEXEQUIBLE>

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-1140-00.
- Artículo texto original declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo

Legislación anterior

Texto original de la Ley 546 de 1999:

ARTICULO 37. Las costas y los gastos a que haya lugar con ocasión del trámite de los procesos arbitrales previstos en el presente capítulo, incluidos los honorarios de árbitros y secretarios de los tribunales de arbitramento y los gastos fijados por éstos para el desarrollo del proceso arbitral, excluidos los honorarios del abogado del deudor, serán de cargo del acreedor, y su pago se hará conforme a las normas que regulan la materia en el procedimiento arbitral. Sin embargo, en el evento en que el deudor se opusiere a la ejecución y resultase vencido, en el mismo laudo se le condenará a pagar la mitad de dichas costas y gastos, a favor del acreedor. En este caso, el laudo incluirá la liquidación de la respectiva condena.

PARAGRAFO. El Consejo Superior de la Judicatura coordinará la defensa de los deudores de vivienda de interés social subsidiable por parte de la Defensoría del Pueblo, los estudiantes de derecho en práctica y año social y los consultorios jurídicos de las universidades debidamente autorizados.

CAPITULO VIII.

RÉGIMEN DE TRANSICIÓN



ARTICULO 38. DENOMINACION DE OBLIGACIONES EN UVR. <Apartes tachados INEXEQUIBLES> Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley, todas las obligaciones expresadas en UPAC se expresarán en UVR, ~~según la equivalencia que determine el Gobierno Nacional.~~ Vencido este término sin que se hayan modificado los documentos en que consten tales obligaciones, éstas se entenderán expresadas en UVR, por ministerio de la presente ley.

PARAGRAFO. Las entidades financieras quedan facultadas para redimir en forma anticipada los títulos valores denominados en UPAC. ~~Iguualmente, a elección del deudor, se podrán denominar las cuentas de ahorro y demás pasivos, en UVR o en pesos.~~

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Artículo declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES.



ARTICULO 39. ADECUACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTENTIVOS DE LAS CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS. Los establecimientos de crédito deberán ajustar los documentos contentivos de las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, desembolsados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley a las disposiciones previstas en la misma. Para ello contarán con un plazo hasta de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente ley.

No obstante lo anterior, los pagarés mediante los cuales se instrumenten las deudas así como las garantías de las mismas, cuando estuvieren expresadas en UPAC o en pesos, se entenderán por su equivalencia, en UVR, por ministerio de la presente ley.

PARAGRAFO 1o. La reliquidación de los créditos en los términos de que trata el presente capítulo y los correspondientes documentos en los que consten las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, no constituirá una novación de la obligación y por lo tanto, no causará impuesto de timbre.

PARAGRAFO 2o. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> ~~Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia de la presente ley, y a solicitud de 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. Obtenida la subrogación, dichos créditos podrán ser objeto de los abonos previstos en este artículo.~~

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la Sentencia C-955-00
- Mediante Sentencia C-1544-00 de 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES.



ARTICULO 40. INVERSION SOCIAL PARA VIVIENDA. Con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda, el Estado invertirá las sumas previstas en los artículos siguientes para abonar a las obligaciones vigentes que hubieren sido contratadas con establecimientos de crédito, destinadas a la financiación de vivienda individual a largo plazo y para contribuir a la formación del ahorro que permita formar la cuota inicial de los deudores que hayan entregado en dación en pago sus viviendas, en los términos previstos en el artículo [46](#).

PARAGRAFO 1o. Los abonos a que se refiere el presente artículo solamente se harán para un crédito por persona. Cuando quiera que una persona tenga crédito individual a largo plazo para más de una vivienda, deberá elegir aquel sobre el cual se hará el abono e informarlo al o a los respectivos establecimientos de crédito de los cuales sea deudor. Si existiera más de un crédito para la financiación de la misma vivienda, el abono podrá efectuarse sobre todos ellos. En caso de que el crédito haya sido reestructurado en una misma entidad, la reliquidación se efectuará teniendo en cuenta la fecha del crédito originalmente pactado.

PARAGRAFO 2o. Quien acepte más de un abono en violación de lo dispuesto en este numeral, deberá restituir en un término de treinta (30) días los abonos que hubiera recibido en desarrollo de lo dispuesto en esta ley y los decretos que la desarrollen; si no lo hiciere incurrirá en las sanciones penales establecidas para la desviación de recursos públicos. La restitución de las sumas abonadas por fuera del plazo antes señalado deberá efectuarse con intereses de mora, calculados a la máxima tasa moratoria permitida por la ley.

Jurisprudencia Vigencia

## Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la Sentencia C-955-00
- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, 'en los términos de esta providencia'.



ARTICULO 41. ABONOS A LOS CREDITOS QUE SE ENCUENTREN AL DIA. <Apartes tachados INEXEQUIBLES> Los abonos a que se refiere el artículo anterior se harán sobre los saldos vigentes a 31 de diciembre de 1999, de los préstamos otorgados por los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual a largo plazo así:

1. Cada establecimiento de crédito tomará el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1999, de cada uno de los préstamos, ~~que se encuentren al día el último día hábil bancario del año de 1999.~~

Para efectos de determinar el saldo total de cada obligación, se adicionará el valor que en la misma fecha tuviere el crédito otorgado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en virtud de lo dispuesto por los artículos [11](#) y [12](#) del Decreto Extraordinario 2331 de 1998, cuando fuere del caso.

2. El establecimiento de crédito reliquidará el saldo total de cada uno de los créditos, para cuyo efecto utilizará la UVR que para cada uno de los días comprendidos entre el 1o. de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999.

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1192-01 de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.
- 3. El Gobierno Nacional abonará a las obligaciones ~~que estuvieren al día el 31 de diciembre de~~

~~1999~~ el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación indicada en el numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el parágrafo 4o. del presente artículo, ~~o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional.~~

PARAGRAFO 1o. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Para la reliquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se establecerá una equivalencia entre la DTF y la UPAC, en los términos que determine el Gobierno Nacional, con el fin de comparar el comportamiento de la UPAC con el de la UVR, a efectos de que tengan la misma rebaja que la correspondiente a los créditos pactados en UPAC.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1192-01 de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

El editor destaca que en este fallo se incluye como exequible el aparte tachado declarado anteriormente INEXEQUIBLE por la Sentencia [C-955-00](#). Este error fue corregido por el Auto 261 de 6 de noviembre de 2002.

PARAGRAFO 2o. Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la presente ley para efectuar la reliquidación. Los intereses de mora a que hubiere lugar por concepto de cuotas de amortización no atendidas durante este lapso, serán descontados del valor que al deudor moroso le correspondiere por concepto del abono para la reducción del saldo de su crédito.

PARAGRAFO 3o. Si los beneficiarios de los abonos previstos en el presente artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo cuarto del presente artículo por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

PARAGRAFO 4o. El Gobierno Nacional queda autorizado para emitir y entregar Títulos de Tesorería, TES, denominados en UVR y con el rendimiento que éste determine, con pagos mensuales, en las cuantías requeridas para atender la cancelación de las sumas que se abonarán a los créditos hipotecarios. Dichos títulos serán emitidos a diez (10) años de plazo. Estas operaciones sólo requerirán para su validez del decreto que ordene su emisión y determine las condiciones de los títulos, que podrán emitirse con cargo a vigencias futuras y con base en los recursos provenientes de las inversiones forzosas establecidas por la presente ley.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Aparte subrayado del párrafo 4o. declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-870-03 de 30 de septiembre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

- Mediante Sentencia C-1411-00 de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la Sentencia C-955-00

- Mediante Sentencia [C-1377-00](#) de 10 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sáchica Méndez, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

- Artículo y párrafos 1, 2 y 3 declarados EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados contenidas en los numerales 1o., 3o. y párrafo 1o. que se declaran INEXEQUIBLES.



ARTICULO 42. ABONO A LOS CREDITOS QUE SE ENCUENTREN EN MORA.

<Apartes tachados INEXEQUIBLES> Los deudores hipotecarios que estuvieren en mora al 31 de diciembre de 1999, podrán beneficiarse de los abonos previstos en el artículo [40](#), ~~siempre que el deudor manifieste por escrito a la entidad financiera su deseo de acogerse a la reliquidación del crédito, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de la ley.~~

~~Cumplido lo anterior~~, la entidad financiera procederá a condonar los intereses de mora y a reestructurar el crédito si fuere necesario.

A su turno, el Gobierno Nacional procederá a abonar a dichas obligaciones el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación de la deuda, efectuada de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo [41](#) anterior, mediante la entrega al respectivo establecimiento de crédito de los títulos a que se refiere el párrafo cuarto del mismo artículo [41](#).

PARAGRAFO 1o. Si los beneficiarios de los abonos previstos en este artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el párrafo 4o. del artículo [41](#), por dicho valor. En todo caso, si el crédito



resultare impagado y la garantía se hiciere efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

PARAGRAFO 2o. A las reliquidaciones contempladas en este artículo les serán igualmente aplicables el numeral 1 del artículo [41](#) anterior, así como lo previsto en los parágrafos 1o. y 2o. del mismo artículo.

PARAGRAFO 3o. Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales ~~que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo. En caso de que el deudor acuerde {dentro del plazo} la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite. Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurriere nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora, en la etapa en que se encontraban al momento de la suspensión, y previa actualización de su cuantía.~~

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia C-1337-00 de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Mediante Sentencia [C-1051-00](#) de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.
- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-955-00](#) de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES.



ARTICULO 43. EXCEPCION DE PAGO. El valor que se abone a cada crédito hipotecario por concepto de las reliquidaciones a que se refiere esta ley, así como los subsidios que entregue el Gobierno Nacional dentro del programa de ahorro a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, constituirán un pago que como tal, liberará al deudor frente al establecimiento de crédito acreedor. Dicho pago, a su vez, constituirá una excepción de pago total o parcial, según sea el caso, tanto para el establecimiento de crédito como para el Estado, en los procesos que se adelanten por los deudores para reclamar devoluciones o indemnizaciones por concepto de las liquidaciones de los créditos o de los pagos efectuados para amortizarlos o cancelarlos.

En caso de sentencia favorable, los mencionados valores se compensarán contra el fallo. La



misma excepción podrá alegarse sobre el monto de los subsidios que entregue el Gobierno Nacional a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, dentro del programa de ahorro para completar la cuota inicial.

La excepción aquí prevista podrá proponerse en cualquier estado del proceso. Así mismo, en las sentencias que se dicten se aplicará como mecanismo para satisfacer los correspondientes derechos individuales, los previstos en esta ley.

#### Jurisprudencia Vigencia

##### Corte Constitucional:

- Mediante Sentencia [C-1265-00](#) de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró éste a lo resuelto en la Sentencia C-1140-00.

- Artículo declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-1140-00](#) de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

Establece la Corte en la parte considerativa de la sentencia: 'No obstante, con el fin de evitar una situación injusta, se estima pertinente advertir que, desde luego, la excepción que puede oponer una entidad financiera ante demanda del deudor, debe entenderse como de carácter relativo, ya que cobija sólo la parte efectivamente pagada o compensada, y, por tanto, la norma no puede interpretarse en el sentido de que resulten excluidas para el deudor las posibilidades de entablar nuevos reclamos judiciales por lo que todavía considera que se le debe y que ha de ser compensado con lo que él adeuda a la institución financiera.

En efecto, considera esta Corporación que no se puede anular toda posibilidad de reclamación judicial efectiva del deudor contra la institución financiera, presumiendo que el pago o abono efectuado cubre completa y satisfactoriamente lo que aquélla debía al demandante, pues ello supondría el desconocimiento del debido proceso (artículo [29](#) C.P.P), el acceso a la administración de justicia (artículo [229](#) ibídem), el equilibrio entre las partes y, en general, el orden justo al que propende la Constitución (Preámbulo).

En este orden de ideas, el artículo [43](#) de la Ley 546 de 1999 se declarará exequible, pero en los términos que se acaban de señalar en este Fallo.'



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

