

EL SISTEMA UPAC EN LOS PROCESOS HIPOTECARIOS

JOSE DE JESUS ROSALES STEEL = 400

Ensayo para optar al título de
Abogado

Profesor
ALVARO ACOSTA GUERRERO
Sociólogo
Mg. Proyectos desarrollo Social

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES
FACULTAD DE DERECHO
MODULO DE CIVIL
BARRANQUILLA
1998

DEDICATORIA

A Dios Omnipotente y celestial, por permitirme alcanzar este triunfo.

A mis padres JOSE RAFAEL y FANNY STHER, porque han sabido forjar en mí el optimismo y el espíritu de lucha para alcanzar todas las metas propuestas.

A mi esposa e hijo con inmenso cariño y gratitud porque con su amor, apoyo y ayuda hicieron posible este triunfo que con satisfacción obtengo.

A mi amigo David Villacob por sus sabios e incansables consejos que me brindó durante el desarrollo de esta obra.

A mis tías Elba, Carmen y Berta por el apoyo incondicional que me ofrecieron, y a todas aquellas personas que de alguna forma me ayudaron para alcanzar tan importante triunfo.

JOSE DE JESUS ROSALES STEEL

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	
1. OBJETIVOS	5
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
3. DISEÑO METODOLÓGICO	7
4. HISTORIA	8
5. DEFINICIÓN DE LA HIPOTECA	10
5.1 La Hipoteca es una Garantía Real	11
5.2 La Hipoteca es una Garantía Accesorio	12
5.3 La Hipoteca una Garantía indivisible	13
5.4 La Hipoteca es un gravamen que no implica desposesión	14
6. DE LA FALTA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES DE LA HIPOTECA	16
7. DEMANDA. REQUISITOS	18
8. BIENES SUSCEPTIBLES DE SER HIPOTECADOS	20
9. QUÉ BIENES PUEDEN GRAVARSE HIPOTECARIAMENTE EN COLOMBIA	21
10. REGLAMENTO DEL SISTEMA DE AHORRO DEL VALOR CONSTANTE	22
11. CONCLUSIÓN	24
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	25

INTRODUCCIÓN

El sistema UPAC se originó en BRASIL, fue implantado en Colombia en el año de 1972 en el gobierno del fallecido presidente MISAEL PASTRANA BORRERO como una solución de vivienda popular.

En un principio muchos comerciantes vendieron sus fábricas con el propósito de abrir cuentas en las corporaciones de ahorro y vivienda lo que les era rentable ganaban altos intereses y no pagaban impuestos, con esta aptitud, de los comerciantes, se incrementó el desempleo ya fuese por las ventas de las fábricas o la quiebra de las mismas, se enriquecieron las firmas constructoras como las Corporaciones de ahorro y vivienda.

Es sabido que en Colombia se ha creado un problema social con estos intereses ya que se van incrementando de una manera exorbitante para las personas que tienen préstamos de vivienda con las corporaciones.

El gobierno ha permitido, que los bancos y corporaciones se enriquezcan a costa de los trabajadores y obreros que adquirieron préstamos para vivienda, ya que éstos han dejado a muchas personas sin vivienda como el capital invertido.

El problema que existe en la actualidad sobre procesos hipotecarios de entidades bancarias y corporaciones de ahorro y vivienda, encargadas de presentar por medio de sus apoderados judiciales, a la OFICINA JUDICIAL, encargada del reparto a la jurisdicción Civiles del Circuito de Barranquilla, pude observar que el 25% de los procesos recibidos son hipotecarios contra deudores morosos por adquisición de vivienda.

La situación a la que hemos llegado, nos aboca a hacernos muchos interrogantes y plantearnos nuevas alternativas:

-Será capaz el gobierno de hacer una verdadera reestructuración al sistema de unidad de poder adquisitivo UPAC, crear nuevas alternativas para adquisición de vivienda popular con mejores soluciones de pago.

-Tendremos la oportunidad los colombianos de adquirir vivienda propia con facilidades de pago que no sea el sistema UPAC?

-Será que el sistema UPAC desaparecerá algún día y crearán una mejor solución de vivienda popular para los colombianos?

Debemos ser conscientes que en nuestra imaginación, en nuestra libertad y en nuestro pensamiento está la gran responsabilidad de defender nuestros intereses.

Más que nunca las acciones que logremos tomar en el tiempo que nos separa del año 2.000 serán definitivas para no dejar morir el hogar del hombre.

Crear fondos de vivienda popular que no tengan nexos con bancos ni corporaciones.

Oponerse a otros métodos de solución de vivienda como el UPAC y garantizar a los colombianos la propiedad de la vivienda.

Justificación: El sistema de unidad de poder adquisitivo constante, lo colocan hoy día como un tema de primer orden que amerita un trabajo de estas características ya que constituye un escenario para conformar posiciones.

El incremento diario del UPAC, afecta a la población colombiana, limita sus posibilidades de adquirir vivienda propia, comprometiendo además a las generaciones futuras.

La sociedad colombiana no pasaría por alto que los abogados no abordemos este problema ya que estamos en la obligación no sólo de interpretar y de analizar, sino también en la posibilidad de unir esfuerzos para que el gobierno cumpla con el plan de vivienda al que se refería con la creación del sistema UPAC y aplicarlo como debe ser, como el modelo que tomaron del Brasil.

1.OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Presentar un análisis temático fundamentado en los procesos hipotecarios a fin de determinar la afluencia de éstos por el sistema UPAC, y la incidencia que tiene en la problemática social.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Definir las diferentes características de la hipoteca.
 2. Realizar un estudio del sistema UPAC y su incidencia en los procesos hipotecarios.
-

2.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- Formulación del problema:

Cómo se han incrementado los procesos hipotecarios por el sistema UPAC?

- Descripción del problema:

Se observa que en los Juzgados Civil del Circuito de Barranquilla se han aumentado los procesos hipotecarios ocasionado por este sistema ya que existen muchos deudores morosos, porque con este sistema los intereses de la deuda adquirida por compra-venta de vivienda con las corporaciones de ahorro y vivienda; aumentan diariamente a tal punto que obliga al incumplimiento del contrato por la insuficiencia económica del deudor.

Las corporaciones de ahorro y vivienda encargadas de utilizar este sistema, son las beneficiadas por que el usuario que incumple con el pago pactado en el contrato de compra-venta de vivienda e hipoteca pierde la vivienda, ésta es rematada mediante un proceso ejecutivo hipotecario y en su sentencia se decreta la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado, materia del proceso.

3.DISEÑO METODOLÓGICO

La metodología aplicada a este ensayo se desarrolla mediante una acción en la que intervienen como eje central la comunidad y los ejecutores del mismo.

Para ello se contará con la asistencia técnica de entidades como el Banco Central Hipotecario, la Corporación de Ahorro y vivienda UPAC Colpatria, Decreto 677/72, que me proporcionarán algunos elementos técnicos así como medios de información necesarios para el desarrollo de las acciones y el cumplimiento de ciertas metas.

El proceso se inicia con el estudio de investigación en los juzgados civiles del circuito de la ciudad de Barranquilla, con la colaboración de la Oficina Judicial, a través de información, documentos, entrevistas, etc.

4.HISTORIA

Los investigadores de la historia, afirman que el proceso ejecutivo hipotecario fue conocido por los Romanos, encontrándose sus antecedentes en la Ley de las XII tablas, las que debían ser aprendidas, por los niños de las escuelas de Roma.

Se asegura, que también en el código, aparecen señalados procedimientos para brindar a los acreedores la seguridad del rápido y simple cobro de sus créditos.

Inicialmente era la persona del deudor, esto es, su cuerpo la que quedaba obligada, como especie de garantía, dándole derecho al acreedor para disponer del deudor, ya fuere para someterlo a prisión privada hasta que él mismo o cualquiera de sus familiares pagara la obligación, o lo hiciera cualquier amigo que se apiadara de su situación, si la coacción no era efectiva, el acreedor podía venderlo o inclusive quitarle la vida.

La Ley Poetelia, expedida posiblemente en el año 326 antes de Cristo, eliminó los derechos del acreedor sobre el deudor para

que fueran sus bienes o patrimonio los que respondieran de la satisfacción del crédito.

Posteriormente en el procedimiento extraordinario, fue permitida la ejecución privada, conocida con la Ley de las XII Tablas como PIGNORIS CAPIO, consistía en que determinado acreedor tomaba cualquier cosa u objeto del deudor, como prenda, a manera de coacción para obligar a pagar.

5.DEFINICIÓN DE LA HIPOTECA

Lo dicho permite comprender porqué nuestro Código Civil definió la hipoteca como un derecho de prenda constituido sobre inmueble que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor (art.2432).

Al hacerlo conservó el código una tradición carente hoy día de significado y de no fácil explicación.

Por ello es preferible definir la hipoteca, como sigue: garantía real accesoria e indivisible constituida sobre inmuebles que no dejan de estar en posesión del deudor y que concede al acreedor el derecho de perseguir el bien gravado en poder de quien se halle para hacerlo subsanar en caso de que el deudor no pague el crédito principal, con el fin de que éste sea cubierto con el producto del remate, de preferencia a los otros acreedores.

De la anterior definición se desprenden las características esenciales del gravamen, alguna de las cuales lo distinguen la prenda. a) ser un derecho real, esto es, otorgar al titular la persecución y la preferencia característica de todo derecho real;

b) ser un derecho real accesorio, como que puede existir a manera de garantía de derecho principal: El de crédito; c) ser una garantía indivisible o, como expresaba DUMOULIN: tota in totum el tota in qualibet parte; d) recaer sobre el inmueble que se posea en propiedad o de usufructo; e) conservar el deudor la posesión del bien hipotecado; f) nacer de un acto jurídico solemne, este es respecto del cual se hayan cumplido los requisitos de autenticidad exigidos por la Ley.

5.1 LA HIPOTECA ES UNA GARANTIA REAL

Ya desde el tiempo del emperador Adriano, y en todo caso, desde la época del Corpus Juris Civilis, la acción encaminada a hacer efectiva la garantía prendaria era acción real. esto es indiscutible en cuanto a la actio in rem hypothecaria.

Pero bien puede afirmarse lo anterior en cuanto a la acción,/ que decir del derecho en sí mismo, esto es de la garantía/ no hay duda que de sus orígenes la prenda se caracterizó por la idea de dotar al acreedor de una seguridad mayor que el simple respaldo del deudor; en otras palabras se quiso algo más que la relación personal existente entre el acreedor y deudor. Porque si bien en un principio pudo parecer suficiente el derecho del acreedor para hacerse adjudicar la persona misma del deudor,

reduciendo inclusive a la esclavitud, hasta llegar a la facultad de darle muerte y dividirse su cuerpo entre los varios acreedores, a medida que las instituciones jurídicas se perfeccionaban y a la natural repudiación por las primitivas instituciones bárbaras era más fuerte, se hacía mas imperiosa a la aparición de un nuevo estatuto jurídico encaminado a garantizar al acreedor.

En esta forma la característica fundamental de la hipoteca es la de conocer al acreedor, que no adquiere la posesión de la cosa un derecho real en virtud del cual tiene la persecución del bien gravado en poder de quien se halle, y la preferencia para ser pagado con el producto del remate.

5.2 LA HIPOTECA UNA GARANTIA ACCESORIA

Desde sus orígenes, la hipoteca tuvo como finalidad respaldar el cumplimiento de una obligación principal. Esta característica de derecho real accesorio ha sido conservada por la mayoría de las legislaciones modernas, aunque en las más recientes exista una tendencia a variar el principio tradicional.

Nuestro código, siguiendo el impulso general, le atribuye igual carácter accesorio.

Según el art. 1499 de tal obra un contrato es accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no puede subsistir sin ella.

“Por consiguiente, el código toma la expresión contrato accesorio como sinónimo de contrato de seguridad o garantía que Planiol define diciendo que es (el destino a proteger a los acreedores contra la insolvencia de los deudores).

“En el mismo orden de ideas, el código civil, dice en su art. 65 que (caución significa generalmente cualquier obligación que se contrae para seguridad de otra obligación propia o ajena).

Las obligaciones consideradas como cauciones por el Código Civil no son sino cuatro: Fianza, anticresis, prenda e hipoteca.

5.3 LA HIPOTECA UNA GARANTIA INDIVISIBLE

Esta característica tradicional como las anticresis, ha sido expresada por nuestro código civil en el inciso primero del art. 2433 que reza: en consecuencia cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ella son obligadas al pago total de la deuda y de cada parte de ella.

Lo anterior significa:

1. Que cada parcela de inmueble hipotecado, por pequeña que sea, garantiza la totalidad de la deuda. Luego si el predio
-

gravado se divide entre los herederos del constituyente, el acreedor tiene derecho a exigir a cada uno de ellos el pago de la totalidad de la obligación. 2. Cada fracción de la deuda está garantizada por la totalidad del inmueble. Si el acreedor muere y deja varios herederos, o varios coacreedores, la división del crédito entre estos no incide sobre hipoteca, la cual continúa garantizando en toda su totalidad la porción del crédito atribuida a cada heredero o correspondiente a cada acreedor. 3. Si se acepta la herencia con beneficio de inventario, el heredero que posea el bien hipotecado queda sujeto a pagar el total de la deuda.

5.4 LA HIPOTECA ES UN GRAVAMEN QUE NO IMPLICA DESPOSESION

Otras de las características fundamentales de la hipoteca es la de que el propietario del bien gravado no pierde su posesión.

Como vimos, con el correr de los tiempos el pignus adquirió la forma de convencional, esto es, que las partes acordaban la permanencia de la cosas prenda en poder del deudor. Fue a este tipo de prenda al que se le dio luego el nombre de hipoteca. Pero entre nosotros la palabra se ha destinado exclusivamente a designar el gravamen que recae sobre el inmueble, ya que no

corresponde a nuestro léxico jurídico la locución hipoteca inmobiliaria empleada en otros países para distinguir la prenda convencional que recae sobre bienes muebles. Con esto nuestro Código Civil ha acogido cierta tendencia, tal como fue seguida por la Ley Hipotecaria Española.

En otras legislaciones, se considera que las partes pueden, sin desvirtuar la naturaleza del gravamen, pactar que el acreedor hipotecario reciba la posesión de la cosa, empero nosotros creemos que en Colombia una estipulación semejante con la hipoteca es la existencia de una anticresis.

Esto desde luego no descarta la posibilidad de que entre el acreedor hipotecario y el dueño de la cosa hipotecada, se celebren contratos relativos al inmueble gravado (v.gr.: de arrendamiento o del mismo anticresis).

6.DE LA FALTA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES DE LA HIPOTECA

La ausencia de la escritura pública tiene el efecto de impedir el nacimiento del acto jurídico hipotecado.

La inexistencia del acto de ausencia de aquellos de los requisitos enumerados que impide el registro de instrumento. En efecto el art. 199 del Decreto 960, 2659 determina que omisiones de una escritura acarrearán su nulidad.

De todos modos, es imposible que si en el registro no constan claramente las circunstancias de que tratan los preceptos arriba citados dicho registro será nulo; más aún: el registrador debe negarse a inscribir un título constitutivo de hipoteca si en él no constan dichas circunstancias (Decreto 1250 art. 37).

Esto acarrearía la inexistencia del gravamen.

Por lo tanto en la inscripción debe constar:

La fecha en que se hace el registro.

La naturaleza y la fecha del título o documento.

Nombres y apellidos, domicilios del acreedor y deudor.

La fecha y naturaleza del contrato a que accede la hipoteca.

Situación del bien inmueble hipotecado, sus linderos.

Cuando la hipoteca esté limitada a una determinada suma. La cuantía de dicha suma.

La firma entera del registrador.

7.DEMANDA. REQUISITOS

La demanda debe ajustarse a los términos de los art. 75 del Código de Procedimiento Civil.

A ella se acompaña necesariamente un título que preste mérito ejecutivo (la escritura constitutiva de hipoteca debidamente registrada y el documento que compruebe la obligación, si ésta se halla consignada separadamente, esto es, un documento que responda a las exigencias del art. 488 del Código de Procedimiento Civil, la petición del actor se encamina a obtener que se venda en pública subasta la cosa gravada o en subsidio le adjudique al acreedor, y se dirige contra el poseedor del bien hipotecado, quien no puede pretender se persiga primero al deudor personalmente (art.2453).

Además, con la demanda debe presentarse el certificado de registro de instrumentos públicos.

El certificado en mención tiene por objeto establecer si el demandado es poseedor inscrito (propietario) del inmueble gravado y la suficiencia del título registrado.

En resumen, el actor debe presentar con la demanda un título que preste mérito ejecutivo y un certificado de registro que acredite la vigencia del gravamen. Si los documentos

acompañados a la demanda responden a los requisitos legales, el Juez la admite y decreta de plano el embargo del inmueble gravado el que será inmediatamente comunicado al Registrador de Instrumentos Públicos, en ese auto ordenará la notificación personal del demandado y el traslado de la misma al demandado.

8.BIENES SUSCEPTIBLES DE SER HIPOTECADOS

Hemos visto como en Roma la hipoteca podía recaer indistintamente sobre bienes muebles e inmuebles. El antiguo derecho Francés careció de un régimen de unidad en relación con esta materia, pues mientras en Gran Bretaña y Normandía se admitió la validez de la hipoteca mobiliaria, bien que despojándola del derecho de persecución que tenía en el Derecho Romano.

9. QUE BIENES PUEDEN GRAVARSE HIPOTECARIAMENTE EN COLOMBIA

De la definición contenida en el artículo 2432 y de lo dicho en el artículo 2443 se desprende que entre nosotros, sólo pueden gravarse hipotecariamente los bienes raíces y las naves susceptibles de ser enajenadas.

Dejando, de momento, lo atinente a estas últimas y podemos aseverar que el criterio mantenido por el legislador colombiano, a diferencia de otros países, es el de calificar de prenda o de hipoteca, al gravamen no según que haya o no de posesión del deudor, sino que recaiga o no sobre bienes raíces.

En esta forma, la garantía que tiene por objeto bienes muebles será siempre calificado de prenda, aunque el deudor permanezca en poder de las cosas gravadas. A su vez, la prenda que recae sobre inmuebles se llamará hipoteca (Art. 2432).

10. REGLAMENTO DEL SISTEMA DE AHORRO DEL VALOR CONSTANTE

Con la expedición del Decreto 1229, cuyo texto transcribimos el Gobierno Nacional ha despejado la expectativa creada a raíz del decreto 677 de 1972, por medio del cual se adoptaron las medidas tendientes a estimular el ahorro y canalizarlo hacia la construcción de vivienda.

Dos importantes interrogantes resuelve el decreto que comentamos: en cuanto a lo primero se establece en el decreto, que el reajuste será diario, de acuerdo, según decreto 677 con la variación resultante del promedio del índice Nacional de precio al consumidor, para empleados y obreros, elaborado por el DANE. En cumplimiento de esta función, la junta de ahorro y vivienda, calculará mensualmente e informará en idéntica periodicidad, las variaciones, para cada uno de los días del mes siguiente.

De otra parte y para efectos de simplificar la administración de los ahorros colocados bajo el sistema del valor constante, la misma disposición establece una unidad de medida denominada

UNIDAD DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE (UPAC), en la cual se llevarán las normas y registros del sistema, expedidos todos los documentos dirigidos al público y expresados los reajustes diarios que la junta de ahorro y vivienda deberá realizar.

11.CONCLUSIÓN

Una vez terminado el estudio sobre el sistema UPAC en los procesos hipotecarios, se llegó a concluir:

Con este sistema las corporaciones de ahorro y vivienda son las beneficiadas ya que la persona que paga el total de la deuda por la compra de la vivienda, paga tres veces el valor de la misma en el tiempo estipulado, y si se constituyen en mora, les son rematadas sus viviendas. Con el remate se paga la deuda con la corporación y la misma se adjudica la vivienda.

Considero que debería existir otra forma de pago de intereses y desaparecer el sistema UPAC, regrese el sistema antiguo de intereses y cuotas fijas y seguir con el plazo estipulado a 15 años.

Buscar el fortalecimiento de la vivienda popular, reglamentando el sistema UPAC para el beneficio del usuario.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

AZUELA CAMACHO. Manual de Derecho Procesal Civil. 2 ed.
Santafé de Bogotá: Temis, 1994. Tomo IV. 1994. 180 p.

VELASQUEZ GOMEZ, Juan Guillermo. Los Procesos Ejecutivos.
7. ed. Medellín. Biblioteca Jurídica Dike, 1.994. p. 13,
14, 15, 16, 17, 18, 19.

ALVARO PEREZ V. Garantías Civiles. Santafé de Bogotá. Temis ,
1.984. Tomo I. 230 p.

REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto 677 de 1.972. De la Unidad
de Poder Adquisitivo. Santafé de Bogotá: Imprenta
Nacional.
