



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA  
LISTADO DE TRASLADOS**

<b>TRASLADO</b>	<b>2</b>				Fecha:	<b>26 DE ENERO DE 2024</b>		PAG 1 DE 1
<b>No. Proceso</b>	<b>Proceso</b>	<b>Demandante</b>	<b>Demandado</b>	<b>Descripción Actuación</b>	<b>FECHA INICIO</b>	<b>FECHA FINAL</b>	<b>ESCRITO</b>	
<b>2023-00271</b>	Verbal	MARIA FERNANDA VERA QUINTERO	GRUPO LINK INTERNACIONAL S.A.S	Traslado Recurso Reposicion	29/01/2024	31/01/2024	<u>PDF</u>	

**DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE  
LA SECRETARIA HOY 26 DE ENERO DE 2024 Y A LA HORA DE LAS 8:00 A.M.**

**DIANA CAROLINA ANDRADE PEÑA  
SECRETARIA**

(Sin asunto)

JUAN FERNANDO FERNANDEZ <juanfer.juridico@gmail.com>

Mar 23/01/2024 12:19

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Santander - Piedecuesta <j01cmpalpedecuesta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (7 MB)

RECURSO LINK JUZGADO1 DE PIEDECUESTA.pdf; FALLO ESPITIA (1).pdf;

**SEÑOR**

**JUEZ 1 CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA**

**E. S. D.**

**PROCESO: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**  
**DEMANDANTE: MARIA FERNANDA VERA QUINTERO**  
**DEMANDADO: GRUPO LINK INTERNACIONAL S.A.S**  
**RAD: 2023-00271**

**ACTUACIÓN: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN A LA PROVIDENCIA EMITIDA POR SU DESPACHO EL DÍA 17 DE ENERO DEL 2024 Y NOTIFICADA EN ESTADOS EL DÍA 18 DE ENERO DEL 2024, MEDIANTE LA CUAL RECHAZA DE PLANO EL INCIDENTE DE NULIDAD IMPETRADO POR NO ENCONTRARLA AJUSTADA A DERECHO.**

**JUAN FERNANDO FERNANDEZ BANGUERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No 1192920543 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. .No 407.504 del C.S.J, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada SOCIEDAD GRUPO LINK INTERNACIONAL SAS, según poder que en legal forma me ha otorgado su representante legal, el cual se encuentra adjunto al presente proceso, a Ud., estando en el término de ley comparezco para INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN A LA PROVIDENCIA EMITIDA POR SU DESPACHO EL DÍA 17 DE ENERO DEL 2024 Y NOTIFICADA EN ESTADOS EL DÍA 18 DE ENERO DEL 2024.

Atentamente:

**JUAN FERNANDO FERNANDEZ BANGUERO**  
**ASESOR JURÍDICO**

**SEÑOR  
JUEZ 1 CIVIL MUNICIPAL DE PIEDECUESTA  
E. S. D.**

**PROCESO: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: MARIA FERNANDA VERA QUINTERO  
DEMANDADO: GRUPO LINK INTERNACIONAL S.A.S  
RAD: 2023-00271**

**ACTUACION: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN A LA PROVIDENCIA EMITIDA POR SU DESPACHO EL DÍA 17 DE ENERO DEL 2024 Y NOTIFICADA EN ESTADOS EL DÍA 18 DE ENERO DEL 2024, MEDIANTE LA CUAL RECHAZA DE PLANO EL INCIDENTE DE NULIDAD IMPETRADO POR NO ENCONTRARLA AJUSTADA A DERECHO.**

**JUAN FERNANDO FERNANDEZ BANGUERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No 1192920543 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. .No 407.504 del C.S.J, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada SOCIEDAD GRUPO LINK INTERNACIONAL SAS, según poder que en legal forma me ha otorgado su representante legal, el cual se encuentra adjunto al presente proceso, a Ud., estando en el término de ley comparezco para INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN A LA PROVIDENCIA EMITIDA POR SU DESPACHO EL DÍA 17 DE ENERO DEL 2024 Y NOTIFICADA EN ESTADOS EL DÍA 18 DE ENERO DEL 2024, MEDIANTE LA CUAL RECHAZA DE PLANO EL INCIDENTE DE NULIDAD IMPETRADO POR NO ENCONTRARLA AJUSTADA A DERECHO, PREVIAS LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

Establece nuestro ordenamiento procesal lo siguiente:

## **CAPÍTULO II. APELACIÓN.**

**ARTÍCULO 320. FINES DE LA APELACIÓN.** El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión. Podrá interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia: respecto del coadyuvante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 71.

**ARTÍCULO 322. OPORTUNIDAD Y REQUISITOS.** El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas  
(...) Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior (...)

**SANCHEZ-FERNANDEZ  
ABOGADOS CONSULTORES.**

Manifiesta el despacho en su providencia: "...que la parte pasiva no logro demostrar que se hubiesen consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda tienen los canones y los demás conceptos adeudados..."

Al observar señor juez la demanda esta no hace alusión a otros canones de arrendamiento, y no observo el despacho que en la contestación de la demanda si se presentaron los soportes de pago tanto de arrendamiento y demás, lo que para el suscrito es curioso que no se haya observado por parte del despacho, más aun cuando en la providencia que es objeto de recurso expresa el despacho que se canceló canones de arrendamiento hasta septiembre del año 2023 siendo una incongruencia total del despacho.

Así mismo expresa que no se observa el pago de los últimos 3 meses de canon es de arrendamiento lo cual carece de verificar los documentos aportados en la contestación de la demanda.

Otra de las situaciones presentadas en la contestación de la demanda que es que de conformidad a lo señalado por nuestra honorable corte suprema de justicia así como la corte constitucional que no es más que el desconocimiento del contrato por ser violatorio a las normas no solo tributaria, sino sustanciales y procesales.

A lo considerado por el despacho, debo manifestarle al mismo que respeto su decisión mas no la comparto, puesto que, No es cierto que no se logró probar por parte de mi prohijado que este no realizo el pago de los canones de arrendamiento y el pago de los recibos de servicios públicos; a contrario sensu Si se demostró de manera fehaciente y contundente que mi mandante siempre ha pagado los canones de arrendamiento y los servicios públicos.

Esto se demostró en el archivo de pruebas que contiene los documentos anexos aportados a la contestación de la demanda realizada el día 7 de diciembre del 2023 a las 13:16, el cual se presentó dentro del término que establece la ley, razón por la cual, no se entiende el motivo ¿Por qué el despacho no valoro las pruebas aportadas? Adicionalmente ¿por qué indica el despacho que no se aportó el acervo probatorio necesario que permita desvirtuar lo enunciado por el demandante? como se mencionó anteriormente si se aportó a la contestación de la demanda los recibos de pago que demuestran que mi mandante nunca ha incumplido el contrato, cumpliendo a cabalidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.P, aportando los recibos de pago de los meses que supuestamente esta en mora mi mandante.

Lo decidido por el despacho es una clara violación al debido proceso y cercena el derecho de defensa de la sociedad que represento.

Además es importante aclararle al despacho que las nulidades procesales pueden ser invocadas en cualquier etapa del proceso y es deber del juez realizar el control de legalidad para sanear cualquier inconsistencia que se presente tal y como se establece en el artículo 132 del C.G.P y en igual forma si el juez observa nulidades sustanciales como en el caso que nos ocupa, debe declararla de oficio.

**SANCHEZ-FERNANDEZ  
ABOGADOS CONSULTORES.**

Es importante señalar que el juez debe de ejercer el control de legalidad y que conforme a nuestra ley que acogió Colombia lo determinado por la **Convención Americana De Derechos Humanos** art 25 debe de efectuar el estudio y de no apegarse al mero formalismo ya que prima la parte sustancial que la parte procedimental.

Adjunto fallo del honorable tribunal superior de Cali, el cual da cuenta que prima la parte sustancial más que la parte procedimental.

Señor juez renuncio a término y ejecutoria de providencia favorable.

Señor juez atentamente,



**JUAN FERNANDO FERNANDEZ BANGUERO**  
CC No 1192920543 DE CALI  
T. P. No 407.504 DE C.S.J.  
EMAIL: [juanfer.juridico@gmail.com](mailto:juanfer.juridico@gmail.com)  
Teléfono: 3135410806



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI  
SALA CIVIL DE DECISIÓN  
MAGISTRADO PONENTE  
JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA

**Santiago de Cali, veintitrés de agosto de dos mil diecinueve**

---

**RESUÉLVESE** el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO, el 17 de julio de 2018, en el proceso verbal de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** adelantado por **TATIANA OROBIO BALLESTEROS** en contra de **COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** antes LTDA.

**Pretensiones:** Preténdese se declare la resolución del contrato de “cesión de crédito” celebrado por las partes por el incumplimiento grave e injustificado de la sociedad demandada, y por los evidentes vicios redhibitorios u ocultos presentes en el crédito cedido, por tanto, se deje sin efectos el acto aludido y se condene al pago de perjuicios materiales tasados en \$110.000.000 y morales por la suma de \$10.000.000.

**Hechos:** Se plantea como situación fáctica que CENTRAL DE INVERSIONES S.A. le cedió en el mes de febrero de 2008 a la entonces sociedad GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA la acreencia hipotecaria que tenía frente a los deudores CARLOS ALBERTO COLLAZOS ECHEVERRY y JANETH GIRÓN SAAVEDRA dentro del proceso ejecutivo hipotecario que cursaba en el Juzgado Segundo Civil del Circuito, empresa que a su vez lo cedió a la demandante TATIANA OROBIO BALLESTEROS el día 9 de diciembre de 2010.

Aceptada la cesión por parte del juzgado la hoy demandante contrató un profesional de derecho a fin de seguir el proceso de ejecución, sin embargo, después de varias trabas que pusieron los ejecutados entre ellas una acción de tutela que conoció la Corte Suprema de Justicia y resolvió que debía terminarse el proceso por no haberse reestructurado por parte del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO – *entidad que otorgó el crédito* – conforme lo dispone la Ley 546 de 1999.

El contrato de cesión que con ilusión canceló la demandante para adquirir la vivienda pretendida a través de remate, se presumía limpio sin ningún tipo de vicio que la pudiera afectar, siendo entonces defraudada por parte de la demandada,

verificándose la existencia de un claro desequilibrio contractual que evidentemente la perjudicó.

**Contestación de la demandada:** Manifestó que es cierta la existencia del contrato de cesión y así mismo que la demandante conocía la existencia del proceso de forma previa a la presentación de su oferta, tal como se evidencia en la cláusula 5 de dicho contrato en la que además aceptó que no cabría responsabilidad alguna por parte del cedente.

**Sentencia recurrida:** El juez de primera instancia inició su análisis teniendo por establecidos los presupuestos procesales, asimismo, la legitimación en causa por activa como por pasiva. Fijó como problema jurídico resolver si se encontraban acreditados o no los elementos estructurales de la resolución del contrato, encontrando inicialmente probada la existencia del mismo, sin embargo, no el incumplimiento contractual que se predica de la demandada: concluye que la parte actora incumplió con la carga procesal de probarlo. Sostuvo que, por el contrario, del documento de cesión se observa que en la cláusula 3 se indicó expresamente que el cedente no se haría responsable frente a terceros ni asumiría responsabilidad ante eventualidades que pudieran presentarse, así mismo en la 5 se dispuso que el cesionario conocía con anterioridad el estado del proceso ejecutivo y así lo suscribió, además la 6 establece que el cedente queda exonerado de responsabilidad alguna; elementos con los cuales concluyó que la demandante aceptó todo el clausulado y renunció expresamente a cualquier responsabilidad por parte del cedente.

**Recurso de apelación:** Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte actora presentó recurso de apelación, el que fue debidamente sustentado y replicado en audiencia, manifestando como reparo una **interpretación inadecuada del contrato de cesión**, argumentando que del mismo se deriva un **enriquecimiento sin causa** por que la cedente, en aras de privarse de responsabilidad estableció unas cláusulas que deben tenerse como no escritas. El contrato debe ser interpretado en favor de la demandante quien, pese a conocer de la existencia del proceso ejecutivo no pudo observar la situación que después devino como sobreviniente, esto es, la terminación del mismo por falta de reestructuración.

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que se encuentran reunidos los presupuestos procesales necesarios para resolver de fondo, las partes son capaces y se encuentran debidamente representadas, sin observarse causal de nulidad que invalide lo

actuado. Se halla igualmente presente la legitimación en causa, siendo los comparecientes, las partes contratantes.

De conformidad con lo expuesto por el recurrente la Sala estima que el análisis que corresponde hacer gira en torno al contrato de cesión de crédito y su incumplimiento por la demandada al tornarse en enriquecimiento sin causa por presentar vicios ocultos que hacen irrealizable la finalidad de la parte cesionaria, la que se enmarcaba en obtener la adjudicación de la vivienda luego del correspondiente remate, sin contarse que se pudiesen presentar circunstancias como la descrita, esto es, la restructuración del crédito, la que estima como vicio oculto; de tal manera que deberá establecerse si procede la declaración pedida de hallarse que tales circunstancias generan la resolución contractual.

A juicio de la Sala, la respuesta ha de ser negativa. Obsérvase desde el inicio lo infructuoso de tal pedimento, que se advierte, por lo demás, confuso y contradictorio; basta considerar que se plantea la declaratoria de resolución del contrato de cesión por existencia de vicios ocultos o redhibitorios, que generaran, a su juicio, el enriquecimiento sin causa, sin que ello pueda traducirse en incumplimiento contractual, puesto que frente a tales vicios procede otro mecanismo de ataque, que no es la resolución del contrato, sino que se daría lugar a una acción diferente.

La circunstancia de que con posterioridad a la cesión del crédito se hubiese dispuesto la terminación del proceso por falta de restructuración, no es incumplimiento del contrato como tampoco podría predicarse que tal circunstancia sobreviniente conllevara un vicio oculto, y aún de existir éste, el riesgo lo habrá asumido la actora de conformidad con el clausulado de tal convenio, que es suficientemente explícito en cuanto a las responsabilidades del cesionario y las exoneraciones pactadas.

Ahora bien, dado que el reparo en contra del fallo va encaminado a que hubo una interpretación inadecuada del contrato de cesión y sobre ello debe versar el examen del mismo en sede de segunda instancia, tal circunstancia genera una nueva controversia frente a la eficacia y validez del contrato.

En efecto, estudiado el mismo, encuéntrase que reúne los supuestos para su existencia, que no son otros que la expresión de voluntad, el consentimiento, el objeto y las solemnidades prescritas para algunos de ellos. En el caso en estudio es plena la manifestación de voluntad de las dos partes contratantes, su consentimiento se encuentra exento de vicios a pesar de pretender menoscabarlo con un pretendido engaño sin que el mismo llegase a ser demostrado, y está pleno el objeto que

consiste en la modificación de la relación jurídica, al pasar el crédito de un acreedor a otro; no puede decirse menos de las solemnidades tales como la cesión y la transferencia del título, el que operó dada la petición ante el juez y la respectiva notificación al demandado en ese proceso, sin que fuese menester la aceptación expresa del mismo.

Cumplidas las condiciones de existencia, menester es, observar si se acreditan igualmente las condiciones de validez de tal convenio. De no encontrarse habrá de establecerse si esa condición sea leve que le permita sobrevivir o grave que le haga vulnerable al punto de su fenecimiento.

Para recordar es de verse que las condiciones de validez, hacen referencia a las que permiten determinar que existiendo el contrato adolezca de anomalías, ora sea incapacidad, ora sea vicios del consentimiento, ora sea lesión enorme, o ya sea por faltar la plenitud de las formalidades que exigiere la ley, y lo más grave, que el objeto o la causa del objeto sean ilícitos, pudiendo por ello ser absoluta o relativamente nulo y de ser lo primero si es dable declararlo oficiosamente; de tal manera lo predica un amplio sector de la doctrina, aunque con diferentes matices<sup>1</sup>.

Iniciase por advertir que procede referirse de manera oficiosa a la existencia de una nulidad del acto negocial, como quiera que el Art. 1742 del C. C., dispone que *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato”*. Y el Art. 1741 Ibid., dispone: **NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA**. *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”* Subraya y negrilla de la Sala.

Veamos, entonces, de conformidad con las citadas normas si se da el vicio del que pueda pregonarse la nulidad absoluta, por tanto, declarable de oficio. La Sala se inclina por estimar que en el evento en estudio procede la declaración oficiosa de nulidad por objeto ilícito.

Así, siguiendo al primero de los precitados autores, entiéndese por objeto ilícito no la cosa en sí misma considerada sino el destino que se le da y los actos que sobre ella se realicen. Estando autorizados los particulares para arreglar por sí mismos gran parte de sus relaciones mediante el otorgamiento de actos jurídicos, especialmente mediante la realización de contratos, pero esa voluntad privada está limitada por el

---

<sup>1</sup> FERNÁNDEZ, Ospina Guillermo. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. Ed Temis. 2005.  
BOHÓRQUEZ, Orduz Antonio. De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano. Ediciones Doctrina y Ley. Vol. 2004.

interés general de la sociedad, ante el cual deben ceder siempre los intereses particulares. El C. C., colombiano mantiene tal límite condenando los actos jurídicos que, en sus prestaciones aisladamente consideradas, o en su conjunto, o en su fin, sean contrarias al orden público o a las buenas costumbres. Destaca que un acto jurídico tiene objeto ilícito cuando sus prestaciones aisladas (1518) o conjuntas (1523) son contrarias al orden público o a las buenas costumbres y se dice que tiene causa ilícita cuando la contravención a estos últimos tiene lugar en razón de la finalidad perseguida por los agentes. De tal manera que la ilicitud del objeto consiste en la contradicción o pugna entre los mismos extremos, es decir, orden público y buenas costumbres. Arts. 1518 C. C.<sup>2</sup> y 104<sup>3</sup> C. Co.. O como lo sostiene<sup>4</sup> también, por otro ilustre tratadista y maestro al analizar la prestación como objeto de la obligación, al señalar que:

*“este es, ciertamente y siempre, un comportamiento humano, comisivo u omisivo, cooperación o colaboración ajena: es el deber de una persona determinada de actuar en determinada forma, correspondiente al poder de la contraria de esperar y, llegado el caso, exigir dicho desempeño. Esa conducta es la prestación: dar o entregar un cuerpo cierto o uno o varios géneros de bienes, realizar una actividad, personalísima o fungible, o ejecutar y una obra, u omitir determinados actos; alcanzar un resultado, o garantizarlo a plenitud, o proveer ciertos medios propios a su obtención, o infundir seguridad, tranquilidad, delante de ciertos riesgos. Más adelante agrega: Tanto en lo que concierne a la obligación en sí como en lo que se refiere a su fuente más habitual: el contrato, se habla, por vía de elipsis, de caso de vida, o sea, el bien corporal que ha de entregarse, como objeto, ora en la obligación obra, ora en el contrato, sin reparar que en el objeto de la obligación es la prestación, o sea la conducta debida, que en las obligaciones de dar y de entregar se proyecta sobre una cosa, corporal o incorporal, que llega a soslayar la acción de darla o entregarla, que es la prestación – objeto”*

Con base en dichas normas se evidencia que el contrato de cesión aquí discutido se encuentra viciado de nulidad de carácter absoluta, por derivarse de objeto ilícito, tal como se procede a explicar.

Hay objeto ilícito en todos los contratos prohibidos por las leyes. La financiación de vivienda está vedada a los particulares. La cesión de un crédito de vivienda a un particular o persona natural es prohibida por la ley, por tanto, la cesión del crédito hipotecario, en estos eventos deviene nulo, de nulidad absoluta, por contravenir el orden público económico.

La cesión de créditos de vivienda se encuentra proscrita en favor de personas naturales, como ocurre en el presente evento, pues la misma debe realizarse en cabeza de entidades financieras que se encuentren vigiladas por el Estado y que

<sup>2</sup> ( . . . ) Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público.

<sup>3</sup> ( . . . ) Habrá objeto ilícito cuando las prestaciones a que se obliguen los asociados o la empresa, o la actividad social, sean contrarias a la ley o al orden público. Habrá causa ilícita cuando los móviles que induzcan a la celebración del contrato contraríen la ley o el orden público y sean comunes o conocidos por todos los socios.

<sup>4</sup> HINESTROSA, Fernando. Universidad Externado de Colombia. Tratado de las Obligaciones. Tercera Edición. 2015.

cumplan ciertas condiciones específicas que el legislador ha determinado en procura de proteger al deudor.

La Corte Suprema de Justicia se ha mantenido al margen de esta discusión, validando la participación de personas naturales en este mercado financiero, posición asumida por tribunales y jueces, dado que hasta el momento no se ha discutido la eficacia de este tipo de contratos. Es así que señala, por ejemplo, en providencia constitucional<sup>5</sup>, en el que el cesionario final era persona natural, señor Rozo Gauta:

“La citada reestructuración es obligación de las entidades crediticias, a efecto de ajustar la deuda a las reales capacidades económicas de los obligados, cuestión exigible a los cesionarios si se tiene en cuenta que aquellos reemplazan en todo al cedente”

Al enfrentarnos ahora, a la nueva circunstancia, no prevista en lo enantes descrito, se reitera, no ya entre ejecutado y cesionario, sino entre cedente – persona jurídica - de carácter financiero y cesionario - persona natural-, menester es acudir, como se dijo a la doctrina constitucional.

Previamente a ello ha de tenerse en cuenta, muy brevemente, el concepto de orden público, el que ha de comprenderse, siguiendo la pauta del referenciado autor, como el conjunto de principios religiosos, morales, políticos, y económicos predominante en determinado medio social y que se consideran indispensables para la conservación de tal medio, que se confunde con la noción de interés público o social. Y como se sostiene, también, por el citado maestro<sup>6</sup> El orden público y las buenas costumbre, “cláusulas generales” que están destinadas a propiciar la mayor adecuación posible de reglamentación jurídica a las exigencias de orden sustancial que van aflorando en el ámbito del régimen y deben servir para mantener el sistema jurídico a tono. Estando estos temas estrechamente vinculados con la materia del negocio jurídico, siendo estos los instrumentos de los que se vale el Estado para encausar y controlar el ejercicio de la autonomía privada, asegurar la primacía del interés general, tutelar los derechos de sectores deprimidos de la sociedad e impedir el abuso de posiciones de poder económico, o, en general, dominantes y en la formación del contrato. El ordenamiento en su integridad ha de entenderse enderezado a lograr que la república sea un estado social de derecho, “fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. 31 de octubre de 2013. H. M. P. Dr. Luis Armando Toloza Villabona. Acción de tutela de Juan García frente a Tribunal Superior de Bucaramanga. Exp. 2013-02499

<sup>6</sup> HINESTROSA. Fernando. Ob.cite.

solidaridad de las personas que la integran y la prevalencia del interés general”  
 (Art.1 C.P.)

Agregamos que, por su parte, el orden público económico, especie del orden público general, que gira en la regulación de la economía, haciendo prevalecer el interés general sobre el particular, regulando, El Estado, en forma imperativa ciertas actividades económicas, que los particulares deben acatar en su integridad; ejemplo de ello la ley marco de vivienda, Ley 546 de 1.999 y las regulaciones que le complementan.

Dispone, en efecto, el Art. Primero de la Ley 546 de 1999:

**ÁMBITO DE APLICACIÓN 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.

Y el Art. 38 de la Ley 1537 de 2012, que subrogó el Art. 24 de la Ley 546 de 1999:

**“ARTÍCULO 38 Cesión de créditos hipotecarios.** 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 1o de la presente ley.”**

La Corte Constitucional, al estudiar la constitucionalidad de tal normativa, señaló en la sentencia **C-955/00, parte resolutive:**

**4.** Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 1 de la Ley 546 de 1999, 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**.

**16.** Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 20 de la Ley 546 de 1999, 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 **INEXEQUIBLE**.

Impónese, en conclusión, que solo las entidades financieras han de relacionarse con los deudores de créditos hipotecarios y solo éstos con aquellas, en busca de la concesión del crédito y posteriormente del cambio de acreedor, sin que puedan las personas naturales entrar a remplazar a las primeras, por la potísima razón de no estar sometidas al control del Estado, bajo las entidades reguladoras de tales actividades financieras.

Llegó, la Corte, a esa conclusión, luego de los siguientes razonamientos:

Corresponde la norma al carácter general propio de las leyes marco, y desde ese punto de vista no viola la Constitución, aunque la Corte estima necesario, con arreglo al artículo 335 **ibidem**, condicionar la exequibilidad en varios sentidos:

-Quienes otorguen créditos de vivienda no pueden hacerlo sin previa autorización específica del Estado -hoy a través de la Superintendencia Bancaria-. Por tanto, no toda entidad, carente de permiso, podría actuar en tal sentido sin violar el aludido mandato de la Carta; a juicio de la Corte, **el legislador no puede dejar en manos de cualquier persona o entidad el manejo del crédito en el delicado campo de la financiación de vivienda**. Las instituciones que lo hagan deben estar perfectamente identificadas y controladas por el Estado, que está llamado constitucionalmente a intervenir en ellas.

Así, en materias como las que tratan las normas demandadas, la Corte estima indispensable recalcar que, a la luz de la preceptiva constitucional vigente y siguiendo el criterio de la prevalencia del interés público en ella consagrado, no puede permitirse que aspectos tales como los límites de endeudamiento de las instituciones financieras, los toques de los créditos que ellas otorgan, **las clases y requisitos de las garantías exigidas a los deudores, o los niveles de patrimonio mínimo de quienes ejercen la gestión financiera, queden librados a la más absoluta discreción de los entes participantes o dependan en forma exclusiva de las fuerzas del mercado y del incontrolado juego de la oferta y la demanda**. La presencia estatal activa, técnicamente orientada y razonablemente dirigida, dentro de unas políticas globales que preserven el sano y armónico desenvolvimiento de la actividad crediticia, resulta insustituible como garantía para el público y como factor que incide en la solidez del sistema económico en su conjunto.

**Además, el desarrollo de la relación contractual entre la institución prestamista y el deudor está vigilada por el Estado a través de la Superintendencia Bancaria**, organismo por cuyo conducto el Presidente de la República ejerce la función señalada en el numeral 24 del artículo 189 de la Constitución Política.

**LEY MARCO**-Regulación de financiación de vivienda a largo plazo/**LEY MARCO**-Contenido en materia de vivienda

*Deben ser "marco", en los términos del artículo 150, numeral 19, literal d), de la Constitución y de la Sentencia C-700 de 1999, los artículos que toquen con la actividad financiera o de intermediación, es decir, con la operación y gestión de las instituciones financieras en lo relativo a los créditos de largo plazo para adquisición y construcción de inmuebles destinados a vivienda, y lo referente a la intervención del Estado en esas actividades, pero escapan a tal concepto los artículos que resulten tan específicos que constitucionalmente correspondan a la órbita de funciones del Gobierno y los que, por su materia, estén confiados a la decisión exclusiva de la Junta Directiva del Banco de la República.*

Si bien dicha norma no prohíbe expresamente que la cesión de créditos hipotecarios pueda realizarse a personas naturales, debe resaltarse que ha sido la jurisprudencia constitucional, criterio auxiliar a la luz del Art. 230 Superior que llena dicho vacío normativo y establece que debe entenderse que no le es dable a las personas naturales ser cesionarias de tales créditos.

Ratificando tal preceptiva constitucional, en sentencia C-785 de 2014, rememoró lo expuesto en la sentencia atrás mencionada y enfatizó:

*"cuando el artículo 38 de la ley 1537 de 2012 remite a cualquiera de las entidades a que se refiere el parágrafo del artículo 1º de la ley 546 de 1999, hace alusión precisa a **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**".*

Y recordó, además, lo ya señalado, a saber:

*"Al respecto es importante advertir que el artículo 1º de la ley 546 de 1999 fue objeto de control constitucional en la Sentencia C-955 de 2000. En aquella oportunidad la Corte fue enfática en advertir que quienes pretendan otorgar créditos de vivienda deben contar con la previa autorización del Estado, por cuanto el Legislador "no puede dejar en manos de cualquier persona o entidad el manejo del crédito en el delicado campo de la financiación de vivienda"*

(...)

“la Corte declaró la exequibilidad condicionada de la norma, en el entendido que las entidades que otorguen créditos de vivienda deben estar sujetas al control, vigilancia e intervención del Estado, y que cualquier otra interpretación de la norma es constitucionalmente inadmisibile. Fue así como en su parte resolutive dispuso:

Así, en el caso de la Sentencia C-955 de 2000, la Corte señaló expresamente que solo las entidades previamente autorizadas y sujetas a inspección, control y vigilancia del Estado pueden otorgar créditos hipotecarios en materia de vivienda. Con lo cual excluyó del ordenamiento otros enunciados normativos, entre ellos el que permitiría a sujetos diferentes, por ejemplo a las personas naturales, otorgar libremente créditos hipotecarios de vivienda o fungir como cesionarias de los mismos.”

Con base en esa sentencia C-955 de 2000 definió en ésta última:

*“La expresión “entidades diferentes de los establecimientos de crédito” no está significando que las personas naturales puedan ser cesionarias de tales créditos. Al contrario, según ha sido declarado por esta Corporación (Sentencia C-955 de 2000), el manejo de los créditos de vivienda debe realizarse siempre bajo la idoneidad de las entidades financieras, no puede ser conferido sin la debida autorización y vigilancia del Estado, y debe regirse bajo criterios de protección a favor del deudor. Precisamente, sustentada en los principios que orientan el Estado social de Derecho, la Corte ha resaltado la importancia de no dejar en manos de cualquier persona o entidad el manejo del sistema financiero o de los recursos provenientes del ahorro privado. De manera que en ningún momento se ha facultado a las personas naturales a ser cesionarias de créditos hipotecarios de vivienda. Subrayas y negrilla fuera de texto.*

Es de resaltarse por la Corporación que la parte actora, obró también en desdén de la ley, esto es, contraviniendo el orden público económico, al participar en esa negociación, conducta igualmente reprochable, puesto que al asesorarse debió conocer, sin que la eventual justificación de ignorancia de la ley sirva de excusa, que solo las entidades financieras podían manejar créditos hipotecarios, por tanto, todas las controversias que de ellos se generasen tales como los procesos ejecutivos, reliquidación, reestructuración, etc., y que si bien es evidente que solo quiso hacerse al remate, es lo cierto que debió prever que mientras no se adjudicase a la entidad, y se hubiese inscrito la nueva titularidad, podría surgir cualquier discusión jurídica que le podría afectar, ello debió ser previsible, por tanto igualmente asume en lo que corresponde la responsabilidad por ese obrar ilícito.

Corolario de lo anteriormente expuesto ha de precisarse que diáfano resulta establecer precisando en la jurisprudencia constitucional reseñada, que siendo el otorgamiento de créditos de vivienda y la constitución de garantías a ellos atadas, la cesión de los mismos a personas naturales deviene prohibida por la ley. En consecuencia, no puede pasarse por alto que la cesión aquí discutida se encuentra viciada de nulidad absoluta por objeto ilícito, según lo discurrido, y en razón de ello así se dispondrá de manera oficiosa, como en efecto se hace.

**EN MÉRITO DE LO EXPUESTO EL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI,  
ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR  
AUTORIDAD DE LA LEY**

**RESUELVE**

**Primero:** Revocar la sentencia objeto del recurso. En su lugar. DECLARAR, de manera oficiosa, la nulidad absoluta del contrato de cesión de crédito.

**Segundo:** Ordenar a la demandada restituir a la demandante el dinero pagado por parte de ella \$47.000.000.00, con intereses legales, al 6% (Art. 1617 C.C.) anual, desde cuando se celebró la negociación, para lo que se concede el término de 15 días, vencidos los cuales pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente.

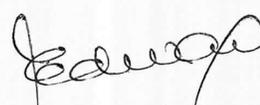
**Tercero:** Sin costas en las dos instancias al no haber prosperado el recurso, pero no considerarse causadas dada la nulidad declarada de carácter oficioso.

**Cuarto:** Notifíquese y ejecutoriada devuélvase al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE,

  
JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA  
Magistrado

  
JULIAN ALBERTO VILLEGAS PEREA  
Magistrado

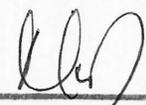
  
FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES  
Magistrado

JUDICIAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SECRETARIA SALA CIVIL

30 AGO 2019

En Estado No. 153 de hoy notifiqué a las partes el auto anterior, a las 8 A.M.

El Secretario,

  
Maria Eugenia Garcia Contreras  
Secretaria

REMISIÓN

Constante de siete (7) cuadernos  
y con 18, (1116), 338, (339-620), (621-94302 clis) y 52 (2 clis)  
Folios devueltos al funcionario de origen este proceso

09 SEP 2019

El Secretario,

P.P. Andrés Felipe Ramírez Aguado