

SENTENCIA C-483/24 (20 DE NOVIEMBRE) M.P. PAOLA ANDREA MENESES MOSQUERA: D-15813

La Corte Constitucional analizó una demanda de inconstitucionalidad presentada por **Juan Carlos Lancheros Gámez** contra los **artículos 50, 51 y 52** (parciales) de la **Ley 1676 de 2013**, la cual regula el acceso al crédito y las garantías mobiliarias.

El demandante argumentó que estas normas vulneran el derecho a la vivienda digna (**artículo 51 de la Constitución y artículo 11 del PIDESC**), pues favorecen a los acreedores con garantía real en los procesos de insolvencia de empresas constructoras. Según su argumento, estas disposiciones:

- Permiten a los acreedores garantizados recibir pago de manera preferente, afectando a los compradores de vivienda.
- No garantizan la protección suficiente para quienes adquirieron inmuebles, especialmente familias vulnerables y compradores de vivienda de interés social.

DECISIÓN

La Corte se declaró inhibida para pronunciarse de fondo sobre la constitucionalidad de los **incisos 2 y 6** (parcial) del **artículo 50**, del **artículo 51** y del **inciso 1° del artículo 52** de la **Ley 1676 de 2013**, debido a la ineptitud sustantiva de la demanda.

RAZONES DE LA INHIBICIÓN

FALTA DE CERTEZA Y ESPECIFICIDAD:

- El demandante no diferenció el contenido de los artículos demandados.
- En los procesos de reestructuración y validación judicial de acuerdos, el pago preferente a acreedores garantizados no afecta el derecho a la vivienda, sino que contribuye a la finalización de los proyectos inmobiliarios.

LECTURA DESCONTEXTUALIZADA DE LA NORMA:

- En los trámites de liquidación, los compradores de vivienda sí cuentan con protecciones en la **Ley 1116 de 2006**.
- El Estado cumple su deber de garantizar el derecho a la vivienda a través de medidas de prevención y mitigación de riesgos en la insolvencia de constructoras.

CONFUSIÓN ENTRE DERECHO A LA PROPIEDAD Y DERECHO A LA VIVIENDA

- La protección a la vivienda digna no se agota en la propiedad de un inmueble, sino en garantizar formas de tenencia seguras y adecuadas.

No obstante, la Corte advierte sobre las protecciones comunes a los adquierientes de vivienda

A pesar de la inhibición, la Corte resaltó que el ordenamiento jurídico sí contempla protecciones para los adquierientes de vivienda en procesos concursales, principalmente en la Ley 1116 de 2006 y otras normas relacionadas:

1. PROTECCIÓN MEDIANTE EL PROCESO CONCURSAL

Artículo 51 de la Ley 1116 de 2006:

- Permite a los promitentes compradores comparecer dentro del proceso de insolvencia para solicitar la ejecución de la venta prometida.
- El juez del concurso puede ordenar al liquidador que otorgue la escritura pública de compraventa y levante medidas cautelares sobre el bien, siempre que el comprador haya cumplido con el pago.
- Si la entrega del bien no es posible, el comprador tiene derecho a la devolución de las sumas pagadas, conforme a la prelación de créditos.

Artículo 125 de la Ley 388 de 1997:

- Establece que los créditos de los compradores por concepto de pagos anticipados en la adquisición de vivienda son privilegiados de segunda clase, lo que les da prioridad en la recuperación de su inversión en caso de liquidación.

Artículo 52 de la Ley 1676 de 2013:

- Regula qué sucede cuando el valor del bien en garantía es superior al valor de la obligación garantizada.
- En estos casos, el acreedor garantizado puede:
 1. Vender el bien y recibir su parte, entregando el remanente a la liquidación.
 2. Quedarse con el bien y pagar el saldo al liquidador para que este distribuya el dinero entre otros acreedores.
 3. Adjudicar parte del bien a otros acreedores, si se da un pago por adjudicación.

2. PROTECCIÓN MEDIANTE MECANISMOS FIDUCIARIOS

Artículo 55 de la Ley 546 de 1999:

- Exige que el Estado regule mecanismos para que los dineros entregados a constructoras por ventas y pagos de cuotas iniciales sean administrados, de forma que se garantice su inversión en el proyecto de vivienda.
- Esto se implementa a través de fiducias mercantiles o encargos fiduciarios, lo que evita que los recursos sean desviados.

Responsabilidad de las fiduciarias:

- La Superintendencia Financiera y la Corte Suprema de Justicia han señalado que las fiduciarias son responsables si entregan dinero de los compradores a los constructores sin cumplir con los requisitos pactados (por ejemplo, sin contar con créditos aprobados o sin que el proyecto haya alcanzado su punto de equilibrio).
- Si esto ocurre, las fiduciarias deben responder por los dineros aportados por los compradores.

3. PROTECCIÓN ESPECIAL PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO (VIS Y VIP)

Artículo 19 de la Ley 1537 de 2012:

- Establece que, en los proyectos de **VIS y VIP** financiados mediante esquemas fiduciarios, el acreedor garantizado no puede apropiarse de los bienes fideicomitidos.
- Si la constructora incumple, el establecimiento de crédito debe asumir la terminación del proyecto y no simplemente ejecutar la garantía.
- Esto busca evitar que los compradores de vivienda de interés social pierdan su inversión debido a la insolvencia del constructor.

CONCLUSIÓN

Aunque la Corte se inhibió de emitir un fallo de fondo por la ineptitud de la demanda, resaltó que el ordenamiento jurídico sí contempla protecciones robustas para los compradores de vivienda en escenarios de insolvencia de constructoras.

Entre las principales salvaguardas se encuentran:

- Derecho a solicitar la escrituración de su vivienda en el proceso concursal.
- Prolación de créditos a favor de compradores en la recuperación de su inversión.
- Uso de mecanismos fiduciarios para garantizar la inversión de los adquierientes.
- Protección especial para **VIS y VIP**, impidiendo la ejecución indiscriminada de garantías sobre estos proyectos.

En conclusión, si bien la **Ley 1676 de 2013** otorga preferencia a los acreedores garantizados, esta situación no implica una desprotección absoluta para los adquierientes de vivienda, quienes tienen múltiples herramientas legales para hacer valer sus derechos en procesos de insolvencia.