

TERCERA PARTE

LA UVR SIGUE CAUSANDO ESTRAGOS

Pegar foto de familias rematadas defendiéndose

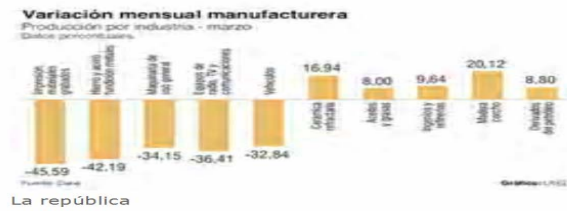
Estamos actualmente en Colombia expectantes ante la reforma financiera presentada por el Gobierno ante el Congreso de la República, en la segunda semana de mayo de este año de 2008, se invitó en sesión televisada a todo el país, a representantes de los deudores de los créditos de vivienda ante la comisión III del Congreso para discutirla. Lo que se concluye prima facie, es que el sistema de financiación de vivienda a largo plazo con el sistema UVR, sigue en pie, no se ha caído, y no se caerá mientras la fórmula del preámbulo Constitucional “*Estado Social de Derecho*” no deje de ser simplemente una muletilla, y se convierta en algo real, un Estado garantista de los derechos de los menos favorecidos, no de los derechos del sistema financiero.

Para ilustrar un poco lo que ocurre en nuestro país con la voracidad del sistema financiero, veamos esta nota publicada en el diario LA REPUBLICA, el día **lunes 19** de mayo de 2008:



Se empieza a sentir una desaceleración en la industria

JULIAN RODRÍGUEZ CORNEJO
jrodriguez@larepublica.com.co



BOGOTÁ. Marzo no fue un mes positivo para la producción industrial del país, pues cayó 9,43 por ciento, comparado con igual periodo del año anterior cuando creció 15,20 por ciento.

Sin embargo, el primer trimestre presentó una variación positiva de 1,35 por ciento, dato no muy alentador si se tiene en cuenta que para el mismo lapso de 2007 fue de 15,26 por ciento y 8,05 por ciento en 2006.

En los últimos 12 meses, el crecimiento fue de 7,40 por ciento, frente a 12,84 por ciento y 5,24 por ciento en 2007 y 2006, respectivamente.

Como consecuencia de este resultado,

INFORMACIÓN RELACIONADA

Se enfría la industria colombiana: Fedesarrollo

las ventas también se contrajeron en el tercer mes del año, con una reducción de 12,89 por ciento, mientras en el mismo periodo de 2007 aumentaron 15,35 por ciento.

La opinión de los analistas sobre el comportamiento de la industria está dividida. Algunos consideran que los resultados no son tan graves, pues señalan que Semana Santa influyó en las cifras y más teniendo en cuenta que hubo un festivo adicional. Sin embargo, otros piensan que la situación es un campanazo de alerta y que se empieza a sentir la desaceleración.

Para el director de Investigaciones Económicas de Corredores Asociados, Ricardo Durán, el dato de marzo no debe alarmar, pues la baja se explica por la celebración de Semana Santa y por la huelga en la mina de Cerromatoso, que duró 33 días.

“La caída de 9,43 por ciento de la producción industrial puede motivar un descenso en las tasas de los TES y en las acciones que cotizan en la Bolsa de Valores, pues se da el mensaje que las empresas están vendiendo menos”, señaló.

Contrario a Durán opina el director de Fedesarrollo, Mauricio Cárdenas, quien dice que la caída de la producción está presionada por la revaluación del peso y el debilitamiento de la demanda.

“Esto es un campanazo de alerta. Hay una clara tendencia a la desaceleración de la industria; sin embargo, es compatible con la proyección del crecimiento para este año (5 por ciento)”, indicó.

Añadió que con este panorama, se acaba el ciclo de alza en las tasas de interés por parte del Banco de la República. “Es imposible que el Emisor las suba, pero tampoco las bajará”.

En lo que sí coinciden es que los problemas y restricciones comerciales de Venezuela son una de las principales causas de la menor dinámica. Pero el único afectado no es el sector automotor, cuya producción bajó 32,84 por ciento en marzo.

Mientras el sector real de la economía de nuestro país está en declive, el sector financiero obtiene las mayores utilidades del planeta por concepto de intermediación:

A \$326.786 millones llegaron las utilidades del Banco Davivienda al cierre de 2007

La entidad reportó que sus activos tuvieron un crecimiento de \$9,07 billones en dicho año en comparación con 2006. Estos totalizan \$19 billones.

Dentro de sus activos, el más importante continúa siendo la cartera de créditos con una participación de 69 por ciento.

Le siguen las inversiones con un 15 por ciento.

Se presentó un aumento llamativo en el segmento de cartera de créditos, debido principalmente a un incremento en la cartera comercial con la adquisición de Bancafé, además de un incremento en la cartera de vivienda y leasing.

Entre otros indicadores se destaca el número de clientes, que ascendió a 4,3 millones.

El Banco totalizó 540 oficinas en el país y 1.284 cajeros automáticos propios.

Las tarjetas de crédito y débito puestas en el mercado por este Banco suman 1,52 millones y 2,3 millones, respectivamente. Sus empleados llegan a 9.103.

De otro lado, las captaciones del público fueron de 14,1 billones de pesos, mientras que los recursos correspondientes a cuentas de ahorro llegan a 7,1 billones de pesos.

El Banco Davivienda inició el 2008 con la ratificación de sus calificaciones AAA (Triple A) por parte de las calificadoras Duff and Phelps y BRC, para deuda de largo

plazo. Para la deuda de corto plazo recibió la calificación DP1+ por parte de Duff and Phelps y BRC 1+ por parte de BRC.

El anterior es solo un botón de muestra, pero todos los Bancos reportaron en el primer trimestre de este año utilidades cuantiosas por encima del 50% respecto al año anterior, representando la cartera de créditos hipotecarios más del 50% de sus activos, y esas utilidades en dicho ramo se deben nada más ni nada menos que a la presencia de la UVR como componente primordial de la liquidación de dichos créditos.

Hoy por hoy, ya no es vergonzoso decir que se practica "*lobby profesional*"¹ y por supuesto, los Bancos no pueden haberse sustraído a dicha gestión, que intuyo no solo se ha realizado en el Congreso. Veamos la eficiencia de dichos servicios a favor del sector financiero y en contra desde luego de los deudores de los créditos hipotecarios:

La ley 793 del año 2003 hizo varias modificaciones al código de procedimiento civil que favoreció a los acreedores hipotecarios:

Antes de esta Ley, cuando se remataba dentro del proceso hipotecario, se declaraba extinguida la obligación, hoy no, a pesar de que al deudor se le remató su inmueble por el 50% o el 40% de su valor comercial, si queda un saldo pendiente (y siempre queda) por concepto de la liquidación del crédito, que siempre supera el valor comercial del inmueble a rematar, el Banco puede, solicitar nuevos embargos en los demás bienes del deudor, sin necesidad de proferir nuevo mandamiento ejecutivo, ni sentencia, y no está el Banco obligado a prestar caución (¡...!) y ello sin contar que una gran mayoría de los inmuebles rematados son adquiridos con subsidios que otorga el Estado para compra de viviendas de interés social, es decir que el 30% de la cuota inicial que dona el Estado a las familias pobres para que adquieran sus viviendas, termina en las arcas de los Bancos por obra y gracia de la UVR, puesto que las liquidaciones de los créditos se hacen tan exorbitantes que superan incluso el valor comercial de los inmuebles adquiridos y los ingresos de los deudores hipotecarios que se ven abocados a perder su exiguo patrimonio por culpa de la voracidad bancaria.

1

Lobby

De Wikipedia, la enciclopedia libre

(Redirigido desde Cabildeo)

Un **lobby** (del inglés "entrada", "salón de espera") es un grupo de presión que, por medio de distintas estrategias, trata de influir en centros de poder ejecutivo o legislativo con el fin de favorecer sus propios intereses o los de aquellos a quienes representa. Los lobbys no suelen participar directa y activamente en política (por lo que no suelen formar su propio partido), pero sí procuran ganarse la complicidad de algún grupo político que pueda terminar aceptando o defendiendo los objetivos de dicho grupo. La acción que desarrollan los lobbys se denomina **cabildeo**. Hoy en día se habla cada vez más del poder ciertos grupos de poder en el gobierno. Incluso se utiliza el término "lobbyeracia" para referirse al extenso poder que ejercen los conglomerados y grupos de interés en los policy makers de centros de decisión como Washington o Bruselas. En Estados Unidos es quizás donde este fenómeno ha llamado más la atención, particularmente a raíz del escándalo de corrupción política relacionado con las actividades del "lobbista" Jack Abramoff en el Congreso americano. Abramoff fue condenado a prisión por haber participado en el soborno de diversos legisladores. Otro de los escándalos más famosos fue el de Randy "Duke" Cunningham, congresistas que recibió fuertes sobornos por parte de contratistas militares.

“ART. 557 del código de procedimiento civil **Modificado por la Ley 794/2003.- Remate y adjudicación de bienes.** (...)”

7. Cuando a pesar del remate o de la adjudicación del bien la obligación no se extinga, **el acreedor podrá perseguir otros bienes** del ejecutado, siempre y cuando éste sea el deudor de la obligación. En este evento, el proceso continuará como un ejecutivo singular sin garantía real, **sin necesidad de proferir de nuevo mandamiento ejecutivo ni sentencia.** El ejecutante no estará obligado a prestar caución para el decreto y práctica de las medidas cautelares.”

Esta ley 793 de 2003 ha sido una bendición para los Bancos! Son tan afortunados que también se modificó en su favor el régimen de las notificaciones personales, antes era indispensable que el **primer auto** de cualquier proceso **siempre se notificara personalmente**, hoy, gracias a esta ley, se notifica por “*portería*”, me explico, simplemente se le envía un correo cualquiera al notificado, ni siquiera certificado, y si el portero dice que allí vive, aunque no viva allí, el demandado queda ipso facto notificado de la providencia que admite una demanda, o del mandamiento ejecutivo dentro de un proceso hipotecario, es decir que los porteros y los mensajeros de las empresas de correos, adquieren un carácter de fe pública, se les cree su afirmación mientras no se demuestre lo contrario, muchas veces la persona si vive allí, pero está viajando o recibe el correo de la portería mucho tiempo después que se han vencido los términos que posee para impugnar la providencia y cuando consigue un abogado que lo defienda, ya se ha ejecutoriado la sentencia y difícilmente prospera un incidente de nulidad.

ART. 320 del código de procedimiento civil **Modificado por la Ley 794/2003.- Notificación por aviso.** (...)”

El aviso se entregará a la parte interesada en que se practique la notificación, **quien lo remitirá a través de servicio postal** a la misma dirección a la que fue enviada la comunicación a que se refiere el numeral 1º del artículo 315.

Cuando se trate de auto admisorio de la demanda o mandamiento de pago, el aviso deberá ir acompañado de copia informal de la providencia que se notifica y de la demanda, sin incluir sus anexos.

El secretario agregará al expediente copia del aviso, acompañada de constancia expedida por la empresa de servicio postal de haber sido entregado en la respectiva dirección.

Tuvieron mucha suerte los Bancos con esta ley, puesto que antes de su expedición, todos aquellos procesos donde el demandado estuviere representado por curador ad-litem, tenían obligatoriamente que ser revisados por el superior inmediato, y ocurría que en un gran porcentaje de

casos los Tribunales Superiores en su sala Civil, o los juzgados civiles del circuito, anulaban los procesos por vicios de procedimiento, pero ahora, con esta ley, el demandado que no compareció al proceso con abogado, por carecer de recursos para esta defensoría judicial, por desconocimiento o por cualquier otro motivo, no tiene el derecho de la revisión de su proceso y puede ser rematado aunque el proceso tenga vicios garrafales tanto de procedimiento como de fondo, ya que la ley 794 excluyó expresamente a los procesos ejecutivos de revisión:

ART. 386 del código de procedimiento civil **Modificado por la Ley 794/2003. Procedencia del trámite.** Las sentencias de primera instancia adversas a la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios, deben consultarse con el superior siempre que no sean apeladas por sus representantes o apoderados. Con la misma salvedad deben consultarse las sentencias que decreten la interdicción y las que fueren adversas a quien estuvo representado por curador *ad litem*, **excepto en los procesos ejecutivos.**

Y no se acaban las ventajas que otorgó esta ley 794 a los Bancos quienes tienen atosigada a la justicia con procesos hipotecarios, los cuales representan casi el 70% del cúmulo de demandas que se presentan diariamente, puesto que se permite que el Banco presente el avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, lo que generalmente ocurre, y si el demandado quiere objetar dicho avalúo deberá presentar un avalúo comercial expedido por una entidad experta en el ramo o un perito evaluador, es decir se le invirtió la carga de la prueba al demandado, quien no cuenta con recursos para pagar sus cuotas mucho menos para defenderse pagando honorarios profesionales de abogado y de expertos en finca raíz y avalúos que son costosos, por tanto la voz cantante la lleva el Banco presentando un avalúo ventajoso para sus intereses y en contra del demandado que verá indefectiblemente disminuido su patrimonio el cual no alcanzará para cubrir la costosa liquidación en UVR y de ahí en adelante se convertirá en un paria social puesto que no podrá tener bienes en cabeza suya, so pena de que se los embargue el Banco acreedor y tampoco podrá solicitar nuevos créditos puesto que quedará eternamente reseñado en las listas negras de las Centrales de Riesgo como un “*mala paga*”

“Art. 516 del código de procedimiento civil **Modificado por la Ley 794/2003.- Avalúo y pago con productos.** Practicados el embargo y secuestro, y en firme la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

El ejecutante deberá presentarlo en el término de diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o a la notificación del auto que ordena cumplir lo resuelto por el superior, o a la fecha en que quede consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrá contratar directamente con entidades o profesionales especializados o con un evaluador de la lista oficial de auxiliares de la justicia.

Si no lo presenta el ejecutante, el demandado tendrá diez días para hacerlo en la misma forma. Si ninguna de las partes aporta dicho avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores en cuyo caso aplicará las reglas previstas para éstos. En los casos previstos en este inciso no habrá lugar a objeciones.

Tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo.”

Pero además de estas ventajas jurídicas, en cada caso particular los Bancos gozan de otras que quizás superan a las anteriores:

En nuestro ejercicio profesional con los abogados de PROSERCO, observamos que una de las mayores ventajas en el litigio la obtienen los Bancos en la presentación de la liquidación de los créditos en UVR:

Metodológicamente hablando, a pesar de que la Superintendencia Financiera establece unos parámetros, cada Banco establece su propia metodología de presentación la cual no es completamente transparente, la información se presenta en los juzgados en forma impresa, y allí se ocultan columnas que contienen información vital para entender los resultados numéricos que muestras los extractos, jamás un juez exige la presentación de informes electrónicos o medio magnético para comprender y analizar las fórmulas que empleó el Banco en la liquidación de los intereses remuneratorios, de mora, conversión a UVR, abonos a capital, base que se utilizó para liquidar intereses, si se están o no acumulando los intereses al capital y sobre esta acumulación se están generando nuevamente intereses, etc., este es el talón de Aquiles en la defensa de los deudores hipotecarios; los Bancos por su parte se limitan a decir que ellos cumplen con toda la normativa de la Superintendencia Financiera y se lavan las manos citando todas las resoluciones, decretos y circulares que están cumpliendo a cabalidad, cuando no es la misma Superintendencia Financiera que avala el procedimiento aplicado por el Banco en la liquidación del crédito.

Los jueces y magistrados han optado, por un camino facilista, cuando no comprenden el dictamen pericial que se ha aportado al proceso lo desechan de un tajo y se escudan en que la Sagrada Super-Financiera es infalible y el Banco también.

Los errores matemáticos en que incurren los Bancos son ostensibles, pero a la voz de que el Banco aplicó la circular tal o cual de la Superfinanciera, el juez se abstiene de analizar la evidencia. He visto casos en los cuales después de realizada una reliquidación del crédito el Banco supuestamente abona un valor a capital por concepto de mayores valores, pero más adelante revierte la operación descontando nuevamente el valor abonado y aumentando el saldo de capital en UVRs, he visto cómo al red denominar el crédito de UPAC a UVRs se aumenta el saldo de capital, también he visto cómo se liquidan los intereses sobre una base compuesta por capital e

intereses dejados de pagar, he visto cómo un crédito se paga 12, 13 15 y 17 veces, y el juzgador ante esta atrocidad se limita a decir que es legal la UVR y él nada puede hacer (...) cuando en realidad no es la UVR propiamente dicha, sino la forma amañada en que se liquida el crédito abusando del desconocimiento en estos temas de la gente común y corriente.

80 desalojos diarios contra deudores hipotecarios se practican en Bogotá



miércoles, 07 de mayo de 2008



El Concejal Omar Mejía denunció que jueces desconocen sentencia de la Corte Constitucional que ordena reliquidar créditos y devolver viviendas

La situación fue calificada por el cabildante como un verdadero drama social pese a que la Corte al expedir la SU-813 del pasado 4 de octubre de 2007 unificó criterios con relación a la revisión y reliquidación de los créditos de acuerdo a las

sentencias C-955 y 1140 del 2000, según las cuales no se deben cobrar ni UPAC, ni intereses moratorios, ni corrientes después del 31 de diciembre de 1999.

Adicionalmente la devolución de inmuebles en los procesos en los que se hubiera actuado oportunamente e instaurado tutela no se está cumpliendo.

De igual forma sucede en los casos donde el remate no fue registrado o se llevó a cabo la adjudicación.

ninfa inés andrade navarrete
abogada