

**Yira López-Castro\***

Universidad del Rosario (Bogotá D.C., Colombia)

yiralopez@gmail.com

**Un derecho contractual para  
el derecho a la vivienda\*\***

*A contractual law for the right to housing*

*Um direito contratual para o direito à moradia*

**Artículo de investigación:** recibido 23/5/2016 y aprobado 31/10/2016

\* Abogada de la Universidad del Rosario, especialista en Derecho Comercial y Contractual. Estudiante del doctorado en derecho de la misma universidad en la cual es profesora de carrera académica. Ha ocupado los cargos de coordinadora del Área de Derecho Comercial, coordinadora del doctorado en Derecho y Secretaria Académica de la Facultad de Jurisprudencia. Es autora de varios artículos sobre derechos sociales, derechos comercial, derecho del consumo y coautora de los libros: “La analogía en asuntos de derecho privado” y “Derecho mercantil consuetudinario: El poder de las prácticas de los agentes económicos” (ambos publicados por la Universidad del Rosario y Legis).

\*\* Las ideas expuestas en este escrito surgen de la investigación doctoral dirigida por el profesor Camilo Rodríguez Yong, la cual hace parte del proyecto “Derecho contractual y de consumo en materia de vivienda”, adelantado en el marco del Grupo de Investigación en Derecho Privado de la Universidad del Rosario. Este documento es resultado de la pasantía doctoral en la Universidad de Tilburg (Holanda).



## Resumen

Las condiciones de los contratos que permiten el acceso a una vivienda están intrínsecamente relacionadas con la realización del derecho a la vivienda. Con base en esa relación entre el derecho a un techo decente y las circunstancias materiales de los ciudadanos expresadas en las cláusulas contractuales, la Corte Constitucional colombiana ha construido algunas reglas que persiguen la protección de los derechos habitacionales de los consumidores de vivienda. En ese contexto, este artículo analiza la jurisprudencia constitucional que se ha referido a los contratos de vivienda y presenta los retos que tales decisiones proponen a las instituciones tradicionales usualmente estudiadas por el derecho privado.

**Palabras Clave:** Constitucionalización del derecho contractual, derecho a la vivienda, contratos de adquisición de vivienda, arrendamiento de vivienda, financiación de vivienda.

## Abstract

The conditions of contracts that allow access to housing are intrinsically related to the implementation of the right to housing. Based on this relationship between the right to a decent roof and the material circumstances of citizens expressed in contractual clauses, the Colombian Constitutional Court has built some rules that seek to protect the housing rights of housing consumers. In this context, this article analyzes the constitutional jurisprudence that has referred to housing contracts and presents the challenges that such decisions suggest to traditional institutions usually studied by private law.

**Keywords:** Constitutionalisation of contractual law; right to housing; housing acquisition contracts; housing lease; housing financing.

## Resumo

As condições dos contratos que permitem o acesso à moradia estão intrinsecamente relacionadas com a realização do direito à habitação. Baseada na relação entre o direito a uma moradia decente e as circunstâncias materiais dos cidadãos expressas nas cláusulas contratuais, a Corte Constitucional colombiana tem estabelecido umas regras que visam proteger os direitos à moradia dos consumidores. Neste contexto, este artigo analisa a jurisprudência constitucional que tem se referido aos contratos habitacionais e apresenta os desafios que essas decisões propõem às instituições tradicionais normalmente estudadas pelo direito privado.

**Palavras-Chave:** Constitucionalização do direito contratual, direito à moradia, contratos de aquisição de moradia, arrendamento habitacional, financiamento habitacional.

## Introducción

Varias ideas sobre el modelo de acceso a la vivienda se reflejan en la redacción del artículo 51 de la Constitución Política, el cual reconoce el derecho a la vivienda<sup>1</sup>. Así, la Constitución coincidió con la política estatal de inicios de los noventa de concentrar el acceso a la vivienda en el mercado. En efecto, desde 1972, el Estado fue dejando progresivamente el papel protagónico que desarrolló en buena parte del siglo XX como constructor, vendedor y financiador directo de la vivienda (Ceballos & Saldarriaga, 2008), y pasó a tener a su cargo la obligación de fijar el marco general para que los particulares celebren los negocios sobre la vivienda, y la de crear incentivos a la demanda con el objetivo de que se celebren el máximo de transacciones posibles en el mercado inmobiliario.

Sobre el modelo de acceso a la vivienda en Colombia se explica que “uno de los principios de este modelo es que las necesidades habitacionales se atienden en el mercado, por lo cual se desplaza al Estado de la producción y financiación de la vivienda social” (Ministerio De Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014, p.41).

El texto del artículo 51 también privilegia a la adquisición de la propiedad como forma de acceso a la vivienda. Ello implica que las condiciones de los contratos de crédito se convierten en un elemento fundamental para la realización del derecho, pues el costo de la vivienda hace que el precio de la adquisición deba ser financiado. Por ello, la Constitución menciona a la financiación como un medio que permite el derecho a una vivienda para todos.

Así, en Colombia, el acceso a la vivienda se logra a través del mercado por medio de contratos celebrados entre actores privados, mediante los cuales se asignan derechos de propiedad o de tenencia. En este modelo, que incentiva la propiedad habitacional financiada, i) los desarrollos jurisprudenciales sobre el derecho a la vivienda y ii) la visión solidaria del derecho de los contratos han sido los dos escenarios en los que la Corte Constitucional ha sentado las bases para la construcción de un derecho contractual compatible con la protección de los derechos habitacionales de los consumidores de vivienda.

En este contexto, el propósito de este artículo de reflexión es analizar el proceso de construcción de las reglas contractuales para la vivienda a partir

---

1 El artículo 51 está redactado con la estructura usual de reconocimiento de un derecho constitucional: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna”. Después de ello, el artículo señala los mecanismos a cargo del Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda por medio de dos campos de regulación: planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

de los escenarios mencionados. El texto se encuentra dividido en dos partes dedicadas a analizar cada uno de ellos. La primera parte analiza el contenido del derecho a la vivienda a partir del desarrollo jurisprudencial de los derechos habitacionales vinculados con aspectos contractuales (1). La segunda parte examina la perspectiva solidaria del derecho contractual, y el modo en que esa perspectiva ha influido en la concreción de obligaciones contractuales que persiguen la protección del derecho a la vivienda (2).

### **La dimensión contractual de los derechos habitacionales: el derecho contractual como instrumento para la realización del derecho a la vivienda.**

La Constitución Política describe a la vivienda utilizando el adjetivo “digna” y al referirse a los sistemas de financiación, señala que éstos deben ser “adecuados”. En consecuencia la perspectiva constitucional de los contratos de vivienda ha estado mediada por el significado que se le ha dado a los términos “dignidad” y “adecuación”, a los que se refiere el artículo 51 de la Constitución, el cual reconoce que “todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna”.

Un instrumento central para la concreción de los adjetivos *digno* y *adecuado* que acompañan a la vivienda ha sido la Observación General no. 4 sobre “el derecho a una vivienda adecuada” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991). Este instrumento de gran relevancia a nivel global, ha sido considerado por la Corte Constitucional como parámetro de interpretación del derecho a la vivienda en Colombia<sup>2</sup>.

Así, dado que la Observación General No. 4 constituye una interpretación oficial del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a ésta debe acudir en la interpretación del derecho a la vivienda en Colombia.

La decisión que por primera vez mencionó y desarrolló el carácter obligatorio de la Observación General no. 4 en el ordenamiento jurídico interno fue la sentencia C-936 de 2003. En este fallo, la Corte, con ocasión de la revisión de unos asuntos relacionados con el contrato de leasing como modalidad de

2 Ese carácter vinculante surge de la aplicación del mandato constitucional que ordena interpretar los derechos y deberes previstos en la Constitución de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia (artículo 93, inciso 2º). Aunque refiriéndose a otro derecho, la Corte explicó que el “principio de maximización de la esfera protegida por las normas constitucionales” lleva a acoger la interpretación oficial de los tratados internacionales sobre derechos humanos pues “la interpretación conforme a un texto no puede hacerse al margen del sentido asignado a dicho texto” (T-1319 de 2001).

acceso a la vivienda<sup>3</sup>, y con el objeto de precisar el contenido del derecho a la vivienda digna, acudió a este instrumento y al supuesto del cual parte: una interpretación amplia de la vivienda como un derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte<sup>4</sup>.

Este instrumento desarrolla la pobre alusión general que sobre la vivienda realiza el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, al mencionarla como parte del derecho a un nivel de vida adecuado (artículo 11). De esa forma, este instrumento es la fuente más relevante a nivel global para la definición del contenido del derecho a la vivienda, y para la identificación de las principales obligaciones que de ese contenido se derivan (Eide, 2010).

La Observación, en forma afín a lo establecido en la Constitución Política, establece que la vivienda ha de ser digna y adecuada. Ello significa que el derecho no se satisface de cualquier manera, pues la dignidad y adecuación hacen parte de la definición misma de la vivienda.

En primer lugar, la Observación señala que el derecho a vivir en algún lugar está relacionado con la protección de otros derechos vinculados con la dignidad inherente a todas las personas. De esa forma, la dignidad ha sido el enlace para conectar a la vivienda con otros derechos de carácter universal<sup>5</sup>. El carácter indivisible de los derechos humanos y la universalidad de la vivienda, vinculan la idea básica de contar con un alojamiento a la necesidad de proteger la proyección que las personas tienen de su vida individual, familiar, y social en un espacio en el que desarrollan su integridad.

De otra parte, sobre el significado de “vivienda adecuada”, la Observación General No. 4 y la Corte Constitucional han acudido a la definición incluida

3 En la sentencia C-936 de 2003 la Corte analiza la facultad de los bancos comerciales para celebrar contratos de leasing habitacional (Artículo 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero).

4 La Corte cita a la Observación señalando que: “el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.

5 Sobre la interpretación de la vivienda digna, la Observación General No. 4º señala que: “el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, “la dignidad inherente a la persona humana”, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos”.

en la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000, expedida por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas en 1987, según la cual, adecuación

significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.

A partir de esa definición, la Observación General No. 4 identifica una serie de derechos habitacionales que determinan, con independencia de los factores sociales, económicos, culturales, climáticos, ecológicos, y cualquier otro, el contenido del derecho a una vivienda adecuada en cualquier contexto<sup>6</sup>. Algunos de esos derechos habitacionales que concretan el significado de lo que debe entenderse como una vivienda adecuada están vinculados con la configuración de un marco contractual para el acceso a una vivienda (1.1), y para la protección de la tenencia con posterioridad al acceso (1.2).

#### *Derechos para el acceso contractual a una vivienda*

De los derechos habitacionales identificados por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en la Observación General no. 4, es posible abstraer como condiciones necesarias para lograr el acceso contractual a una vivienda adecuada: la existencia de diversos tipos contractuales de acceso (1.1.1), la asequibilidad (1.1.2), y el acceso contractual sin discriminación (1.1.3).

#### Diversas modalidades contractuales para el acceso a una vivienda

La Observación General no. 4 señala que el derecho a la vivienda comporta la utilización de un inmueble bajo cualquier figura jurídica de tenencia, y da como ejemplos entre la “variedad de formas” de tenencia, el “alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario (...)”. Ese derecho al reconocimiento jurídico de las diferentes formas que puede adoptar la tenencia de una vivienda se traduce en la existencia de diversas

6 La Observación General no. 4 menciona siete aspectos del derecho a la vivienda que deben ser tenidos en cuenta a efectos de verificar que es adecuada en cualquier contexto determinado: seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar y adecuación cultural.

modalidades contractuales para permitir el acceso a la tenencia o a la propiedad de un inmueble para vivienda.

Para la Corte Constitucional, el derecho a la vivienda comporta la existencia de diversos sistemas normativos de acceso a la tenencia o propiedad habitacional, dirigidos principalmente a los particulares, sean o no comerciantes<sup>7</sup>. Así, el derecho a la vivienda no se reduce a la posibilidad de ser propietario de la vivienda en la que se habita, ya que “ello constituye una de las opciones, claramente vinculado a los planes de financiación a largo plazo” (T-958 de 2001).

### Asequibilidad

El derecho habitacional a que la vivienda sea asequible implica múltiples obligaciones por parte de los Estados. En lo que concierne al derecho contractual, la labor de éste es facilitar los acuerdos de tal manera que se hagan realizables los negocios sobre la vivienda.

Lo anterior implica que dentro del menú de posibilidades contractuales de acceso los individuos cuenten con algunas que se acomoden a sus necesidades y recursos. Así, las condiciones de asequibilidad que permiten la realización y satisfacción del derecho a la vivienda están determinadas por el conjunto de normas que gobiernan las diferentes modalidades contractuales para su acceso. Estos sistemas normativos que regulan los instrumentos jurídicos para adquirir una vivienda, disfrutar de la tenencia, o financiar el acceso están dirigidos especialmente a los particulares que participan en la construcción, financiación, intermediación, y circulación de inmuebles.

En este sentido, sobre la obligación de contar con sistemas de financiación a largo plazo, la Corte Constitucional señaló que la realización del derecho a la vivienda implica “(i) la existencia de uno o varios sistemas, conforme las necesidades de los asociados y (ii) que no se impongan restricciones para que

---

7 A este respecto la Corte Constitucional indicó que: “Habida consideración de que el derecho a la vivienda digna no comporta exclusivamente el derecho a la propiedad sobre la vivienda propia, resulta claro que diversos sistemas normativos se relacionan de alguna manera con el goce de este derecho. Las modalidades contractuales de arrendamiento y de compra y venta de inmuebles con destino a la vivienda –sea urbana o rural–, así como los instrumentos jurídicos para financiar su adquisición o goce, están sujetas a disposiciones dirigidas, principalmente (y hoy por hoy) al sector privado. Son agentes privados quienes ofrecen bienes para arrendar o a la venta. Agentes que pueden ser comerciantes o sujetos a la ley comercial o, bien, particulares sujetos a la ley civil” (C-936 de 2003).

quienes requieran de la modalidad de financiamiento sujeta a condiciones especiales, puedan acudir a éste” (C-936-03).

### Medidas para evitar la discriminación en el acceso

La Observación General no. 4 señala que es obligación del Estado establecer recursos jurídicos que permitan reclamaciones contra “acciones ilegales realizadas o apoyadas por los propietarios (sean públicos o privados)” en relación con la discriminación racial u otras formas de discriminación en el acceso.

De esa forma, el derecho a la vivienda implica la obligación estatal de impedir la discriminación en el acceso contractual a la vivienda basada en categorías como el sexo, las condiciones de discapacidad, la orientación sexual, o por la condición médica<sup>8</sup>. En uno de los varios pronunciamientos<sup>9</sup> al respecto la Corte Constitucional indicó que la jurisprudencia “ha rechazado las prácticas tendientes a obstaculizar el ingreso de las personas de menores recursos a soluciones habitacionales y los procedimientos que discriminan a los más débiles” (T-905 de 2007).

Sobre el particular, la Organización de las Naciones Unidas, en el documento denominado Hábitat II (1996) señaló que los Estados deben:

Fomentar el acceso amplio y no discriminatorio a servicios de financiación de la vivienda abiertos, eficientes, eficaces y apropiados para todos, comprendida la movilización de nuevos recursos financieros y de otro tipo -públicos y privados- para el desarrollo de la comunidad”.

### *Derechos en la ejecución contractual*

Las obligaciones de los Estados y los correlativos derechos de los ciudadanos no se detienen en el acceso, pues luego de éste, surge un derecho a contar con mecanismos que permitan la preservación de la tenencia. Esos mecanismos de conservación se vinculan con los derechos habitacionales a disfrutar de una

8 Sobre el particular, la Organización de las Naciones Unidas señaló que los estados deben: “erradicar la discriminación en el acceso a la vivienda y los servicios básicos por cualquier motivo, como raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, bienes, nacimiento u otra condición; debe ofrecerse la misma protección contra la discriminación por motivos de discapacidad o edad; y garantizar la protección jurídica contra tal discriminación”

9 La Corte Constitucional ha analizado la discriminación en el acceso contractual a la vivienda de los portadores de VIH en las sentencias T-1165 de 2001, T-170 de 2005, T-905 de 2007 y T-408 de 2015. Las reglas y subreglas establecidas en estas sentencias serán analizadas en el capítulo cuarto.

vivienda con “gastos soportables” (1.2.1), a que exista “seguridad jurídica de la tenencia” (1.2.2) y que la vivienda sea “habitable” (1.2.3).

### Gastos soportables

En relación con los gastos por el disfrute de una vivienda, la Observación General señala que las diversas modalidades contractuales deben garantizar que los costos inherentes a la tenencia de una vivienda –en cualquier modalidad– sean “soportables”; esto es, que no afecten la satisfacción de otros bienes necesarios para la garantía de una vida digna de sus habitantes, y que tengan correspondencia con el nivel de ingresos de sus ocupantes.

Ello significa que, en la estructura de los contratos, las cláusulas relacionadas con precio, cálculo de intereses, plazo, cumplimiento anticipado, sanciones y remedios frente al incumplimiento deben estar acordes con el derecho de todos a un lugar para vivir en paz y dignidad con gastos soportables. Siguiendo estos lineamientos, la protección contractual para quienes habitan una vivienda debe estar especialmente intervenida por el Estado, y debe ser orientada de tal modo que haga posible la conservación de la tenencia.

Un ejemplo de ello es la obligación que ha desarrollado la Corte Constitucional de que se establezcan modalidades de financiación de vivienda individual a largo plazo, en los que el valor de la unidad de medida no se determine con exclusiva alusión al movimiento de las tasas de interés del mercado<sup>10</sup>.

Así mismo, la Corte se ha referido al derecho de los deudores hipotecarios a no ser sancionados por las entidades financieras por el prepago de los créditos de vivienda. La Corte Constitucional construyó ese derecho a partir del examen de constitucionalidad de los artículos 2229 del Código Civil, y 694 del Código de Comercio, los cuales establecen la posibilidad que el mutuario pague la suma de dinero prestada antes del vencimiento de plazo, excepto si se han pactado intereses. Luego de un interesante análisis sobre la finalidad de las normas y el equilibrio de los derechos de los deudores y acreedores, la Corte Constitucional declaró la constitucionalidad de las normas, pero señaló que éstas no resultan aplicables a los créditos de vivienda a largo plazo.

---

10 Las sentencias que con más fuerza estudiaron esa obligación fueron las que se dictaron para mermar los efectos de la crisis hipotecaria: C-252 de 1998, C-383, C-700 y C-747 de 1999 y C-955 de 2000.

### Seguridad jurídica de la tenencia

Adicionalmente, la Observación General indica que las personas tienen derecho a contar con seguridad jurídica de la tenencia, la cual apunta a que las distintas formas de gozar de la tenencia de un inmueble estén protegidas contra desahucios injustos; esto es, aquellos efectuados ilegalmente, o en contra de las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos, tal y como lo aclara la Observación General no. 7 sobre desalojos forzosos del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1997).

Esta Observación muestra una preocupación global por establecer parámetros para determinar en qué casos los desahucios están permitidos, pues indudablemente éstos afectan la seguridad jurídica de la tenencia. Este instrumento señala que las causas para los desahucios deben estar “determinadas por ley, sólo en la medida compatible con la naturaleza de esos derechos [económicos, sociales y culturales] y con el exclusivo objeto de promover el bienestar general en una sociedad democrática”.

Según lo indicado en la Observación, entre las medidas legislativas que los Estados deben tomar inmediatamente para evitar los desahucios injustos se incluyen aquellas que “a) brinden la máxima seguridad de tenencia posible a los ocupantes de viviendas y tierras, b) se ajusten al Pacto y c) regulen estrictamente las circunstancias en que se puedan llevar a cabo los desalojos”. De esa forma, la legislación debe establecer las causales y el procedimiento para los desahucios.

En todo caso, advierte la Observación que aun cuando se considere que el desalojo está justificado, éste “debería llevarse a cabo con estricto cumplimiento de las disposiciones pertinentes de las normas internacionales de derechos humanos y respetando los principios generales de la razón y la proporcionalidad”. Por tanto, el término injusto incluso cobija a injerencias previstas en la ley, pero que no estén en consonancia con las disposiciones, los propósitos y los objetivos del Pacto, o que no sean razonables en las circunstancias particulares del caso<sup>11</sup>.

11 La Corte Constitucional también ha acogido la valoración de los criterios de justicia y proporcionalidad al examinar la licitud (en un sentido más amplio que el de legalidad) de los desahucios: “El derecho a la vivienda digna sería susceptible de protección constitucional, para evitar que quien ya la posee fuese injustamente privado de la misma, o del mismo modo limitado en su disfrute. Para que fuera procedente la solicitud de amparo del derecho a la vivienda digna, el acto que se reputa lesivo del mismo debe ser injusto, en razón de su propia ilicitud o ilegitimidad o porque, aunque legítimo, en la ponderación de los beneficios con el detrimento que ocasione, resulte manifiestamente desproporcionado” (T-373 de 2003).

Así las cosas, en este aspecto también los instrumentos internacionales retan al derecho contractual para que las cláusulas de terminación de los contratos de vivienda, y el ejercicio que de ellas se haga, se ajusten a los parámetros que buscan que los desahucios no se tornen injustos.

### Viviendas de calidad

Por último, además de las obligaciones relacionadas con la protección al goce de la tenencia, los Estados tienen obligaciones para garantizar que los inmuebles tengan condiciones de calidad e idoneidad, de tal manera que sean habitables. De esta manera el derecho a la vivienda no se agota en la existencia de modalidades contractuales de acceso y en la protección a las clases de tenencia sin importar las condiciones materiales del lugar al cual se hubiese accedido. Ese lugar debe tener características materiales adecuadas, debe ser idóneo y de calidad.

Este derecho vinculado con las condiciones materiales de los inmuebles, ha sido denominado por la Observación General como “habitabilidad”, e implica que el espacio donde desarrollan su proyecto de vida los seres humanos, individualmente o en familia, debe ser un lugar que cumpla con los requisitos de higiene, calidad y espacio necesarios; y que garantice la “seguridad física de los ocupantes” (Corte Constitucional, sentencia T-191 de 2011)<sup>12</sup>.

Este derecho incluye elementos que comportan la protección de los ocupantes de una vivienda como consumidores de un bien de calidad. En ese sentido, los consumidores dueños o tenedores, deben contar con recursos administrativos y judiciales que les permitan reclamar por la calidad e idoneidad del inmueble. De ahí que una estrategia estatal en materia de vivienda debe ofrecer un sistema que solucione de manera efectiva los reclamos de los ocupantes, a fin de asegurar las condiciones materiales del lugar de habitación.

Para concluir esta parte es importante recapitular. Hasta aquí se han explicado las obligaciones generales del Estado en materia de regulación contractual a partir del contenido del derecho a la vivienda. Tales obligaciones, que implican contar con diversas modalidades contractuales de acceso, y con herramientas para proteger la seguridad jurídica de la tenencia de una vivienda asequible y de calidad, afectan las obligaciones concretas de las partes que intervienen en los contratos de vivienda. A este respecto, la jurisprudencia constitucional no

---

<sup>12</sup> A estas condiciones se refieren también las sentencias: T- 1318 de 2005, T- 152 de 2008, T-585 de 2006.

sólo se ha referido a las obligaciones del Estado en abstracto a propósito del derecho a la vivienda, sino que ha establecido reglas puntuales sobre aspectos centrales del contenido de los contratos de vivienda. Esto último será analizado a continuación.

### **Un derecho contractual para todos: la construcción constitucional de un marco contractual para la vivienda.**

La configuración de las modalidades contractuales para el acceso a la vivienda, y las medidas que protegen su tenencia son el resultado de diversas disputas entre los actores interesados en las decisiones relacionadas con los negocios jurídicos sobre vivienda. Es posible evidenciar el papel determinante que ha tenido la Corte Constitucional en la construcción de reglas que gobiernan los contratos de vivienda. Tal construcción se ha dado con respecto a situaciones generales o individuales de urgencia que requieren ser atendidas inmediatamente, mediante soluciones que no se encuentran en el derecho ordinario pensado para situaciones regulares.

Esas situaciones generales o individuales que requieren soluciones habitacionales urgentes reflejan el papel de la Corte Constitucional frente a la ley que de manera general regula los contratos de vivienda (2.1), y frente a contratos particulares que se refieren a situaciones específicas (2.2).

#### *La Corte Constitucional y su influencia en el legislador contractual*

Durante la crisis hipotecaria de finales del siglo XX se registró la peor caída del PIB desde la crisis de los treinta (-5,96% en 1999); se generó una cartera vencida de créditos para vivienda que “creció del 5.6% en diciembre de 1996 a 11.9% en 1998” (Llano & Urrutia, 2012 p.53); también se vivió un desalojo masivo, pues a julio de 1998 habían entregado su vivienda como dación en pago 125.000 familias, resultando afectadas entre 400.000 (Barreto, 2012: 102) y 840.000 familias (ANUPAC). Todo ello debido a los cambios en la fórmula para medir los créditos hipotecarios a los que habían accedido incentivadas por el sistema de financiación de vivienda impulsado desde 1972.

El contexto crítico propio de una crisis económica y social como la vivida a finales de siglo generó un sinnúmero de controversias políticas, económicas y jurídicas, y puso a prueba la capacidad de reacción normativa y judicial para definir lo que resultaba justo en esas circunstancias, quiénes y cómo soportarían

las consecuencias de los cambios en la política de financiación, y quién era el encargado de tomar tan importantes decisiones.

En el marco de esa situación, y como respuesta a demandas de inconstitucionalidad contra las normas que estructuraban el sistema de financiación de vivienda, la Corte Constitucional tomó decisiones que modificaron los contratos de crédito hipotecario para vivienda (C-383 de 1999, C-700 de 1999 y C-747 de 1999), las cuales generaron acalorados debates sobre la intervención judicial de espacios usualmente autorregulados<sup>13</sup>.

Luego de las sentencias que declararon la inconstitucionalidad del sistema de financiación, había llegado el turno para el gobierno y el congreso, pues era necesario pensar una nueva regulación para los créditos de vivienda que atendiera los parámetros establecidos por la jurisprudencia constitucional, los cuales buscaban en general que el crédito de vivienda fuera sometido a unas condiciones especiales, acordes con el derecho a adquirir y conservar un lugar habitable.

De esa forma, el gobierno presentó al congreso el proyecto que terminaría con la expedición de la Ley 546 de 1999<sup>14</sup>, la cual es hasta hoy la ley marco para el sistema especializado de financiación de vivienda. Esta ley mencionó por primera vez a “los usuarios de crédito de vivienda”, y adoptó una nueva perspectiva sobre los objetivos del sistema especializado de financiación de vivienda que afecta aspectos relacionados con la protección contractual<sup>15</sup>.

---

13 Esos debates también se observan en los salvamentos de voto disidentes. Los magistrados Eduardo Cifuentes, Vladimiro Naranjo y Álvaro Tafur Galvis conformaron el bloque minoritario de magistrados que salvaron el voto.

14 La ley fue expedida el 23 de diciembre, y mediante ella “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”.

15 La Corte Constitucional señaló, entre otros asuntos, que el gobierno fijará “las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna” para “proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda”, “proteger a los usuarios de los créditos de vivienda”, “propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo”, “velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores” y “facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia” (Ley 546 de 1999, artículo 2º).

Adicionalmente, la ley mantuvo la relación entre vivienda y propiedad individual a la que se accede mediante el crédito hipotecario, estableció un régimen general de financiación y uno especial para vivienda de interés social, y reguló detalladamente las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.

Además de la entrada en vigencia de la ley marco de vivienda, es notable la producción normativa, que cubre desde contratos de readquisición para quienes hayan entregado en dación en pago su vivienda, pasando por la regulación de formas de tenencia como el arrendamiento, el leasing habitacional, la fiducia de preventa, la creación de nuevas formas de subsidios, hasta la aprobación de reformas tributarias y financieras para incentivar el acceso a la propiedad habitacional.

Esa producción normativa ha estado mediada por la jurisprudencia constitucional que dio paso a la Ley 546 de 1999. Tales decisiones y las que posteriormente examinaron las reglas establecidas por el legislador fueron objeto de importantes críticas, entre ellas, la de que eran una injerencia indebida en el mercado que generó una errática asignación de derechos. Así se consideró que tales decisiones afectaron el estado general de los derechos sociales para beneficiar a algunos pocos que litigaron reclamando la eficacia de las decisiones a sus casos particulares (Nuñez, 2005).

En esa misma dirección, el Banco Mundial indicó que la política legislativa postcrisis, que se impuso como consecuencia de las sentencias de la Corte Constitucional, consistió en una protección “a ultranza de los deudores en dificultades financieras o insolvencia, en desmedro de los intereses de los acreedores” (2006, p.5).

Este organismo recomendaba a Colombia incluir mecanismos privados de ejecución con mínima intervención judicial, que permitan al acreedor requerir la actuación del juez para tomar posesión del bien de manera rápida, y venderlo privadamente limitando los mecanismos de defensa de los deudores. Adicionalmente indicó que:

a raíz de la crisis de 1998 hubo interferencia legislativa y jurisprudencial revisando los contratos de préstamos bancarios con hipotecas sobre viviendas y, por ende, esas interferencias podrían sentar un precedente para una intervención futura en la legislación en materia de contratos” (p.15).

Esta posición refleja una preocupación por los problemas que genera la inseguridad en la tenencia de los derechos de propiedad que se asignan mediante contratos. Ello por cuanto, desde esta perspectiva, los contratos tienen la función de disminuir los riesgos y mitigar la incertidumbre al limitar la conducta de los agentes en el mercado a reglas preestablecidas.

*La relevancia de las circunstancias subjetivas de los consumidores de vivienda en la celebración y ejecución de los contratos.*

Los jueces constitucionales se han referido a asuntos contractuales concretos gracias a los desarrollos jurisprudenciales sobre la procedencia de la tutela contra particulares (Calderón J., 2011). Así mismo, la competencia de los jueces constitucionales para examinar contratos vinculados con el acceso y protección de la tenencia de una vivienda ha sido posible debido a la separación entre dos categorías que fueron asimiladas en el texto de la Constitución de 1991: la naturaleza de los derechos y los mecanismos para hacerlos exigibles<sup>16</sup>. Así, poco a poco ha ido desapareciendo la identificación entre el derecho a la vivienda como un derecho social esencialmente de carácter progresivo con la imposibilidad de hacerlo exigible mediante tutela<sup>17</sup>.

Al examinar relaciones contractuales particulares, la Corte Constitucional ha entendido al contrato como un escenario en el que la solidaridad y la función social tienen plena cabida, y en el que las circunstancias materiales de quienes contratan son determinantes para definir la intervención de los jueces constitucionales. De este modo, con base en la solidaridad, la Corte Constitucional ha impuesto obligaciones concretas a las entidades financieras frente a deudores secuestrados (T-520 de 2003 y T-676 de 2005), desplazados sin

---

16 La fundamentación de la vivienda como un derecho que depende de los niveles de progresividad que un Estado es capaz de ofrecer ha sido cuestionada, pues refleja la clasificación tradicional entre derechos fundamentales de exigibilidad inmediata y derechos sociales cuyas obligaciones positivas enfrentan varios peros para su realización. Se ha dicho que esa separación desconoce que todos los derechos tienen perspectivas positivas y negativas que requieren recursos para su eficacia. En efecto, “el derecho a la libertad de contratar supone costos, no menos que la atención médica, el derecho a la libertad de expresión o a una vivienda decente” (Holmes & Susteín, 2011, p.33).

17 La preocupación por la distinción entre categorías de derechos es notable en el discurso internacional de derechos humanos. Así, por ejemplo, es usual encontrar menciones como esta: “A pesar de las objeciones de algunos críticos, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales pasó a reconocer que estos derechos no eran fundamentalmente diferentes de los derechos civiles y políticos, y que los Estados Partes deben adoptar medidas para facilitar el acceso a los recursos legales internos (...)” (Esta es una traducción libre) (Simma, 2003, p.7).

hogar (T-419 de 2004 y T-312 de 2010), portadores de VIH que son deudores de créditos hipotecarios (T-1165 de 2001 y T-170 de 2005), y personas de la tercera edad a quienes la aseguradora les ha objetado la ocurrencia del siniestro que genera el impago de un crédito hipotecario (T-662 de 2013).

Por su parte, la función social implica para la Corte Constitucional que la autonomía contractual se encuentra sometida a la realización de fines constitucionalmente valiosos (T-468 de 2003). Esta perspectiva ubica a la autonomía contractual como expresión propia de la libertad económica más que como emanación de los derechos inherentes a la persona. Como consecuencia, el contrato se subordina al cumplimiento de su función social<sup>18</sup>.

De esa forma el derecho contractual que se caracterizaba por ser impersonal, “por apelar a un sujeto universal o general”, y “por su contenido abstracto” (Calvo, 1993, p.1036), hoy se enfrenta a los reclamos sociales que piden reconocer la desigualdad material de ciertos contratantes, y a la particularización y existencia de microrregulaciones concretas debido al reconocimiento de múltiples categorías de sujetos contratantes.

Así, la concepción del orden público como límite de la libertad contractual se convierte en instrumento de protección de los derechos catalogados históricamente como sociales; y el juez, lejos de tener un papel pasivo en la interpretación, como ocurre en la concepción liberal del derecho contractual, tiene la función de velar por la efectiva protección de los derechos de las partes, sin limitarse exclusivamente a la defensa del contrato. Así mismo el papel del Estado comienza a cambiar para gestionar ahora “políticas sociales encaminadas a compensar los profundos desequilibrios que genera el desarrollo capitalista” (Calvo, 1993, p.1022).

Diversas posturas sobre el alcance de la libertad contractual y la eficacia de los derechos sociales se discuten en los litigios sobre la exigibilidad de vivienda. En las sentencias pueden identificarse las estrategias utilizadas por las partes para defender sus perspectivas sobre el significado y alcance de los contratos de vivienda. Por ejemplo, en la línea jurisprudencial de acciones de tutela sobre la obligación que tienen las entidades financieras de contar con la aceptación de los deudores para modificar las condiciones del crédito hipotecario, los

18 A este respecto se señala que: “Entre los factores que han bloqueado de manera más o menos sostenida la generalización del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada pueden destacarse dos: la falta de vivienda asequible y la ausencia de límites suficientes al ejercicio abusivo de la libertad de empresa y del derecho de propiedad privada” (Pisarello, 2009, p.8).

jueces civiles de instancia y las entidades acreedoras demandadas señalan que por tratarse de una controversia contractual de derecho privado, ésta debe resolverse bajo las herramientas específicas dispuestas para ello. Alegan también que la vivienda no es un derecho subjetivo, y que el ámbito de discusión de los derechos contractuales está en la jurisdicción ordinaria.

Por el contrario, la Corte Constitucional al otorgar relevancia constitucional al contrato, ha indicado que las entidades al modificar unilateralmente las condiciones del crédito violan el derecho a la vivienda y el “debido proceso contractual”<sup>19</sup>. En algunos pronunciamientos la Corte Constitucional ha asignado al contrato una función instrumental. Como consecuencia de ello el contrato deja de importar por sí mismo y por ser el resultado del ejercicio de la libertad, y se torna relevante en la medida en que cumple una función. A propósito de esto la Corte ha indicado que:

La autonomía de la voluntad privada se concibe no sólo como un simple poder subjetivo de autoregulación de los intereses privados, sino como el medio efectivo para realizar los fines correctores del Estado Social, a través del mejoramiento de la dinámica propia del mercado (T-468 de 2003).

De este modo no solamente las sentencias de constitucionalidad que examinan cuestiones generales sobre los contratos de vivienda permiten ver las tensiones que generan las intervenciones constitucionales en los contratos. En las acciones de tutela pueden reconocerse las posiciones que tanto accionantes como demandados tienen sobre la función y el contenido de los contratos, y la perspectiva constitucional adoptada para mediar en tales relaciones con el objeto de proteger a los consumidores de vivienda.

## Conclusiones

En lo transcurrido del siglo XXI la política de vivienda se ha sostenido en dos componentes: por un lado, las reglas de mercado; y, de otra parte, la doctrina de la Corte Constitucional (Universidad del Rosario, 2007, p.3). Ésta última terminó por tomar las decisiones sobre la política habitacional en materia de financiación, y sentó las bases para el desarrollo de la política contractual

<sup>19</sup> La línea jurisprudencial que analiza este problema está compuesta por las siguientes sentencias: T-768 de 2012, T-754 de 2011, T-610 de 2010, T-865 de 2010, T-419 de 2006, T-207 de 2006, T-1250 de 2005, T-269 de 2006, T- 1063 de 2006, T-626 de 2005, T-993 de 2005, T-1092 de 2005, T-212 de 2004, T-874 de 2004, T-375 de 2004, T-793 de 2004, T-822 de 2003.

posterior a la crisis hipotecaria, convirtiéndose así en un actor determinante en la toma de decisiones de política pública habitacional (Cano, 2014).

La vasta jurisprudencia constitucional que ha considerado a la vivienda como un derecho subjetivo exigible, y que ha llenado de contenido los adjetivos *digna* y *adecuada* que acompañan a la vivienda, han abierto el camino para explorar escenarios concretos de realización de este derecho, como los relacionados con los contratos que materializan las decisiones estatales sobre el acceso a la vivienda y los mecanismos de protección a los consumidores.

El carácter vinculante otorgado a los instrumentos internacionales sobre derechos humanos genera obligaciones estatales que se materializan en las decisiones legislativas, reglamentarias, y judiciales sobre el contenido de los contratos de vivienda. Estos instrumentos internacionales incluyen como componente del derecho a la vivienda a las modalidades contractuales para su acceso, y a las herramientas para la protección de la tenencia. Esa inclusión permite pensar hoy en un derecho contractual especializado y altamente constitucionalizado para la vivienda.

Así las cosas, en el marco de la obligación de regulación de los contratos de vivienda, el Estado debe prever diferentes modalidades contractuales que reconozcan la existencia de diversas formas que puede adoptar la tenencia de vivienda. Adicionalmente, esas modalidades deben facilitar la asequibilidad, por ejemplo, mediante sistemas adecuados de financiación; y tomar medidas para evitar la discriminación para el acceso contractual.

Los contratos son instrumentos indispensables para lograr el acceso a una vivienda. Esa relación entre los contratos y la vivienda explica por qué algunas de las facetas de las obligaciones de respeto, protección y cumplimiento del derecho a la vivienda están vinculadas con las reglas para el gobierno de las relaciones negociales sobre inmuebles habitacionales.

Bajo el anterior supuesto ha transcurrido la jurisprudencia de la Corte Constitucional que se refiere al derecho contractual de la vivienda. De esa forma tanto las obligaciones en abstracto que corresponden al Estado frente al derecho a la vivienda como la solución de controversias particulares están vinculadas con reglas en las que se establecen derechos subjetivos vinculados al contrato.

Las discusiones sobre la efectividad del derecho a la vivienda han afectado también la forma de construir las reglas del derecho contractual, pues los jueces constitucionales ocupan en la actualidad un papel importante como actores que participan en la creación de reglas, al resolver asuntos contractuales en los

cuales se considera que existe una violación del derecho a la vivienda por un particular o una autoridad.

Los desarrollos sobre la exigibilidad del derecho a la vivienda en las relaciones contractuales han permitido la creación de importantes reglas y subreglas sobre la eficacia del derecho a la vivienda en las relaciones contractuales particulares. Así las cosas, el derecho a la vivienda hace parte hoy del catálogo de derechos básicos que tienen las personas. Ese reconocimiento explica por qué en materia contractual un buen número de reglas sobre los contratos de vivienda son creadas por los tribunales constitucionales, lo que tiene lugar no sólo en acciones de constitucionalidad sino también en sede de tutela.

## Bibliografía

- Barreto, F. (2012). “La crisis del sistema UPAC como crisis social y su dimensión jurídica: política, regulación y neoconstitucionalismo”. En: Los actores en la crisis económica de fin de siglo. Universidad de Los Andes. Bogotá.
- Calderón, J. (2011). La Constitucionalización del Derecho Privado. Bogotá: Universidad del Rosario - Universidad de los Andes - Temis.
- Cano, L. (2014). “La narrativa de las políticas públicas en la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana”. En: Papel Político, 19(2). pp. 435-458. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.PAPO19-2.nppj>
- Calvo, M. (1993). Transformaciones del derecho civil. En: Estudios de derecho civil en homenaje al profesor José Luis Lacruz Berdejo. España: Universidad de Murcia.
- Ceballos O. & Saldarriaga A. (2008). Vivienda Social en Colombia. Una mirada desde su legislación 1918-2005. Editorial Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.
- Clavijo, S. (2001). Fallas y fallos de la Corte Constitucional. Bogotá: Alfaomega-Cambio.
- Eide, A. (2010). “Adequate standard of living”. En: Moeckli, D., Shah, S. & Sivakumaran, S. (editores). International Human Rights Law. Second edition. Oxford University Press. Pp. 195-216.
- Ferri, L. (1969). La autonomía privada (traducción de Luis Sancho Mendizabal). Madrid: Revista de Derecho Privado.

Holmes, S., y Sunstein, C. (2011). El costo de los derechos. Por qué la libertad depende de los impuestos. Buenos Aires: Siglo veintiuno.

Llano J. & Urrutia M. (2012). Los actores en la crisis económica de fin de siglo. Universidad de Los Andes. Bogotá.

Nuñez, A. (2005). Manifiesto por una justicia constitucional responsable. Bogotá: Legis - Instituto de Desarrollo y Libertad.

Pisarello, Gerardo (2009). “El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales”, En: Revista catalana de dret públic, núm. 38.

Simma, B. (2003). “Introduction” en: Litigating Economic, Social and Cultural Rights: Achievements, Challenges and Strategies. Centre on Housing Rights & Evictions. Geneva. p. 7.

### **Documentos emitidos por organismos**

Asamblea General de Naciones Unidas (1976). Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC)

Asamblea General de Naciones Unidas (1988). Resolución 43/181: Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000.

Banco Mundial. (2006). Derechos de Crédito y Procesos Concursales.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1990). Observación General No. 3: La índole de las obligaciones de los Estados Partes (Párrafo 1 del artículo 2 del Pacto).

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1992). Observación General No. 4: El derecho a una vivienda adecuada (Párrafo 1 del artículo 11 del Pacto).

### **Jurisprudencia Corte Constitucional.**

C-383 de 1999. Magistrado ponente: Alfredo Beltrán Sierra.

C-700 de 1999. Magistrado ponente: José Gregorio Hernández Galindo.

C-747 de 1999. Magistrado ponente: Alfredo Beltrán Sierra

- C-955 de 2000. Magistrado ponente: José Gregorio Hernández Galindo.
- C-332 de 2001. Magistrado ponente: Manuel José Cepeda Espinosa.
- C-936 de 2003. Magistrado ponente: Eduardo Montealegre Lynett.
- C-370 de 2014. Magistrado ponente: Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.
- C-313 de 2013. Magistrado ponente: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo
- T-423 de 1992. Magistrado ponente: Fabio Morón Díaz
- T-382 de 1993. Magistrado ponente: Alejandro Martínez Caballero.
- T-251 de 1995. Magistrado ponente: Vladimiro Naranjo Mesa
- T-258 de 1997. Magistrado ponente: Carlos Gaviria Díaz
- T-1161 de 2001. Magistrado ponente: Jaime Araujo Rentería
- T-468 de 2003. Magistrado ponente: Rodrigo Escobar Gil.
- T-423 de 2003. Magistrado ponente: Eduardo Montealegre Lynett.
- T-520 de 2003. Magistrado ponente: Rodrigo Escobar Gil
- T-822 de 2003. Magistrado ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra.
- T-793 de 2004. Magistrado ponente: Jaime Araujo Rentería.
- T-170 de 2005. Magistrado ponente: Jaime Córdoba Triviño
- T-212 de 2005. Magistrado ponente: Álvaro Tafur Galvis
- T-652 de 2005. Magistrado ponente: Manuel José Cepeda.
- T-611 de 2005. Magistrado ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra.
- T-419 de 2006. Magistrado ponente: Jaime Córdoba Triviño.
- T-403 de 2006. Magistrado ponente: Alfredo Beltrán Sierra.
- T-905 de 2007. Magistrado ponente: Jaime Araujo Rentería
- T-1017 de 2007. Magistrado ponente: Mauricio González Cuervo
- T-276 de 2008. Magistrado ponente: Rodrigo Escobar Gil.
- T-490 de 2009. Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva
- T-544 de 2009. Magistrado ponente: María Victoria Calle Correa.

- T-160 de 2010. Magistrado ponente: Humberto Antonio Sierra Porto
- T-068 de 2010. Magistrado ponente: Jorge Ignacio Pretelt Chaljub
- T-832 de 2010. Magistrado ponente: Nilson Pinilla Pinilla
- T-754 de 2011. Magistrado ponente: Jorge Iván Palacio Palacio.
- T-530 de 2011. Magistrado ponente: Humberto Antonio Sierra Porto.
- T-754 de 2011. Magistrado ponente: Jorge Iván Palacio Palacio.
- T-086 de 2012. Magistrado ponente: Humberto Antonio Sierra Porto
- T-185 de 2012. Magistrado ponente: María Victoria Calle Correa.
- T-405 de 2012. Magistrado ponente: Gabriel Eduardo Mendoza.
- T-654 de 2012. Magistrado ponente: Jorge Iván Palacio Palacio.
- T-768 de 2012. Magistrado ponente: Nilson Pinilla Pinilla.
- T-314 de 2012. Magistrado ponente: Jorge Ignacio Pretelt Chaljub
- T-239 de 2013. Magistrado ponente: María Victoria Calle Correa
- T-136 de 2013. Magistrado ponente: Jorge Iván Palacio Palacio.
- T-662 de 2013. Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva
- T-902 de 2013. Magistrado ponente: María Victoria Calle Correa
- T-246 de 2014. Magistrado ponente: Mauricio González Cuervo
- T-270 de 2014. Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva.
- T-328 del 2014. Magistrado ponente: María Victoria Calle.

### **Fuentes de internet**

ANUPAC. “Preguntas sobre el cambio en el sistema de corrección monetaria”, consulta del 25 de febrero de 2013, [<http://anupac.org/preguntas.htm>].