

## PROYECTO DE LEY NUMERO \_\_\_\_ DE 2014 CÁMARA

***“ Por la cual se adicionan dos párrafos al artículo 2455° del Código Civil, con el fin de facilitar el acceso en materia de créditos hipotecarios para el sector agropecuario ”***

**El Congreso de la República de Colombia**

**DECRETA:**

**Artículo 1º.** La presente ley tiene por objeto facilitar las condiciones de acceso a créditos hipotecarios para el Sector Agropecuario, permitiendo que se constituyan más de un gravamen hipotecario sobre un mismo bien inmueble, sin necesidad de des englobarlo o dividirlo, previamente a la constitución y/o registro de estos gravámenes.

**Artículo 2º.** Para cumplir con el objetivo propuesto en la presente ley se modifica el *artículo 2455° del Código Civil, el cual quedará de la siguiente forma:*

**Artículo 2455º** - La hipoteca podrá limitarse a una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente, pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal, aunque así se haya estipulado.

El deudor tendrá derecho para que se reduzca la hipoteca a dicho importe; y reducida, se hará a su costa una nueva inscripción, en virtud de la cual no valdrá la primera sino hasta la cuantía que se fijare en la segunda.

**Párrafo.1º-** Podrán constituirse hipotecas parciales sobre bienes inmuebles dedicados a la actividad agropecuaria, estos gravámenes o afectaciones parciales podrán ser inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos a favor de los acreedores, en dicho acto se determinará de manera precisa el valor del gravamen y la parte específica del bien sobre la cual recaerá cada gravamen.

En los casos de hipotecas parciales de un mismo bien, los acreedores tendrán un derecho real sobre la parte hipotecada de acuerdo con lo previsto en el inciso primero del Artículo 665º del Código Civil; En caso de presentarse incumplimiento de las obligaciones por parte del deudor, el acreedor podrá hacer efectiva la garantía hipotecaria y la autoridad competente podrá ordenar el des englobe o división del bien y en consecuencia la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria a favor del acreedor o quien haga sus veces.

**Párrafo.2º-** Para los efectos de registro de la afectación parcial de bienes inmuebles dedicados a la actividad agropecuaria, se tomará el acto

correspondiente como un acto sin cuantía, cuando se trataré de pequeños productores y comercializadores del sector agropecuario, conforme la definición contenida en el Decreto 312 de 1991.

Para determinar las tarifas de registro a aplicar a quienes no son considerados pequeños productores y comercializadores del sector agropecuario según lo establecido en el Decreto 312 de 1991, Facúltese al Gobierno Nacional para que en un plazo no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la promulgación de la presente ley, proceda a establecer mediante decreto una escala de tarifas a aplicar con base en los siguientes criterios: 1). Valor del gravamen y 2). Monto del avalúo catastral del inmueble que se pretende afectar.

**Artículo 2 °.** Lo dispuesto en la presente ley no se aplicará a los créditos que hayan sido desembolsados antes de la promulgación de la presente ley.

**Artículo 3º** La presente ley deroga las normas que le sean contrarias y rige a partir de su promulgación.

**ANTONIO GUERRA DE LA ESPRIELLA**  
**H. Senador de la Republica**

## PROYECTO DE LEY NUMERO \_\_\_\_ DE 2012 CÁMARA

### **“ POR LA CUAL SE ADICIONAN DOS PARÁGRAFOS AL ARTÍCULO 2455° DEL CÓDIGO CIVIL, CON EL FIN DE FACILITAR EL ACCESO EN MATERIA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA EL SECTOR AGROPECUARIO ”**

En atención al articulado puesto en consideración de los Honorable Senadores me permito a continuación exponer los siguientes argumentos:

#### **1. ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA.**

La presente propuesta se desarrolla con fundamento a lo dispuesto en el Artículo 150° de la Constitución Nacional, el cual establece el principio general de competencia en cabeza del Congreso para expedir las Leyes; En particular y atendiendo a lo establecido en el Numeral 2°, del mismo artículo que faculta al parlamento para expedir Códigos y/o reformar sus disposiciones vigentes.

Según lo anterior, la presente iniciativa propone modificar las normas que se ocupan del régimen hipotecario Colombiano del Código Civil, adicionando dos párrafos al artículo 2455° del mismo. La adición propuesta a consideración de los Honorables Senadores busca generar mejores condiciones para que en la práctica los sujetos de crédito en especial quienes pertenecen al sector agropecuario puedan utilizar adecuadamente este gravamen.

En nuestro ordenamiento civil, la figura de la hipoteca puede definirse como un gravamen o derecho real que recae sobre un bien inmueble, el cual se presenta como garantía del cumplimiento de una obligación; dicho gravamen le otorga la facultad al acreedor de perseguir el bien dado en garantía en caso tal que el deudor incumpla la obligación contraída.

En la práctica el gravamen hipotecario ha tenido un desarrollo muy importante, se ha constituido como una de las principales garantías para los acreedores; de otra parte esta figura se ha convertido en un medio idóneo para la consecución de recursos de crédito para quienes son dueños de bienes inmuebles y pretenden usarlos para garantizar obligaciones y de otra parte para quienes mediante créditos hipotecarios pretenden adquirir dichos bienes.

La seguridad de este gravamen desde el punto de vista de los acreedores está representada en la facultad excluyente que tiene el acreedor para perseguir el bien dado en garantía, hasta llegar al punto de poder solicitarle en un proceso judicial que se remate el bien para saldar las obligaciones que eventualmente hayan sido incumplidas.

Atendiendo a la naturaleza de la figura de la hipoteca el Código Civil exige que dicho gravamen sea inscrito por los intervinientes en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde a cada bien puesto en garantía de una obligación; Lo anterior constituye en la práctica la generación de orden de prioridades para los acreedores al momento de presentarse un incumplimiento de la obligaciones contraídas. Por otra parte se le otorga el carácter de público a las afectaciones que un bien inmueble pueda tener, circunstancia ésta de gran importancia siempre que las personas interesadas podrán con certeza conocer si el bien ofrecido en garantía puede realmente cumplir esa función o se encuentra limitado por que ya ha sido puesto en garantía de otras obligaciones.

Contando con la breve síntesis sobre la figura hipotecaria en nuestro ordenamiento, veamos las circunstancias actuales que motivan la presentación de esta iniciativa. Me he referido de manera sucinta a las características de la figura de la hipoteca en particular a la prerrogativa de persecución especial del bien que es otorgada al acreedor que ha registrado en debida forma su gravamen; tal elemento en la práctica genera una especie de desestimulo o mayor riesgo para pretendan aceptar que el mismo bien sea usado en garantía de otras obligaciones; lo anterior sí se tiene en cuenta que de acuerdo con la legislación actual, el acreedor que esté primero, el registro al que se le denomina "*Acreedor de primer grado*" tiene la prerrogativa de solicitar la ejecución de su garantía en caso de incumplimiento y este procedimiento, pone en riesgo la garantía para los demás acreedores quienes tendrán que esperar a se generen los remanentes y quede satisfecha la totalidad de la obligación a cargo acreedor hipotecario inscrito con anterioridad.

Si bien es cierto que los grados de posicionamiento del acreedor hipotecario implican un nivel de riesgo mayor para el acreedor que se encuentra en una posición posterior, no quiere decir que esta figura de pluralidad de acreedores hipotecarios no operé en la práctica en nuestro medio. Debe reconocerse que existen innumerables casos en los que se ha aceptado como garantía un bien que ha sido usado como garantía de varios acreedores hipotecarios.

Sin embargo a pesar que se encuentren algunos casos en la práctica, tal y como opera este gravamen en la actualidad, implica también entre otros ciertas dificultades y/o mayores costos para las partes acreedor y deudor, aumento de riesgos para los acreedores, lo que dificulta o restringe a los propietarios de bienes inmuebles en general al momento de requerir fuentes de financiación adicional cuando ya han presentado el bien como garantía de una obligación.

Se presenta el siguiente ejemplo tomado de la realidad: Un productor agrícola propietario de un bien con un avalúo de ( \$ 800'000.000.00), se encuentra pagando una obligación hipotecaria por valor de (\$300'000'000.00); debido a circunstancias climáticas se pierde gran parte de su cosecha lo cual le impone la obligación de buscar nuevos recursos financieros para mitigar los daños causados y se encuentra con la dificultad practica que al momento de presentar su bien inmueble como garantía las entidades financieras se niegan a aceptarla como tal, por tener un gravamen hipotecario ya constituido.

Partiendo de las circunstancias actuales antes descritas nace la presente iniciativa, **La cual busca introducir una modificación a las normas del Código Civil, con el fin de permitir que el propietario de un bien pueda ofrecerlo en garantía hipotecaria a más de un acreedor, quienes ostentaran la calidad y las prerrogativas de acreedores en primer grado, respecto de la parte del bien que aceptan como garantía, sin la necesidad de dividir o des englobar el bien previamente a la ejecución de la garantía hipotecaria.**

Este ajuste legal generará a nuestro entender desde el punto de vista práctico condiciones más favorables para que las personas puedan usar sus bienes inmuebles como garantías para consecución de más de un crédito, de acuerdo con sus necesidades.

En lo que tiene que ver con el Sector Agropecuario para el cual se encuentra dirigida principalmente esta iniciativa; hoy día es común encontrarse con un alto número de propietarios de tierras que enfrentan serias dificultades debido a que han constituido previamente algún gravamen de tipo hipotecario sobre sus inmuebles y por alguna circunstancia requieren de nuevos recursos antes de terminar la cancelación de la obligación inicial; esto aún sin importar que el valor del inmueble sea en muchos muy superior a la obligación que se pretende garantizar.

Para el caso específico del sector agropecuario Colombiano se requiere de manera urgente la implementación de medidas como la que propone la iniciativa en estudio.

Esta iniciativa parlamentaria fue presentada en el año 2010, surtió los trámites de aprobación en el Senado de la República y en la Cámara de Representantes no pudo terminar con éxito su aprobación por parte del Congreso de la República, debido a que no alcanzo a ser sometida a consideración de la plenaria de la Cámara para surtirse el cuarto (4) debate, dentro de los términos consagrados en el reglamento Interno del Congreso, Ley 5 de 1.993. Por tal motivo el autor en consideración a la importancia del proyecto tomo la decisión de radicarla nuevamente para que reinicie su trámite en la Cámara de Representantes.

## 2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

Para cumplir el objetivo propuesto en la presente iniciativa, se propone adicionar dos párrafos al Artículo 2455° de nuestro Código Civil; en la elaboración del presente proyecto se ha tenido el debido cuidado de no plantear modificaciones que puedan ir en contra de la figura de la hipoteca o puedan desnaturalizarla en su aplicación.

De acuerdo con lo anterior la presente iniciativa respeta el principio de **indivisibilidad de la hipoteca**, consagrado en el Artículo 2433° de nuestro ordenamiento civil; en consecuencia lo que se propone es permitir que un bien sea objeto de más de un gravamen hipotecario de igual calidad sin necesidad de dividirlo o des englobarlo formalmente hasta tanto no sea necesario.

Si se llegare a presentar el caso en que un deudor incumpla con las obligaciones que ha contraído, se propone facultar al Juez competente para que al momento en que el acreedor le solicite legítimamente al juez que haga efectiva la garantía hipotecaria respecto de la parte del bien que acepto en garantía, éste tenga en virtud de la ley la potestad para dividir o des englobar el bien y proceder al remate de la parte que fue afectada con la garantía para satisfacer su obligación.

En lo que tiene que ver con la **evaluación o valoración** de la parte ofrecida en garantía al acreedor, luego de varios análisis y consideraciones, esta propuesta la deja de manera exclusiva al acreedor; quien es en últimas en virtud de principio de la autonomía de la voluntad es quien tendrá que valorar si la parte del bien inmueble que le es ofrecida en garantía cubre de manera suficiente con los riesgos respecto del monto solicitado por el deudor. Tal como ocurre en la actualidad el mismo acreedor tendrá el deber de diligencia de asegurarse que esta parte quede debidamente delimitada en el acto que someterá a la formalidad de registro ante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

En los demás aspectos no se propone introducir ninguna otra modificación a la figura de la hipoteca que conocemos en la actualidad, salvo el establecimiento de un estímulo o manejo diferencial en términos de reducción de cotos de los trámites de registro para quienes son considerados pequeños productores y comercializadores del sector agropecuario, conforme a lo dispuesto en el Decreto 312 de 1.991; y del mismo modo se propone otorgarle facultades al Gobierno Nacional para que en un plazo no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la aprobación de esta iniciativa, proceda a establecer mediante decreto una escala de tarifas a aplicar a quienes no son considerados como pequeños productores con base en los criterios establecidos en la misma propuesta.

Finalmente espero que las razones antes expresadas sean suficientes para motivar su apoyo en la aprobación de ésta iniciativa, la cual se orienta exclusivamente a mejorar las condiciones de **competitividad y del acceso al crédito en el sector agropecuario**, altamente afectado en la actualidad por causa de las inundaciones producidas por la ola invernal.

De los honorables Senadores,

**ANTONIO GUERRA DE LA ESPRIELLA**

H. Senador de la República

Autor.