

CONCEPTO 24955 DE 2018

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA

PARA: Claudia Elena López Pérez, Coordinadora Grupo Mixto SENA Regional Antioquia [celopez@sena.edu.co](mailto:celopez@sena.edu.co)  
DE: Coordinador Grupo de Conceptos Jurídicos y Producción Normativa  
ASUNTO: Reliquidación intereses crédito de vivienda sin hipoteca

En respuesta a su comunicación radicada con el número 8-2018-020388 del 19 de abril de 2018, mediante la cual solicita conceptuar sobre la procedencia de reliquidación de un crédito de vivienda que no cuenta con garantía hipotecaria a favor del SENA, con el fin de acogerse a la nueva tasa de interés del cinco por ciento (5%) establecida en el Acuerdo 0004 de 2017; al respecto, de manera comedida le informo.

En su comunicación solicita el concepto manifestando:

Atentamente me permito solicitar concepto jurídico sobre la pertinencia, procedencia y bajo qué condiciones se podría realizar la reliquidación de un crédito concedido por el FONDO DE VIVIENDA DEL SENA a un trabajador oficial, en la modalidad de compra sobre planos, concedido y desembolsado en el 2013, pero que no cuenta con garantía real hipotecaria que soporte el crédito, teniendo en cuenta los siguientes hechos:

1. En el año 2011 el Fondo de vivienda del Sena otorgó crédito hipotecario a un trabajador oficial en la modalidad de compra sobre planos.
2. El trabajador oficial suscribió con una constructora promesa de compraventa de inmueble sobre planos el 12 de febrero de 2012.
3. El Fondo de Vivienda realizó desembolso del crédito aprobado a la constructora en marzo del 2012.
4. El promitente vendedor (constructora) no cumplió con las obligaciones de entrega del inmueble prometido en venta y no se suscribió escritura pública.
5. A la fecha el proyecto inmobiliario se encuentra suspendido y sin finalizar la construcción.
6. La cuota del crédito, se le deduce mensualmente por nómina al trabajador oficial.
7. El trabajador oficial solicita reliquidación del crédito de acuerdo al Acuerdo 004 de 2017, y ofrece como codeudor un hermano con propiedad raíz, para suscribir pagaré.
8. El Ministerio de Trabajo expidió el Acuerdo de vivienda 004 del 30 de mayo de 2017, donde entre otras, permite la rebaja a la tasa de interés de los créditos hipotecarios.
9. La Resolución 1844 de 2017 la cual reglamenta el Fondo de vivienda, en su artículo [55](#) exige como requisito para la modificación a la tasa de interés realizar minuta de modificación de hipoteca.

Por la situación manifestada, me permito solicitar aclaración frente a los siguientes puntos:

¿Podría acogerse al acuerdo de vivienda 004 de 2017 en relación a la modificación de la tasa de interés establecida en el artículo [5](#) para la rebaja de la tasa de interés sin haber constituido una garantía real hipotecaria?

## ALCANCE DE LOS CONCEPTOS JURÍDICOS

Es pertinente señalar que los conceptos emitidos por la Dirección Jurídica del SENA son orientaciones de carácter general que no comprenden la solución directa de problemas específicos ni el análisis de actuaciones particulares. En cuanto a su alcance, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, ni tienen carácter de fuente normativa y sólo pueden ser utilizados para facilitar la interpretación y aplicación de las normas jurídicas vigentes.

## ANÁLISIS JURÍDICO

Es menester reiterar que mediante concepto jurídico no es viable abordar situaciones particulares y concretas ni determinar el procedimiento a seguir, por cuanto son del resorte del funcionario o instancia competente, de lo contrario estaríamos asumiendo una facultad que no nos corresponde, con el agravante de modificar la naturaleza de los conceptos jurídicos por una decisión vinculante. Es por ello que se examinará con carácter general y abstracto la situación planteada con el fin de trazar pautas que sirvan de criterio orientador para que el funcionario o instancia competente se ilustre y tome la decisión pertinente.

El Acuerdo 0004 de 2017, mediante el cual se modificó parcialmente el Acuerdo 00012 de 2014, en sus artículos [4o](#) y [5o](#) establece:

ARTÍCULO [4o](#). Modificar el artículo [15](#) del Acuerdo 00012 de 2014, el cual queda así:

“ARTICULO [15](#). DE LOS INTERESES SOBRE LOS CRÉDITOS. Los intereses que generan los créditos de vivienda son los siguientes:

Intereses corrientes: Los préstamos concedidos a los empleados públicos y trabajadores oficiales del SENA causarán intereses corrientes del cinco por ciento (5%) efectivo anual sobre saldos; esta tasa se mantendrá cuando el servidor público se desvincule de esta entidad.

Intereses de Mora: En caso de que el deudor hipotecario no cancele oportunamente la cuota mensual de amortización del crédito se cobrará un interés moratorio sobre las cuotas vencidas equivalente al doce por ciento (12%), sin exceder en ningún caso el límite previsto para la usura.

PARÁGRAFO. No habrá capitalización de intereses ni se impondrán sanciones por prepagos totales o parciales”.

ARTÍCULO [5o](#). Modificar el artículo [17](#) del Acuerdo 00012 de 2014, el cual queda así:

“ARTÍCULO [17](#). MODIFICACIÓN TASA DE INTERESES Y GRADIENTE DE CRÉDITOS VIGENTES ANTES DE LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACUERDO. Los servidores públicos que estén amortizando un préstamo hipotecario otorgado antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo y estén al día en los pagos, podrán acogerse a la modificación del sistema de amortización establecido en este Acuerdo, presentando la correspondiente solicitud escrita ante el respectivo Administrador del Fondo de Vivienda. También podrán presentar la solicitud los deudores desvinculados que estén al día en los pagos de su crédito y tengan las pólizas de vida e incendio vigentes, caso en el cual los intereses corrientes serán del 5% efectivo anual.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. A los créditos hipotecarios aprobados en la vigencia 2016 que no se hayan desembolsado y a los créditos de la vigencia 2017, se les aplicará la tasa de interés corriente y uno de los sistemas de amortización establecidos en el presente Acuerdo, previa solicitud expresa por parte del beneficiario.”

Estas disposiciones indican que a los créditos de vivienda generan una tasa de interés corriente equivalente al cinco por ciento (5%) efectivo anual sobre saldo, precisando que dicha tasa se mantendrá en caso que el servidor público se desvincule de la entidad; tasa a la cual podrán acogerse los servidores públicos que estén amortizando un préstamo hipotecario otorgado antes de la entrada en vigencia del nuevo Acuerdo y estén al día en sus pagos.

Ahora bien, en cumplimiento con lo establecido en el artículo [59](#) del Acuerdo 00012 de 2014<sup>[1]</sup>, el Director General expidió la Resolución [1844](#) del 19 de octubre de 2017.

La Resolución 1844 de 2017 en su artículo [55](#) contempla el procedimiento para modificar la tasa de intereses y el gradiente y/o sistema de amortización de los créditos aprobados en vigencia del Acuerdo 00012 de 2014 y anteriores, indicando lo siguiente:

ARTÍCULO [55](#). PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN TASA DE INTERESES, GRADIENTE Y/O SISTEMA DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS EN VIGENCIA DEL ACUERDO 00012 DE 2014 Y ANTERIORES. En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 004 de 2017, los deudores de créditos de vivienda aprobados en vigencia de los Acuerdos 00012 de 2014 y anteriores, deberá cumplir con los siguientes requisitos para acogerse a las nuevas condiciones de tasa de intereses y sistema de amortización:

a. Remitir comunicación dirigida al Administrador (a) del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la Regional donde se encuentre el expediente de vivienda, manifestando su interés de acogerse a las condiciones del Acuerdo 004 de 2017, anexando los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a un (1) mes
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente y paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general.
- Los deudores retirados deben anexar además, copia de las pólizas vigentes de vida e incendio.

b. Revisada la solicitud, el respectivo Administrador(a) deberá requerir al encargado de la cartera el Certificado del estado de la obligación discriminado por saldo de capital, intereses corrientes, intereses moratorios e intereses no pagos en caso que existan, para así proceder a realizar la proyección de la reliquidación del crédito con la tasa de interés establecida en el Acuerdo 004 de 2017 y el sistema de amortización que le correspondería; así mismo, deberá verificar la capacidad de pago del deudor en caso de ser servidor público activo. Ninguna reliquidación podrá exceder el plazo máximo establecido por las normas del Fondo Nacional de Vivienda para el pago de los créditos de vivienda según la modalidad del mismo, el cual debe coincidir con tiempo inicialmente pactado en la respectiva escritura pública de hipoteca que respalde el crédito.

La proyección de la reliquidación del crédito debe dársele a conocer al deudor solicitante para su conocimiento y decisión dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.

c. En caso de que el deudor decida continuar con la reliquidación del crédito, el respectivo Administrador(a) elaborará la minuta de modificación de la hipoteca y preparará todos los documentos necesarios para adelantar el trámite notarial requerido, de acuerdo con el procedimiento que se encuentre vigente. En la comunicación donde se entreguen los documentos para el trámite notarial, el SENA indicará que todos los costos que se ocasionen con el otorgamiento y registro del documento de que trata el presente artículo, deben ser asumidos exclusivamente por el deudor del respectivo préstamo.

d. Una vez registrada la escritura pública de modificación de la hipoteca, el deudor deberá entregar al respectivo Administrador(a) la copia de la primera copia de la escritura y el certificado de libertad y tradición con la anotación correspondiente, y suscribir la autorización de descuento de la nueva cuota de vivienda, para el caso de deudores activos. A los deudores desvinculados se les comunicará por escrito las nuevas condiciones de su crédito, indicando el valor de la nueva cuota que deberá pagar a través del botón de pago dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y la fecha en que se hará efectiva la modificación.

e. Las nuevas condiciones del crédito reliquidado se harán efectivas a partir del mes siguiente a la entrega de los documentos del literal anterior, ya sea en la nómina para los vinculados, o por el botón de pago para los retirados.

f. El Administrador (a) de Vivienda remitirá al encargado de la cartera los siguientes documentos, con el fin de tener en cuenta la nueva cuota de vivienda que debe reportar al área de nómina para su respectivo descuento, así como el control que debe llevarse hasta el descuento de la última cuota:

- Copia de la nueva carta de autorización de descuentos o notificación de condiciones de nuevo crédito (cuando se trate de un deudor desvinculado)

- Copia del plan de amortización del crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO. No es procedente la reliquidación del crédito al que se refiere este artículo, en los siguientes casos:

- Existir mora en el pago del crédito.

- El inmueble se encuentre perseguido judicial o administrativamente.

- El crédito se encuentre en etapa de cobro jurídico por parte del SENA

- No tener el deudor retirado pólizas vigentes de vida e incendio

- No tener el servidor público deudor capacidad de pago para descontarle por nómina la nueva cuota y las primas de los seguros.

- Exceder la reliquidación el plazo establecido inicialmente en la escritura de hipoteca, teniendo en cuenta el término máximo para el pago de los préstamos de vivienda señalado en las normas del Fondo Nacional de Vivienda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los deudores de créditos de vivienda que presenten saldo de intereses no pagos podrán acceder a la reliquidación de sus préstamos siempre y cuando realicen el pago de dichos intereses antes de hacer efectiva las modificaciones realizadas a la escritura pública de hipoteca en la cartera del Fondo de Vivienda.

Este artículo [55](#) de la Resolución 1844 de 2017 indica que en concordancia con lo establecido en el Acuerdo [004](#) de 2017 los deudores de créditos de vivienda aprobados en vigencia del Acuerdo [00012](#) de 2014 y anteriores, deberán cumplir con los requisitos allí establecidos, entre ellos, remitir al Administrador del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la Regional el certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a un (1) mes, copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente, paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general, y copia de las pólizas vigentes de vida e incendio.

Sin el cumplimiento de esos requisitos y aporte de los documentos citados no es viable que el Administrador de Vivienda trámite la solicitud de reliquidación del crédito, máxime cuando la nueva normatividad no contempla la modalidad de crédito para compra sobre plano

Además, estos documentos son necesarios para que el Administrador de Vivienda pueda elaborar la minuta de modificación de la hipoteca, que el deudor debe tramitar ante la correspondiente notaría y luego registrar en la oficina de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción. Después de registrada la escritura de hipoteca, el deudor debe entregar al Administrador de Vivienda la primera copia de la escritura de modificación y del certificado de tradición y libertad en que conste la correspondiente anotación.

La entrega de estos soportes es una exigencia imperiosa que debe observar el Administrador de Vivienda para que surtan efectos las nuevas condiciones del crédito reliquidado, que en todo caso se hará efectiva a partir del mes siguiente a la entrega de los documentos ya citados. Y también es una condición sine qua non para que el Administrador autorice el descuento de la nueva cuota del crédito de vivienda a que haya lugar.

## CONCLUSIÓN

En este orden de ideas se concluye que un crédito de vivienda sin hipoteca a favor del SENA no es viable reliquidarlo conforme a lo dispuesto en el Acuerdo [00012](#) de 2004, con la modificación introducida por el Acuerdo [0004](#) de 2017, y lo reglamentado en la Resolución [1844](#) de 2017, sin perjuicio de que el crédito de vivienda siga rigiéndose por las disposiciones que estaban vigentes al momento en que se aprobó el desembolso inicial para compra sobre plano.

## RESPUESTA JURÍDICA

De acuerdo con lo anterior, se procede a dar respuesta al interrogante planteado, de la siguiente manera:

Pregunta 1. ¿Podría acogerse al Acuerdo de Vivienda [004](#) de 2017 en relación a la modificación de la tasa de interés establecida en el artículo [5](#) para la rebaja de la tasa de interés sin haber constituido una garantía real hipotecaria?

Respuesta. Atiendo lo dispuesto en el Acuerdo [00012](#) de 2004, con la modificación introducida por el Acuerdo [0004](#) de 2017, y lo reglamentado en la Resolución [1844](#) de 2017, no es viable que un crédito de vivienda sin hipoteca a favor del SENA pueda ser reliquidado con la nueva tasa de interés corriente del cinco por ciento (5%) efectivo anual a que aluden las normas citadas.

La improcedencia del trámite obedece a que los deudores hipotecarios junto con la solicitud de reliquidación deben adjuntar copia del certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado a favor del SENA, copia del recibo de pago del impuesto predial unificado del año vigente, paz y salvo de valorización por beneficio local y/o general, y copia de las pólizas vigentes de vida e

incendio. Además, para poder hacer efectiva la reliquidación del crédito es requisito indispensable que el deudor aporte copia de la escritura de modificación con hipoteca a favor del SENA y del certificado de tradición y libertad en que conste la correspondiente anotación, máxime cuando la nueva normatividad no contempla la modalidad de crédito para compra sobre plano.

Lo anterior sin perjuicio de que el crédito de vivienda siga rigiéndose por las disposiciones que estaban vigentes al momento en que se aprobó el desembolso.

El presente concepto se rinde de conformidad con el alcance dispuesto en el artículo [28](#) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, incorporado por la Ley [1755](#) de 2015. De igual forma, este concepto deberá interpretarse en forma integral y armónica, con respeto al principio de supremacía constitucional y al imperio de la ley (C. 054 de 2016); así como, en concordancia con la vigencia normativa y jurisprudencial al momento de su uso y emisión.

Cordial saludo,

Carlos Emilio Burbano Barrera

Coordinador

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

1. Acuerdo 00012 de 2014 “ARTICULO [59](#). REGLAMENTACIÓN: El (la) Director(a) General del SENA reglamentará mediante resolución el presente acuerdo, dentro de los límites legales vigentes y los aquí establecidos”.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Sena

ISSN Pendiente

Última actualización: 20 de abril de 2024 - (Diario Oficial No. 52.716 - 3 de abril de 2024)

