

CIRCULAR 207 DE 2015

(diciembre 28)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA

Bogotá D.C.,

PARA: DIRECTORES REGIONALES, COORDINADORES GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO MIXTO, COORDINADOR GRUPO DE VIVIENDA, Y ADMINISTRADORES FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

Asunto: Situación Jurídica inmuebles hipotecados al SENA

Continuando con las actividades encaminadas a mejorar los procedimientos de seguimiento y control para la recuperación de la cartera del Fondo Nacional de Vivienda a nivel nacional, la Dirección General se encuentra realizando la verificación de la situación jurídica del 100% de los inmuebles hipotecados al SENA a nivel nacional con el fin de establecer el estado actual de dichos inmuebles e identificar la existencia de gravámenes o medidas cautelares que recaen sobre los bienes inmuebles que garantizan el mutuo o situaciones que puedan disminuir la hipoteca a favor de la Entidad.

Realizada la verificación de la situación jurídica de inmuebles hipotecados al SENA por concepto de préstamos de vivienda otorgados por el Fondo Nacional de vivienda del SENA, se han encontrado inmuebles afectados con embargos, hipotecas en segundo grado o algunos sin hipoteca a favor de la Entidad, situaciones que vienen siendo eportadas a cada Regional para su verificación conforme a la responsabilidad delegada a la respectiva Dirección Regional.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Comité Nacional de Vivienda, como máxima autoridad del Fondo Nacional de Vivienda, recomienda que desde las Regionales se realice una revisión permanente de los créditos hipotecarios aprobados por el Fondo y de los inmuebles hipotecados a favor del SENA como garantía para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los deudores del FNV, con el fin de identificar todos los casos que puedan poner en riesgo los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y tomar las medidas a que haya lugar, según las normas que rigen el Fondo Nacional de Vivienda.

Es importante recordar que el Artículo [26](#) del Acuerdo 00012 de 2014, establece:

“CAUSALES ESPECIALES DE EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DEL CRÉDITO: Cuando sin autorización expresa por parte del SENA, se presente una de las situaciones que a continuación se enumeran, el Comité respectivo, sin perjuicio de las acciones disciplinarias a que haya lugar, podrá mediante decisión motivada que conste en acta, exigir que se adelante el trámite respectivo para el cobro total del saldo de la obligación:

1. Transferencia del inmueble hipotecado sin autorización del Fondo Nacional de Vivienda.
2. Constitución de gravámenes a cualquier título sobre el inmueble objeto de préstamo, que pueda disminuirla garantía hipotecaria a favor de la Entidad.
3. Comprobación de venta simulada para acceder al crédito de compra,

4. El incumplimiento de la obligación de mantener actualizado el seguro de vida e incendio que ampare el inmueble que garantiza el préstamo otorgado por el SENA, una vez retirado de la Entidad.

5. Cuando el inmueble hipotecado a favor del SENA sea perseguido judicialmente, sufra desmejora o deprecio tales, que en dichas condiciones no preste suficiente garantía o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos sobrevinientes a su constitución.

De igual forma, el artículo [30](#) de la Resolución 521 de 2015 establece:

“ARTICULO [30](#). PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE UN CRÉDITO POR VIRTUD DE LAS CAUSALES ESPECIALES CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO [26](#) DEL ACUERDO 0012 DE 2014. El Administrador del Fondo remitirá al Comité Nacional o Regional de Vivienda, según corresponda, la información necesaria, adjuntando para el efecto los soportes respecto de los créditos que se encuentran incursos en una de las causales taxativamente contempladas en el artículo [26](#) del Acuerdo 0012 de 2014, a fin que dicho comité, mediante decisión motivada, declare unilateralmente extinguido el plazo de la obligación o de las obligaciones y exija su pago anticipado. La decisión mencionada deberá constar en acta...” (Resaltado nuestro)

De este modo, teniendo en cuenta que las normas citadas anteriormente refieren las causales especiales de exigibilidad anticipada de los créditos hipotecarios otorgados por la Entidad, los Administradores del Fondo de Vivienda, bajo el acompañamiento y asesoría de los abogados encargados del lema en cada sede, deberán identificar los casos que se encuentren en alguna de las situaciones descritas a continuación y presentaran los mismos ante los Comités de Vivienda respectivos, con el fin de que estos determinen dar traslado a la Dirección Jurídica o a los Directores Regionales por la configuración de las causales de cobro anticipado de las obligaciones, tal como se señala a continuación y conforme a las siguientes recomendaciones:

1. Embargos: El embargo es una medida cautelar ordenada por el Juez o funcionario administrativo competente que busca garantizar el cumplimiento de la obligación debida y evitar la insolvencia del deudor. Su principal efecto es dejar el bien objeto de la medida fuera del comercio, excepto en los casos en los que el juez autorice o el acreedor consienta en ello, (art [1521](#) del C.C.).

En los casos donde existen inmuebles hipotecados a favor de la Entidad con una anotación de embargo, es necesario que la regional requiera al deudor para que este de claridad sobre las razones del embargo y de ser necesario, la regional a través del abogado encargado deberá radicar la demanda, acumulando la misma en el proceso que decretó la cautela o en proceso aparte, para lo cual, se requiere presentar el caso ante Comité de Vivienda respectivo para que a juicio del mismo se ordene la exigibilidad anticipada del crédito y se adelante el cobro total de la obligación.

No obstante lo anterior, si el SENA es citado como acreedor hipotecario por parte de un despacho judicial, no será necesario remitir el caso al Comité de Vivienda, pero si deberá formularse la respectiva demanda ante el Juez que citó a la entidad, todo lo cual debe evacuarse cumpliendo los términos contemplados en el artículo [462](#) del Código General del Proceso o el artículo [539](#) del Código de Procedimiento Civil, según sea el caso.

2. Hipotecas en segundo grado: En los casos donde el deudor hipotecario realizó la constitución de una hipoteca posterior a la constituida a favor de la Entidad, el administrador del Fondo

Nacional de Vivienda en la Regional deberá requerir al deudor para que este de claridad sobre las razones de la hipoteca existente y presentar ante el Comité de Vivienda respectivo para que se decida si se declara el cobro anticipado de la obligación.

No obstante lo anterior, mientras se lleva a cabo el trámite de presentación ante el Comité de Vivienda respectivo y se inicia el cobro jurídico de la obligación, el Administrador de Vivienda deberá corroborar que el deudor se encuentre al día en el pago de su obligación con la entidad y realizar un seguimiento mensual al cumplimiento de su obligación con la entidad, de igual forma, si lo considera necesario, solicitar el estado vigente de la otra obligación hipotecaria.

3. Deudores sin garantías a favor del SENA o con bienes sin hipoteca a favor de la Entidad: Las regionales deberán realizar una actualización de los deudores del Fondo de vivienda verificando las garantías otorgadas por cada uno de ellos, haciendo un estudio de la situación jurídica de los inmuebles que han sido hipotecados a favor de la Entidad, con el fin de establecer si dichos bienes aún se encuentran en propiedad de los deudores del SENA y/o se mantienen vigentes las anotaciones de hipoteca.

En caso de existir deudores que constituyeron únicamente pagaré a favor de la Entidad, la Regional deberá verificar en que condiciones fueron suscritos estos títulos y en caso dado, exigir la constitución de la garantía hipotecaria a favor del SENA, so pena de presentar el caso ante el Comité de Vivienda respectivo para que a juicio del mismo se ordene la exigibilidad anticipada del crédito, adelantar el cobro total de la obligación y realizar un proceso de investigación de bienes que puedan respaldar la obligación en favor de la Entidad.

En consecuencia las Regionales deberán remitir al Grupo de Vivienda copia de los documentos que soporten los créditos de los servidores públicos activos y de los exfuncionarios y/o pensionados que se encuentren en la situación descrita a más tardar el día 29 de enero de 2016 con el fin de realizar la verificación de los mismo y dar traslado a la Dirección Jurídica para que esta emita las orientaciones a que haya lugar.

Finalmente se reitera que la recuperación de la cartera morosa de vivienda es competencia de la Dirección Jurídica en la Dirección General y en las regionales por los Directores Regionales y los Subdirectores de Centro que hagan sus veces, sin perjuicio de las acciones disciplinarias a que haya lugar para los Administradores del Fondo de Vivienda, Contadores o encargados de la cartera y abogados responsables de los trámites en las Regionales conforme a las normas aplicables para cada uno, según corresponda.

Cordial saludo,

MILTÓN NUÑEZ PAZ

Secretario General

JUAN PABLO ARENAS QUIROZ

Director Jurídico

<Para consultar la versión original PDF de este documento dirigirse al siguiente link:

https://www.avancejuridico.com/docpdf/sena/CIRCULAR_SENA_0207_2015.pdf>

□

—

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)

