

## DIRECTRIZ JURÍDICA 4 DE 2008

(marzo 27)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

### SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE

Para: Secretaria General, Directores Regionales y Administradores del Fondo de Vivienda del SENA a Nivel Nacional.  
Asunto: Trámite cobro cartera morosa hipotecaria Fondo de Vivienda SENA.

En cumplimiento de las funciones asignadas a esta Dirección Jurídica por el Decreto [249](#) de 2004 y las normas que reglamentan el funcionamiento del Fondo de Vivienda del SENA, y teniendo en cuenta la necesidad de unificar criterios en torno al procedimiento que debe seguirse para el manejo de la cartera morosa de la entidad por los créditos hipotecarios, se imparten los siguientes lineamientos:

De conformidad con la reglamentación que regula el Fondo Nacional de Vivienda de la Entidad, el saldo total de la deuda debe ser cobrado anticipadamente por el SENA en los siguientes casos:

- Causales especiales: El artículo 22 del Acuerdo 10 de 2000 señala cuatro (4) causales especiales en las cuales la entidad debe exigir anticipadamente el saldo total del crédito hipotecario de vivienda:

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 sin autorización del Fondo Nacional de Vivienda.
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.

En estos cuatro casos, para que proceda el cobro anticipado del total de la deuda hipotecaria es indispensable que el respectivo Comité Nacional o Regional de Vivienda, mediante decisión motivada que conste en Acta, extinga unilateralmente el plazo pactado para el pago del crédito y exija su cancelación anticipada; sin este requisito no se puede proceder al cobro del saldo total de la deuda; copia del

Acta debe ser entregada al Abogado que gestionará el proceso judicial.

- Mora en el pago de las cuotas: Esta casual para el cobro anticipado del total de la deuda procede cuando el deudor incurre en mora de tres (3) cuotas mensuales.

Cuando se presente mora en una o dos cuotas, no hay lugar al cobro total de la obligación, pero el respectivo Administrador del Fondo de Vivienda nacional o regional, debe requerir al deudor moroso para que se pongan al día en el pago de las cuotas, en cumplimiento de la función que le otorga a los Administradores el numeral 7 del artículo [5o](#) del Acuerdo 5 de 2005, que modificó el artículo 5o del Acuerdo 10 de 2000.

A diferencia de las causales especiales, para proceder a las gestiones de cobro por la mora en tres (3) cuotas no se requiere adelantar previamente trámite alguno ante el respectivo Comité, sino que en este evento el Administrador del Fondo de Vivienda de la Dirección General o de la " Regional respectiva, según el caso, una vez evidencie el incumplimiento del deudor en el pago de tres (3) cuotas, debe reportar inmediatamente el caso a esta Dirección Jurídica, en cumplimiento de la función de supervisar y controlar el pago oportuno de las cuotas de los créditos de vivienda que le asigna el numeral 7 del artículo [5o](#) del Acuerdo 5 de 2005, que modificó el artículo 5o del Acuerdo 10 de 2000; ese reporte lo debe hacer diligenciando para cada caso todos los espacios del formato que se anexa a esta Directriz.

La Dirección Jurídica analizará la información enviada y establecerá lo procedente en cada caso, remitiendo las instrucciones al respectivo Director Regional para que proceda con los trámites de cobro persuasivo o judicial, teniendo en cuenta que por disposición del artículo [15](#) del Acuerdo 5 de 2005, que modificó el artículo 40 del Acuerdo 10 de 2000, la recuperación de la cartera morosa de vivienda de la Dirección General la debe hacer esta Dirección Jurídica y la de las Regionales la debe hacer cada una de ellas, en cabeza del Director Regional, quien es el competente para otorgar los poderes para la representación judicial de conformidad con la Resolución de delegación de funciones No. [0490](#) de 2005.

Se aclara que el cobro de las deudas por créditos hipotecarios de vivienda no forma parte de la jurisdicción coactiva, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. [0210](#) de 2007; en estos casos, el cobro pre jurídico busca persuadir al deudor para que se ponga al día en su obligación hipotecaria antes de iniciarse un proceso ejecutivo judicial; este cobro persuasivo debe realizarse dentro de un término máximo de dos (2) meses, enviando el Director Jurídico o el Director Regional, según el caso, hasta dos comunicaciones de requerimiento al deudor con la indicación del plazo (que no podrá exceder del día en que se cumplan los dos meses) y el monto que debe pagar para ponerse al día en la obligación, so pena de que el SENA inicie las acciones judiciales para el cobro total de la obligación, con el consecuente pago por parte del deudor de las costas y honorarios que se causen (Parágrafo del artículo [15](#) del Acuerdo 5 de 2005, que modificó el artículo 40 del Acuerdo 10 de 2000).

Como consecuencia de esta gestión de cobro persuasivo puede ocurrir lo siguiente:

- a. Que el deudor se ponga al día en la obligación con un pago único, en cuyo evento se continuará con la financiación del crédito en las condiciones establecidas.
- b. Que presente una propuesta para pagar las cuotas en mora y los intereses de mora en varias cuotas; en este evento el plazo máximo a otorgar es de seis (6) meses, y durante ese tiempo el deudor debe pagar las cuotas ordinarias del crédito y las cuotas extraordinarias para ponerse al día; en el acuerdo de pago que suscriba con el deudor el Director Jurídico o el Director Regional, se debe dejar constancia que el incumplimiento en uno de los pagos mencionados será causal inmediata para el cobro anticipado del total de la deuda por vía judicial; de lo ocurrido se debe enviar informe a esta Dirección Jurídica.
- c. Que el deudor demuestre la "extrema necesidad" que le impida ponerse al día en el crédito y solicite su refinanciación; en este caso se debe enviar de inmediato la solicitud y las pruebas respectivas al Administrador del Fondo de Vivienda de la Dirección General para que presente el caso al Comité Nacional de Vivienda, quien es el competente para decidir la solicitud, de conformidad con el numeral 10 del artículo el artículo [4](#) del Acuerdo 5 de 2005 que modificó el artículo 4o del Acuerdo 10 de 2000. Si la respuesta es afirmativa, se refinanciará el crédito en las

condiciones que se apruebe; si es negativa se continuará con el trámite judicial en las condiciones indicadas en esta Directriz.

d. Que el deudor no se ponga al día ni suscriba un acuerdo de pago; caso en el cual el Director Jurídico o el Director Regional, según el caso, otorgarán poder a un Abogado para que adelante el proceso ejecutivo judicial, con costas y honorarios a cargo del deudor.

Cualquiera que sea el caso que origine la demanda ejecutiva, ésta debe ser presentada por el Abogado a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha en que se le otorgue el poder, para lo cual es primordial suministrarle el título ejecutivo o hipotecario que respalda la deuda, sobre lo cual es del caso recordar que a partir del 16 de mayo de 2005, con la expedición del Acuerdo sólo puede desembolsarse el crédito (en cualquier modalidad) cuando el beneficiario le entregue al SENA la primera copia de la escritura de hipoteca y el certificado de libertad y tradición reciente en el que aparezca registrada.

De cada actuación judicial que se adelante, se debe enviar el informe al Grupo de Procesos y Conciliaciones de esta Dirección Jurídica, en el formato ya establecido.

Es posible que durante el trámite del proceso judicial el deudor se ponga al día en la obligación pagando en un solo contado el valor de las cuotas en mora y los intereses moratorios, caso en el cual es procedente que con la certificación contable que se expida al respecto, el Apoderado del SENA solicite la suspensión del proceso. También es posible que durante el proceso judicial el deudor proponga una forma de pago para normalizar el crédito; en este caso el plazo máximo a otorgar es de seis (6) meses, y durante ese tiempo el deudor debe pagar las cuotas ordinarias del crédito y las cuotas extraordinarias para ponerse al día; en este evento el Apoderado del SENA solo podrá solicitar la suspensión del proceso judicial una vez el deudor suscriba con el Director Jurídico o el Director Regional el acuerdo de pago, en el cual se debe dejar constancia que el incumplimiento en uno de los pagos mencionados será causal inmediata para la continuación del proceso ejecutivo.

La Dirección Jurídica ejercerá la supervisión y control del procedimiento establecido, para lo cual cada Administrador del Fondo de Vivienda debe enviar al Coordinador del Grupo de Procesos y Conciliaciones de esta Dirección, un informe mensual de gestión sobre los aspectos indicados en esta directriz, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

Cualquier aclaración o información adicional sobre el tema será atendida en el IP 12511 o en el correo electrónico [dlancheros@sena.edu.co](mailto:dlancheros@sena.edu.co)

Atentamente,

**HERNANDO ALBERTO GUERRERO GUIO**

Director Jurídico (e)

SENA: Regional

Nombre del deudor:	C. de C.	
Funcionario activo:	SI   NO	Fecha de retiro:
Modalidad del crédito:		
Fecha de su otorgamiento:		
Monto crédito:		
Fecha desembolso:		
Constituyo hipoteca?	SI NO	Grado de la Hipoteca:
Notaría:	No. Escritura	Fecha:
En caso negativo, constituyó pagaré?	SI   NO	Fecha:
Valor cuota mensual a la fecha:		
Saldo capital a la fecha:		
Intereses corrientes a la fecha:		
Cuotas en mora:		
Valor cuotas en mora:		
Intereses moratorios:		
Deuda Total:		
Tiene antecedentes de mora en el pago de una o varias cuotas?:	SI	no
En caso afirmativo señale cuantas y cuando?		
Se ha hecho Gestión de cobro persuasivo?	SI	NO
Describalo señalando fechas, No. de cada comunicación y la respuesta del deudor		
Se han adelantado Gestiones de Cobro judicial?	SI	NO
Jugado y No. de radicación del proceso?:		
Tipo de proceso y estado actual:		
Firma Administrador Fondo de Vivienda		
Nombre:		
Cargo:		

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)



logo