



Medellín, 23 de Mayo de 2023

Doctor
MAURICIO ALEJANDRO TORO GONZÁLEZ
Personero Delegado 20D Presidente del Comité de Vivienda
Ciudad

Asunto: **Respuesta solicitud concepto “La viabilidad jurídica de conceder la autorización requerida, a la luz del Acuerdo 037 de 2014, artículos 34 y ss. En concordancia con la normatividad vigente, y especialmente en relación la hipoteca a favor de la Personería Distrital de Medellín de un inmueble del que es propietaria de un 50% por un valor equivalente a \$325.858.923.”**

Atento Saludo,

En atención a su solicitud de radicado **2023-000-000-000-05497-RE**, donde nos solicita concepto sobre *“La viabilidad jurídica de conceder la autorización requerida, a la luz del **Acuerdo 037 de 2014**, artículos 34 y ss. En concordancia con la normatividad vigente, y especialmente en relación la hipoteca a favor de la Personería Distrital de Medellín de un inmueble del que es propietaria de un 50% por un valor equivalente a **\$325.858.923.**”*, procede el Proceso de Gestión Jurídica de la Personería Distrital de Medellín, a emitir el mismo, en los siguientes términos:

PAMONSALVE

#atención: 859220745

PROYECTO: JDBECERRA 		REVISOR:	
CODIGO:	FGJU006	VERSION	5
RESOLUCION	324	VIGENCIA:	22/11/2021
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47 Línea Gratuita 018000941019 Email: info@personeriamedellin.gov.co /Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





El Acuerdo 037 de 2014, en su artículo 34 dispone que:

ENAJENACIÓN: *La enajenación a cualquier título de la vivienda adquirida con recursos del Programa de Vivienda de la Personería de Medellín, solo podrá hacerse con autorización del Comité de Vivienda, mientras subsista alguna obligación pendiente por razón de la deuda. En caso de autorizarse la enajenación para compra de otra vivienda, el adjudicatario asegurará la obligación pendiente con nueva garantía hipotecaria.*

Sin embargo, cuando la enajenación del inmueble se va a efectuar a otro empleado de la Personería de Medellín, favorecido con préstamo de este Programa, se podrá realizar la subrogación de la deuda.

Parágrafo. *Cuando el producto de la enajenación se destina a fin distinto al de la adquisición de vivienda o en caso de contravención a lo dispuesto en este artículo, se producirá la extinción del plazo y la exigibilidad de la totalidad de la deuda.*

A su vez, el artículo 35 del Acuerdo 037 de 2014 dispone que:

LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN: Cuando exista saldo de deuda a favor del programa de Vivienda de la Personería de Medellín y se haya autorizado la enajenación, se procederá de la siguiente manera:

- a. Por cambio de vivienda para mejorar. De ser necesario, el Comité de Vivienda autorizará la hipoteca sobre el inmueble de propiedad de un

PAMONSALVE

#atención: 859220745

PROYECTO: JDBECERRA 		REVISOR:	
CODIGO:	FGJU006	VERSION	5
RESOLUCION	324	VIGENCIA:	22/11/2021
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47 Línea Gratuita 018000941019 Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			






tercero sola hasta tanto el beneficiario del préstamo adquiera el nuevo inmueble, siempre que el 80% del avalúo comercial cubra el saldo de la deuda y se paguen las primas de los seguros de incendio, terremoto y/o rayo. El beneficiario del préstamo continuará con el seguro de vida. Cuando al beneficiario del crédito no le sea posible hipotecar el bien de un tercero, podrá celebrar un contrato de fiducia con una entidad bancaria a elección del beneficiario y en tal caso aportará al Comité de Vivienda, la constancia de apertura y saldo.

A partir de ese momento, el beneficiado autorizado, cuenta con seis (6) meses, prorrogables por dos (2) meses más, previa justificación para constituir garantía hipotecaria de primer o segundo grado, sobre el nuevo inmueble a favor de la Personería de Medellín. La obligación cesa cuando el beneficiario del crédito aporta folio de matrícula inmobiliaria con la correspondiente inscripción de la garantía hipotecaria a favor del Programa de Vivienda para Empleados adscritos a la Personería de Medellín. Cumplido el anterior requisito la Personería de Medellín queda obligada a suscribirla correspondiente minuta de la escritura pública para el levantamiento de la hipoteca sobre el inmueble de propiedad de un tercero. Todos los gastos que genere el trámite los cancelará el beneficiaria del crédito.(.....).

El artículo 34 del Acuerdo 037 de 2014, se refiere a la venta de la propiedad para la compra de otra distinta, y en el caso objeto de estudio lo que se pretende es la venta del mismo por lo siguiente *“Me permito indicarle que el motivo de la venta de mi casa obedece a que es un activo de un valor muy alto, cuyos gastos mensuales*

PAMONSALVE

#atención: 859220745

PROYECTO: JDBECERRA 		REVISOR:	
CODIGO:	FGJU006	VERSION	5
RESOLUCION	324	VIGENCIA:	22/11/2021
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47 Línea Gratuita 018000941019 Email: info@personeriamedellin.gov.co / www.personeriamedellin.gov.co			






tales como impuesto predial, administración, impuesto a la renta etc. Son demasiado costosos, los cuales son difíciles de cancelar.” Así las cosas, partiendo de lo dispuesto en el Acuerdo 037 de 2014, no sería permitido dicho proceso porque no está conforme a lo establecido en el mismo.

El Código Civil en el Título XV De la novación, artículo 1687 dispone que: “La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.” Pero en el caso objeto de estudio no le es aplicable lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil, por las condiciones que establece el Acuerdo 037 de 2014, cuando se trata de la enajenación del bien sobre el que recae la obligación derivada del préstamo del Programa de Vivienda de la Personería Distrital de Medellín, así las cosas el artículo 34 del mismo Acuerdo es claro y en su párrafo contempla la facultad de: “Cuando el producto de la enajenación se destina a fin distinto al de la adquisición de vivienda o en caso de contravención a lo dispuesto en este artículo, se producirá la extinción del plazo y la exigibilidad de la totalidad de la deuda.” Es decir que, la Personería Distrital de Medellín queda facultada para exigir el pago total de la obligación. Naturalmente, la deudora presenta la alternativa de pasar la garantía a un bien del cual es propietaria del 50% y cuyo valor supera el monto del valor que se adeuda a la Personería, las condiciones contenidas en el Acuerdo 037 de 2014, son distintas pues lo que busca el artículo 34 es que la persona beneficiaria de los dineros del programa de vivienda vendan pero para realizar la compra de una nueva vivienda, y mientras este proceso se realiza se puede poner otra garantía distinta al bien objeto del préstamo. Así las cosas dichos gastos deberán ser sufragados por el beneficiario del crédito.

PAMONSALVE

#atención: 859220745

PROYECTO: JDBECERRA 		REVISOR:	
CODIGO:	FGJU006	VERSION	5
RESOLUCION	324	VIGENCIA:	22/11/2021
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47 Línea Gratuita 018000941019 Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co			





1. Conclusión

De acuerdo a la información que antecede, se puede concluir que, no es jurídicamente viable realizar el cambio de la garantía, debido a lo dispuesto en el artículo 34 del Acuerdo 037 de 2014, pues la naturaleza de la necesidad de la venta no es con el fin de comprar otra propiedad, la enajenación es futo de otros motivos como lo afirma la señora **SANDRA YANETH MEJIA VELEZ**, en los siguientes términos: *“Me permito indicarle que el motivo de la venta de mi casa obedece a que es un activo de un valor muy alto, cuyos gastos mensuales tales como impuesto predial, administración, impuesto a la renta etc. Son demasiado costosos, los cuales son difíciles de cancelar.”* Razón distinta a las que contiene el Acuerdo citado.

En los anteriores términos se ha dado contestación a su consulta.

Atentamente,

OLGA LUCÍA RODRÍGUEZ PALACIOS

Asesora de Despacho 20D

Líder del Proceso de Gestión Jurídica

Personería Distrital de Medellín

PAMONSALVE

#atención: 859220745

PROYECTO: JDBECERRA 	REVISOR:
CODIGO: FGJU006	VERSION: 5
RESOLUCION: 324	VIGENCIA: 22/11/2021
CENTRO CULTURAL PLAZA LA LIBERTAD Carrera 53A N° 42-101 / Conmutador +57(4)384 99 99 - Fax +57(4) 381 18 47 Línea Gratuita 018000941019 Email: info@personeriamedellin.gov.co / Pág.: www.personeriamedellin.gov.co	

