



## **CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA. FUNCIONES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

Concepto 2023011418-006 del 18 de marzo de 2023

**Síntesis:** En la cesión de un crédito hipotecario de vivienda a solicitud del deudor es requisito indispensable que la persona jurídica que vaya a actuar como cesionaria esté sujeta a la inspección, vigilancia y control del Estado. En todo caso, este condicionamiento en modo alguno implica someter a la supervisión de esta Superintendencia a toda entidad que ostente la calidad de cesionaria, pues aquél debe entenderse en concordancia con la normatividad que fija la competencia funcional de este Organismo. Por consiguiente, solo están sujetos a su vigilancia los cesionarios que, por estar autorizados para desarrollar las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento o inversión de recursos captados del público, se encuentran bajo su supervisión.

«(...) preguntas sobre la cesión de créditos hipotecarios de vivienda de establecimientos de crédito a entidades no vigiladas, algunas de las cuales, en consideración a su temática común, serán atendidas de forma agrupada:

**¿Es posible ceder un crédito hipotecario de vivienda a una persona jurídica que no se encuentra vigilada por la Superfinanciera? (pregunta 1 de la 1era comunicación).**

**Se realice una aclaración de la norma citada [artículo 24 de la Ley 546 de 1999] y se indique si una persona jurídica requiere ser vigilada por la Superintendencia Financiera para ser cesionaria de un crédito hipotecario (pregunta 1 de la 2da y 3ra comunicación).**

**Indicar si no es necesaria la vigilancia de la Superfinanciera Financiera en el caso en que la persona jurídica se encuentre vigilada por otra entidad del estado, tales como: Supersociedades, Superintendencia de Industria y Comercio u otra entidad del Estado (pregunta 3 de la 2da y 3ra comunicación).**

**Se indiquen las normas y/o conceptos que resuelvan a fondo lo solicitado (pregunta 5 de la 2 y 3 comunicación).**

En primer lugar, es de señalar que la regulación aplicable a la cesión de la posición contractual de acreedor en un crédito hipotecario de vivienda varía si tal operación tiene origen en una petición del deudor o en la decisión unilateral del establecimiento de crédito.

Así, cuando el deudor propone la cesión esta se rige por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, norma que reconoce a los deudores el derecho a solicitar en cualquier momento la cesión de sus obligaciones a otra entidad financiera. Cabe indicar que el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012 extendió la calidad de cesionario a las personas jurídicas autorizadas en el parágrafo del artículo 1 de la referida ley 546 para otorgar créditos de vivienda.

Sobre estas dos últimas disposiciones se pronunció la Corte Constitucional en el siguiente sentido:

- Respecto del artículo 38 de la Ley 1537 de 2012, cuya constitucionalidad fue demandada porque abría “paso a la posibilidad de que los créditos de vivienda pu[dieran] ser cedidos a personas naturales que

no tienen el grado de especialidad, vigilancia y control que tienen las actualmente autorizadas por la norma acusada”, la Corte, aunque se declaró inhibida para fallar, manifestó en la Sentencia C-785 del 22 de octubre de 2014: “la norma es clara en señalar a cuáles entidades pueden cederse las referidas acreencias”, en tanto las acota a las “del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito”, sin que allí se contemple a las personas naturales.

- En cuanto al párrafo del artículo 1 de la Ley 546 de 1999, esa Corporación, en la Sentencia C-955 del 26 de julio de 2000, declaró su exequibilidad condicionada en el entendido que las mencionadas entidades “deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención por el Estado”<sup>1</sup>. Esto por cuanto, según dijo, la colocación de dineros para la financiación de vivienda puede afectar la integridad del componente financiero de la economía y, por tanto, el interés público.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 1 y 24 de la Ley 546 de 1999 (este último modificado por el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012), así como lo expresado por la Corte Constitucional en los mencionados fallos de control de constitucionalidad, es dable concluir, en punto al objeto de sus inquietudes, que **cualquier persona jurídica sujeta a supervisión estatal puede ser cesionaria de un crédito hipotecario de vivienda que se estructure a solicitud del deudor.**

**Caso distinto es si la cesión se origina en la decisión unilateral del acreedor**, toda vez que esta operación se regula por las reglas aplicables a la “cesión de activos, pasivos y contratos”<sup>2</sup> (artículos 68 a 71 del Estatuto Orgánico del Sector Financiero – Decreto Ley 663 de 1993), la “cesión de contratos mercantiles” (artículos 887 a 896 del Código de Comercio) y la “cesión de créditos personales” (artículos 1959 a 1966 del Código Civil)<sup>3</sup>, las cuales **no le imponen o exigen calidades específicas al cesionario**, como por ejemplo la de ser vigilado por este Organismo.

La Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia STC10968-2019 (radicado No. 11001-02-03-000-2019-02436-00), se pronunció acerca de las cesiones de créditos hipotecarios de vivienda realizadas por los establecimientos de crédito al amparo de las normas comerciales y civiles ya citadas, así:

... no existe una prohibición o limitación al respecto y el cesionario, aun siendo ajeno al sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, tiene la obligación de asegurar las garantías reconocidas a los deudores por la Ley 546 de 1999 y sus modificaciones, entre ellas, la concerniente a la reestructuración de la deuda.

Aunado a ello, no puede perderse de vista que las cesiones que se celebraron en el presente caso, **no fueron realizadas durante la ejecución contractual del préstamo, sino con ocasión del proceso ejecutivo que cursó en el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá, razón por la cual el desplazamiento del acreedor inicial no reviste trascendencia jurídica en el trámite procesal.**

En tal sentido, obsérvese que la intención del legislador al consagrar, en el artículo 38 de la Ley

---

<sup>1</sup> Adicionalmente, la Corte Constitucional condicionó la norma a que en los préstamos que otorguen dichas entidades se garantice “la democratización del crédito y la efectividad del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo”.

<sup>2</sup> En relación con esta figura, esta Superintendencia a través del oficio 2018063932 del 8 de junio de 2018 precisó que la transferencia de cartera a otra entidad vigilada o a un tercero es un proceso legalmente autorizado, el cual si representa la transferencia de más del 25% de los activos, pasivos y contratos de la institución financiera se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 68 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF (Decreto 663 de 1993), y si se trata de casos puntuales o inferiores al aludido porcentaje del 25% se regula por las disposiciones contenidas en los artículos 887 a 896 del Código de Comercio. Este oficio se encuentra disponible en la página web de esta Entidad, [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co), en la ruta: Normativa > Conceptos y jurisprudencia > [Buscador de conceptos jurídicos y jurisprudencia](#).

<sup>3</sup> Disposiciones aplicables a las operaciones mercantiles por remisión expresa del artículo 822 del Código de Comercio.

1537 de 2012 modificadorio del canon 24 de la Ley 546 de 1999, la imposibilidad de la cesión a persona distinta de una entidad controlada y vigilada por el Estado a través de la Superintendencia Financiera, se circunscribe tan sólo a que una entidad idónea del sector financiero asuma la responsabilidad por las consecuencias legales del manejo de los créditos de vivienda, de su otorgamiento, de la dirección y, administración del sistema financiero, así como de los recursos provenientes del ahorro privado, tal y como se estableció en la sentencia C-955 de 2000, citada por la C-785 de 2014, sin determinar limitante alguna frente a la cesión de los derechos del crédito que se incorporan en un título valor, que ha de tener efectos cambiarios a través del endoso.

Adicionalmente, debe repararse en que la cesión a una persona natural de un crédito hipotecario destinado a la adquisición de una solución de vivienda, no tiene aptitud para mutar la naturaleza de la obligación, ni produce el efecto de la supresión o eliminación de los beneficios y garantías que el legislador le ha conferido a los deudores en razón de esa esencia y del bien jurídico constitucional que está llamado a proteger -la vivienda digna-, lo que impone al cesionario en su condición de actual titular del derecho de crédito un conjunto de cargas cuya satisfacción es obligatoria, entre ellas, la reestructuración. (Se subraya).

**¿Obligatoria la persona jurídica debe estar vigilada por la Superfinanciera? (pregunta 2 de la 1era comunicación).**

**Se indique y se otorgue una respuesta clara y concisa para definir si se requiere o no su vigilancia para que una persona jurídica sea cesionaria de un crédito hipotecario (pregunta 4 de la 2da y 3ra comunicación).**

Atendiendo a lo expuesto en precedencia, en el marco de lo dispuesto en los artículos 1 y 24 de la Ley 546 de 1999, este último modificado por el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012, y lo señalado por la Corte Constitucional en las sentencias C-955 de 2000 y C-785 de 2014, se tiene que para la cesión de un crédito hipotecario de vivienda **a solicitud del deudor** es requisito indispensable que la persona jurídica que vaya a actuar como cesionaria esté sujeta a la inspección, vigilancia y control del Estado.

En todo caso, este condicionamiento en modo alguno implica someter a la supervisión de la Superintendencia Financiera de Colombia a toda entidad que ostente la calidad de cesionaria en un crédito hipotecario de vivienda, pues aquél debe entenderse en concordancia con la normatividad que fija la competencia funcional de este Organismo.

Así, es preciso tener en cuenta que los artículos 11.2.1.3.1 del Decreto 2555 de 2010 y 1.2.1.3 del Decreto 1068 de 2015 establecen que esta Superintendencia tiene como objeto la inspección, vigilancia y control de las **personas que realicen actividades financiera, bursátil, aseguradora** y cualquier otra relacionada con el **manejo, aprovechamiento o inversión de recursos captados del público**, es decir de las señaladas en los numerales 2 del artículo 325 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto-Ley 663 de 1993) y en el numeral 1, párrafo 3, del artículo 75 de la Ley 964 de 2005, y demás normas que las modifiquen o adicionen, dentro de las cuales cabe resaltar, en el contexto de su consulta, los establecimientos bancarios, las compañías de financiamiento, las cooperativas financieras, las sociedades fiduciarias y las sociedades titularizadoras<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> En ejercicio de las funciones de reglamentación previstas en el inciso 2° del artículo 24 de la Ley 546 de 1999 este Organismo en el inciso 1° del subnumeral 1.11 del Capítulo VI, Título I, Parte II de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 29 de 2014) impartió la siguiente instrucción a sus vigiladas: "De acuerdo con el art. 24 de la Ley 546 de 1999, modificado por el art. 38 de la Ley 1537 de 2012 es obligatorio para los establecimientos de crédito efectuar la cesión de crédito otorgado para la financiación de vivienda individual a largo plazo, solicitada por el deudor, en cualquier momento durante la vigencia de la obligación hipotecaria, a favor de otra entidad financiera, de cualquiera de las entidades a que se refiere el párrafo del art. 1 de esa ley o a las sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, según el caso".

En ese orden, en punto a sus inquietudes, le informamos que esta Superintendencia solo ejerce la vigilancia de aquellos cesionarios que, por estar autorizados para desarrollar las mencionadas actividades, se encuentran bajo su supervisión.

**Se indiquen los requisitos específicos para ser vigilados por la Superintendencia Financiera (pregunta 2 de la 2da y 3ra comunicación).**

Atendiendo el ámbito de competencia funcional al que se hizo referencia en la respuesta anterior, le indicamos que las personas interesadas en constituir y operar una entidad que deba quedar sometida a la inspección y vigilancia de esta Superintendencia deben observar lo dispuesto en el artículo 53 del EOSF y en las instrucciones impartidas por este Organismo en el Capítulo I, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 29 de 2014).

Particularmente, el artículo 53 del EOSF señala la forma social bajo la cual deben constituirse las entidades sujetas a la supervisión de esta Autoridad, esto es, “sociedades anónimas o de asociaciones cooperativas” (numeral 1), así como los requisitos y el procedimiento para formalizar la solicitud de autorización de constitución y posterior funcionamiento (numerales 2 a 8).

Adicionalmente, para tales propósitos los interesados deben acreditar un monto de capital que no puede ser inferior al mínimo requerido por las disposiciones aplicables, según el tipo de vigilada, cuyos valores actualizados se encuentran publicados en la página web de este Organismo, [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co), en la ruta Interés del Vigilado > Constitución > [Capital Mínimo Requerido](#).

En el referido portal web, en la ruta [Industrias supervisadas](#) > [Interés del Vigilado](#) > Autorizaciones, también está disponible para consulta del público la información completa relacionada con el proceso de constitución y funcionamiento de entidades vigiladas. Así mismo en el enlace: Industrias supervisadas > Interés del Vigilado > Trámites > Trámites que requieren autorización o aprobación de la SFC > [Código 147](#) se encuentra publicada una lista de chequeo con la documentación necesaria para efectos de iniciar el trámite comentado.

(...).»

*Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.*