



OJ – 00688- 26

Bogotá, D.C., 15 de julio de 2026

Señores

COMITÉ PRESTAMOS DE VIVIENDA ADMINISTRATIVOS

Comité de Préstamos de Vivienda

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

REFERENCIA: Concepto jurídico sobre los casos expuestos en el comité de vivienda realizado el 18 de junio de 2026.

ASUNTO: Respuesta a solicitud de concepto.

Cordial saludo,

En atención a las inquietudes planteadas durante la sesión del Comité de Vivienda celebrada el 18 de junio de 2026, la Oficina Asesora Jurídica de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas procede a emitir el presente concepto jurídico, con el propósito de orientar la toma de decisiones del Comité frente a los casos sometidos a su consideración, de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo Paritario “*Por el cual se acuerda de manera paritaria el reglamento del Fondo de Préstamo para Adquisición de Vivienda*” y en los contratos de mutuo vigentes. De los casos analizados se formulan las conclusiones y recomendaciones que se exponen a continuación.

1. CASO PATRICIA ROJAS RÍOS

En el año 2025 la señora Patricia Rojas Ríos presentó solicitud de préstamo para adquisición de vivienda, según consta en el formulario denominado “*préstamos de vivienda servidores públicos no docentes*”.

El Acuerdo Paritario “*Por el cual se acuerda de manera paritaria el reglamento del Fondo de Préstamo para Adquisición de Vivienda*”, establece en el artículo décimo octavo lo siguiente:

“ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Para el estudio y diligenciamiento del crédito, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos, junto con el formulario de solicitud, así:

Para adquisición de vivienda nueva o usara urbana o rural:

-Certificado de libertad y tradición.

-Promesa de compraventa debidamente autenticada”.

Al respecto, la solicitante aporta un documento denominado “Hoja de Negociación” con el rótulo de la Caja de Compensación COMPENSAR y en el cual se detalla, entre otras cosas, la información de las cuotas a pagar y en el numeral 15 de este mismo documento se menciona:

“Firma de Promesa de Compraventa: Una vez me sea informada sobre el cumplimiento de las condiciones mencionadas en el punto 1, me obligo a suscribir la promesa de compraventa dentro de los (5) días hábiles siguientes a la notificación del inicio de firma de promesas de compraventa. En



caso de no comparecer, se entenderá desistida la compra del inmueble y la sociedad desarrolladora quedará facultada para aplicar a título de sanción, la misma penalidad prevista en el numeral 5 anterior y liberar el inmueble para su comercialización”.

El documento aportado por la solicitante no satisface la exigencia reglamentaria, en tanto la “Hoja de Negociación” emitida por COMPENSAR constituye un instrumento comercial de carácter informativo y pre-contractual, que dista sustancialmente de la promesa de compraventa exigida por el Acuerdo Paritario.

En efecto, conforme a lo establecido en el artículo 1611 del Código Civil colombiano, el contrato de promesa es un contrato solemne mediante el cual las partes se obligan recíprocamente a celebrar un contrato en el futuro, debiendo constar por escrito, contener un plazo o condición que fije la época de celebración, determinar el bien objeto del contrato y el precio, y que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La “Hoja de Negociación” de COMPENSAR, por el contrario, es un documento expedido unilateralmente por la caja de compensación que describe condiciones comerciales preliminares de un proyecto habitacional, sin que en ella conste la voluntad vinculante de ambas partes de celebrar el contrato definitivo, ni se cumplan las solemnidades exigidas por la ley para la validez del contrato de promesa. Así lo corrobora el propio numeral 15 del documento, en el cual se hace referencia a una firma de promesa de compraventa que se realizará en el futuro, lo que evidencia que, al momento de radicar la documentación, dicho instrumento aún no había sido suscrito.

En consecuencia, el documento allegado por la señora PATRICIA ROJAS RÍOS no acredita el requisito previsto en el artículo Décimo Octavo del Acuerdo Paritario y, por tanto, la solicitud no reúne los soportes mínimos indispensables para su aprobación.

De acuerdo con lo anterior, se recomienda al Comité de Vivienda negar la solicitud de préstamo en las condiciones actuales, informando a la peticionaria que podrá presentarla nuevamente una vez cuente con la promesa de compraventa debidamente suscrita.

2. CASO MARÍA NUBIA FERNÁNDEZ

El 23 de diciembre de 2022, la Universidad Francisco José de Caldas y la señora MARÍA NUBIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ suscribieron contrato nro. 12 de préstamo sin intereses para adquisición o remodelación de vivienda o reducción o liberación de gravamen hipotecario.

De acuerdo con lo comentado en el comité de vivienda por parte de la secretaría técnica del comité, la señora MARÍA NUBIA FERNÁNDEZ solicitó el préstamo para adquirir una vivienda construida en un proyecto sobre planos, la constructora no continuó con el proyecto y según lo informado en el comité, la constructora fue denunciada por incumplimiento.

En ese orden, la solicitante del préstamo deberá acreditar efectivamente la situación comentada por la secretaría técnica en el comité de vivienda, con el fin de analizar si es posible aplicar una eximente de responsabilidad, como fuerza mayor, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Civil y lo definido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹, que sobre el particular manifestó lo siguiente:

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Radicación nro. 11001-31-03-024-2009-00429-01 del 3 de septiembre de 2015.



“(…) El incendio, la inundación, el hurto, el robo, la muerte de animales, el daño de las cosas, etc, son hechos en general previsibles y que por su sola ocurrencia no acreditan el caso fortuito o la fuerza mayor, porque dejan inciertos si dependen o no de culpa del deudor. Por consiguiente, es racional que el deudor alegue uno de estos o parecidos acontecimientos, pretendiendo librarse del cumplimiento de su obligación, debe no sólo probar el hecho, sino demostrar también las circunstancias que excluyen la culpa. Y la presunción de culpa que acompaña a quien no ha ejecutado el contrato, no se destruye por la simple demostración de la causa del incumplimiento cuando el hecho así señalado es de los que el deudor está obligado a prever o impedir. Por ejemplo, el robo y el hurto son hechos que se pueden prever y evitar con sólo tomar las precauciones que indique la naturaleza de las cosas. No constituye caso fortuito sino probado que no obstante aquellas previsiones fue imposible evitar el suceso... cuando la causa del robo queda ignorada, cuando ni siquiera se conoce el autor, entonces no hay derecho a exculparse con el caso fortuito para librarse de la respectiva obligación. La presunción de culpa sigue pesando sobre el obligado (LXIX, 555)”.

Ahora bien, considerando que el contrato de préstamo suscrito no contempla la fuerza mayor o el caso fortuito como eximente de responsabilidad, esto no suprime la posibilidad de analizar estas figuras, pues ellas encuentran fundamento en el régimen general de las obligaciones establecido en el Código Civil.

No obstante lo anterior, para que el Comité pueda valorar la eventual aplicación de un eximente de responsabilidad, la señora MARÍA NUBIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ deberá acreditar documentalmente: (i) la existencia de la situación anormal que impidió la materialización de la inversión del préstamo; (ii) la denuncia penal o las actuaciones adelantadas contra la constructora; y (iii) la relación de causalidad entre dicha situación y el incumplimiento del término de legalización.

Solo una vez evaluadas dichas pruebas, el Comité podrá determinar si procede o no la exoneración de responsabilidad y, de ser el caso, establecer si se inicia o no un procedimiento de incumplimiento contractual y hacerse exigible la totalidad de la obligación conforme al Acuerdo Paritario.

En consecuencia, se recomienda al Comité de Vivienda requerir formalmente a la señora María Nubia Fernández Sánchez para que, en el plazo que el Comité estime prudente, aporte los documentos que acrediten la situación expuesta, a fin de determinar si hay lugar a la aplicación de la fuerza mayor como eximente de responsabilidad o si, por el contrario, procede el inicio de un proceso de incumplimiento.

3. CASO DANY ANDREA MONROY

El 26 de diciembre de 2023, la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y la señora DANY ANDREA MONROY CORCHUELO suscribieron Contrato nro. 003 de mutuo civil o préstamo sin intereses para adquisición o remodelación de vivienda, o reducción o liberación de gravamen hipotecario

El Acuerdo Paritario estableció que para todas las modalidades de préstamo de vivienda, el Comité de Vivienda verificará el cumplimiento de la destinación para la cual fueron solicitados, a más tardar dos (2) meses después de efectuado el giro respectivo, y que, en caso de incumplimiento, se hará exigible la totalidad de la obligación.

Reiteradamente se le ha solicitado con oficios CVA 029 de 2025, IE 3633 de 2026 y IE 5905 de 2026 las evidencias de la legalización del préstamo para la compra de vivienda. Mediante oficio del 01 de junio de 2026, es decir, más de 2 años después de realizarse el préstamo de vivienda la señora DANY ANDREA



MONROY CORCHUELO informó que el trámite de legalizar la compra a través de escritura pública se encuentra pendiente. La señora manifestó textualmente:

“En atención a la comunicación de la referencia, me permito informar que actualmente el inmueble adquirido con ocasión del préstamo de vivienda otorgado por la Universidad se encuentra en proceso de escrituración.

Para tal efecto, la documentación requerida para la elaboración de la escritura pública ya fue radicada ante la notaría correspondiente, encontrándose el trámite en curso.

Como soporte de lo anterior, adjunto los documentos expedidos por la notaría que acreditan la radicación de la documentación y el avance del proceso de escrituración.

Una vez finalicen los trámites de escrituración y registro, remitiré oportunamente el Certificado de Tradición y Libertad actualizado, con el fin de culminar el proceso de legalización del préstamo de vivienda”.

De lo anterior se concluye que la justificación aportada por la servidora pública no constituye argumento jurídico válido para exonerarla de su obligación, ni tiene la virtualidad de suspender o interrumpir el plazo reglamentario establecido en el Acuerdo Paritario.

En ese orden, el retraso en la escrituración no constituye fuerza mayor ni caso fortuito, pues se trata de un riesgo previsible y gestionable a cargo exclusivo de la beneficiaria, quien tenía la obligación de adelantar con la debida diligencia todas las gestiones necesarias para cumplir su compromiso dentro del plazo reglamentario.

En consecuencia, considerando que la señora DANY ANDREA MONROY CORCHUELO ha incurrido en presunto incumplimiento del artículo Décimo Noveno del Acuerdo Paritario, en tanto han transcurrido más de dos (2) años desde el desembolso sin que se haya acreditado la legalización del crédito, se recomienda al Comité de Vivienda solicitar el inicio del proceso de incumplimiento contractual para hacer exigible la totalidad de la obligación, conforme lo ordena el artículo Décimo Noveno del Acuerdo Paritario.

Adicionalmente, se recomienda al Comité de Vivienda verificar la necesidad de informar a la Oficina de Control Interno Disciplinario iniciar investigación disciplinaria en contra de la señora DANY ANDREA MONROY CORCHUELO, por el presunto incumplimiento de sus deberes como servidora pública.

4. CASO ALFREDO ARDILA GODOY

El 22 de diciembre de 2025, la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y el señor ALFREDO ARDILA GODOY suscribieron Contrato nro. 007 de mutuo civil o préstamo sin intereses para adquisición o remodelación de vivienda, o reducción o liberación de gravamen hipotecario, cuyo objeto es:

“CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO. En virtud del presente contrato, EL MUTUANTE entrega, en mutuo, AL MUTUARIO, quien lo acepta, la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$140.000.000,00). recibe en este acto, sirviendo este documento como suficiente recibo y carta de adeudo, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 4317 de 03 de diciembre de 2025, expedido por la Unidad de Presupuesto de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. PARÁGRAFO: Estos dineros serán girados a:

- Tratándose de liberación de gravamen hipotecario: A favor del banco, cooperativa o acreedor de



la Obligación.

- Tratándose de construcción o mejoras: A favor del funcionario.

- Tratándose de compra de vivienda: A favor del vendedor del bien inmueble que EL MUTUARIO adquiera, a través de contrato de compraventa.

*La suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$140.000.000,00), serán girados por LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, a la Cuenta de Ahorros 65252172119, de BANCOLOMBIA, a nombre de JOHN JAIRO MOLINA GUTIERREZ, identificado con cédula de ciudadanía 79.837.499, de Bogotá D.C., sobre el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con el número de **matrícula inmobiliaria Nro. 50C-1923129**.*

Todo lo anterior, en la forma señalada en el respectivo documento y de conformidad con lo aprobado en la sesión aprobatoria del Comité de Vivienda”.

El Acuerdo Paritario estableció que para todas las modalidades de préstamo de vivienda, el Comité de Vivienda verificará el cumplimiento de la destinación para la cual fueron solicitados, a más tardar dos (2) meses después de efectuado el giro respectivo, y que, en caso de incumplimiento, se hará exigible la totalidad de la obligación.

Mediante correo electrónico del 09 de junio de 2026, es decir, después de más de 2 meses de realizado el préstamo de vivienda, el servidor público informa lo siguiente:

“(…) me permito solicitar de manera respetuosa una prórroga para el proceso de legalización del préstamo de vivienda que me fue aprobado y desembolsado por la Universidad a finales de enero de 2026.

La presente solicitud obedece a que, al momento de la aprobación del crédito, me encontraba adelantando un proceso de adquisición para el cual suscribí la correspondiente promesa de compraventa, documento que fue presentado como soporte dentro del trámite. Sin embargo, por circunstancias ajenas a mi voluntad, dicho negocio no pudo concretarse, razón por la cual la compraventa no llegó a perfeccionarse.

Como consecuencia de esta situación, me encuentro actualmente realizando una nueva búsqueda de inmueble, procurando adelantar una decisión responsable que garantice la adecuada inversión de los recursos y la culminación satisfactoria del proceso de adquisición de vivienda.

Es importante señalar que los recursos desembolsados por la Universidad no han sido utilizados y permanecen íntegramente en mi cuenta bancaria. En caso de ser requerido por ese Comité, estoy en disposición de aportar los extractos bancarios correspondientes o cualquier otro documento que permita verificar esta circunstancia.

Por lo anterior, solicito muy respetuosamente se estudie la posibilidad de conceder una prórroga de tres (3) meses a partir de la fecha para la legalización del crédito de vivienda, con el fin de culminar satisfactoriamente la búsqueda y adquisición de un nuevo inmueble, manteniendo el propósito para el cual fueron otorgados los recursos”.

En relación con la solicitud de prórroga presentada por el señor ALFREDO ARDILA GODOY, resulta necesario señalar que el Acuerdo Paritario del Fondo de Préstamo para Adquisición de Vivienda no contempla ninguna disposición que habilite al Comité de Vivienda para otorgar prórrogas al plazo de dos meses establecido en el artículo Décimo Noveno para la legalización de los créditos.



Por el contrario, dicha norma es explícita al disponer que el incumplimiento de ese plazo hará exigible la totalidad de la obligación, lo cual debe quedar consignado de manera expresa en el pagaré o libranza, por lo tanto, en ausencia de una norma que ampare la prórroga solicitada, el Comité de Vivienda carece de facultad para concederla.

De otro lado, frente a la solicitud del señor ALFREDO ARDILA GODOY de destinar los recursos prestados a la adquisición de un bien inmueble diferente al que sirvió de fundamento para la aprobación y desembolso del crédito, esta Oficina Asesora Jurídica considera que tal solicitud resulta improcedente, teniendo en cuenta que el objeto contractual se encuentra vinculado al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria nro. 50C-1923129, a cuyo vendedor, el señor JOHN JAIRO MOLINA GUTIÉRREZ, fueron girados los recursos.

Esta circunstancia evidencia que la aprobación del crédito estuvo condicionada a la adquisición de ese bien en particular, de modo que cualquier redireccionamiento de los recursos hacia la compra de un inmueble distinto implicaría una desnaturalización del objeto contractual, que en ningún caso puede ser avalada por el Comité de Vivienda. A ello se suma que la Cláusula Séptima del contrato de mutuo establece expresamente la siguiente condición resolutoria:

“CLÁUSULA SÉPTIMA. CONDICIÓN RESOLUTORIA: En el evento de que el Comité de Vivienda de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas verifique que los recursos de que trata el presente contrato no fueron invertidos en aquello para lo cual fueron solicitados y aprobados, se procederá a hacer efectivo el pagaré y la póliza de seguro hasta por el valor del mutuo no cubierto a la fecha, sin perjuicio de las acciones administrativas, disciplinarias y penales a que pueda haber lugar”. (negrita fuera del texto)

Así las cosas, ante el vencimiento del plazo de dos (2) meses sin legalización, la no inversión de los recursos en el inmueble aprobado, y la solicitud de redireccionamiento de los recursos hacia un bien distinto, resulta procedente que el Comité de Vivienda solicite el inicio del proceso de incumplimiento del contrato de mutuo suscrito el 22 de diciembre de 2025 y active la condición resolutoria pactada en la Cláusula Séptima, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar.

Adicionalmente, dado que el señor ALFREDO ARDILA GODOY manifestó que los recursos desembolsados permanecen íntegros en su cuenta bancaria, resulta indispensable que el Comité de Vivienda exija la restitución inmediata e incondicional de la totalidad de los recursos recibidos (\$140.000.000), junto con la rentabilidad generada desde la fecha del desembolso o hasta el día efectivo de su devolución a la Universidad. De no verificarse el reintegro en el plazo perentorio que el Comité fije, deberá procederse de forma inmediata al cobro coactivo a través del pagaré y la póliza de seguro constituidos como garantía del crédito.

Adicionalmente, se recomienda al Comité de Vivienda verificar la necesidad de informar a la Oficina de Control Interno Disciplinario iniciar investigación disciplinaria en contra del señor ALFREDO ARDILA GODOY, por el presunto incumplimiento de sus deberes como servidor público.

5. CASO EVANGELISTA GARCÍA RONCANCIO

El 04 de noviembre de 2025, la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y el señor EVANGELISTA GARCÍA RONCANCIO suscribieron contrato nro. 002 de préstamo sin intereses para adquisición o remodelación de vivienda, o reducción o liberación de gravamen hipotecario.

Verificado que el señor EVANGELISTA GARCÍA RONCANCIO no ha cumplido con la obligación de



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Oficina Asesora Jurídica

legalizar el préstamo de vivienda dentro del plazo de dos (2) meses previstos en el artículo Décimo Noveno del Acuerdo Paritario, se recomienda al Comité de Vivienda requerir formalmente al deudor para que proceda a la legalización del crédito en el plazo perentorio e improrrogable que el Comité determine y que solicite iniciar el proceso de incumplimiento del contrato y advirtiéndolo que el incumplimiento de dicho plazo conllevará el cobro coactivo de la obligación a través del pagaré y las garantías constituidas, conforme a lo establecido en el citado Acuerdo Paritario.

Adicionalmente, se recomienda al Comité de Vivienda verificar la necesidad de informar a la Oficina de Control Interno Disciplinario iniciar investigación disciplinaria en contra del señor EVANGELISTA GARCÍA RONCANCIO, por el presunto incumplimiento de sus deberes como servidor público.

Atentamente,


JAIME ANDRÉS RIASCOS IBARRA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

FUNCIONARIO O ASESOR	NOMBRE	FECHA	FIRMA
Proyectó	Katherine Burgos Córdoba, Asesora OAJ (CPS 721 26)	30/6/26	KABC