

SNR2018EE029035/

**Consulta 2431 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señor  
**JHON MEYER**  
Calle 151 N° 55-58  
Bogotá D.C.

**Asunto:** Beneficiarios de Subsidio Familiar  
Aclaración a la respuesta con número de radicado 1006251  
**CR-005** Escritura Pública

Señor Jhon:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia por medio del cual eleva consulta a efecto de que se le informe cuál es el procedimiento que se debe adelantar ante la notaría que autorizó una escritura Pública para incluir a todos los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie (SFVE), con el fin de aparezcan como titulares de dominio los beneficiarios.

**Marco Jurídico**

- Ley 91 de 1937
- Ley 9 de 1989
- Resolución 119 de 2015
- Ley 1537 de 2012

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a su interrogante en el mismo orden en que fue presentado:

Para la consulta en particular que nos ocupa, en primer lugar se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 2 de la Ley 91 de 1936 y 60 de la Ley 9 de 1989, en armonía

**Pág. No. 1**

**SNR2018EE029035**

con lo dispuesto en artículo 1 de la Resolución 119 de 2015, que trata lo relacionado con la transferencia, entrega y legalización de viviendas adquiridas a título de compraventa, en favor de beneficiarios de Subsidio Familiar de vivienda en especie (SFVE), y además lo dispuesto en el artículo 12 de Ley 1537 de 2012, normas de las cuales hago cita textual:

**Ley 91 de 1936**

**“ARTÍCULO 2°.** *El patrimonio se considerará siempre establecido no sólo a favor del beneficiario designado, sino de su cónyuge y de los hijos que lleguen a tener.*

**Ley 9 de 1989**

**“Artículo 60°.-** *En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2, 4 y 5 de la Ley 91 de 1936.*

Modificado por el art. 38, Ley 3° de 1991. *El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.”*

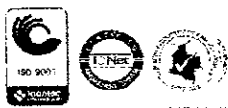
**Resolución 119 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio****Artículo 1: (...)**

**“Parágrafo 1°.** *Los documentos correspondientes a la ejecución del respectivo proyecto de vivienda, tales como reglamentos de propiedad horizontal, individualización catastral, garantía de estabilidad de las viviendas y demás documentos que deban protocolizarse en las escrituras públicas con ocasión del Programa de Vivienda Gratuita, deberán sujetarse a las normas e instructivos emitidos por la Superintendencia de Notariado y Registro.*

**Parágrafo 2°.** *Las Escrituras Públicas de compraventa que se susciban a favor de los beneficiarios del Programa de Vivienda Gratuita, deberán hacer mención de la escritura pública que protocolizó los documentos a que hace referencia el parágrafo primero de este artículo.”*

(...)

*“Cuando se transfieran y entreguen viviendas de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, el SFVE se entenderá legalizado con el folio de matrícula inmobiliaria en el cual aparezca inscrito como titular del derecho de dominio el beneficiario del SFVE,*

**Pág. No. 2**

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR2018EE029035

*el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012 y la prohibición de enajenar cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012."*

**Ley 1537 de 2012**

**ARTÍCULO 12. SUBSIDIO EN ESPECIE PARA POBLACIÓN VULNERABLE.** *Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.*

*Sin perjuicio de lo anterior, la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.*

*Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya."*

Una vez citadas las normas que tratan lo referente a la figura Jurídica denominada patrimonio de familia con respecto a la adquisición de vivienda a través del programa Subsidio de Vivienda en especie, es preciso entrar a examinar algunos aspectos que están relacionados exclusivamente con la persona que se postula para obtener el benéfico a favor de los integrantes del grupo familiar, el cual tendrá que suscribir un acto o contrato compraventa a título oneroso o gratuito, quien es la persona que obtendrá la titularidad del dominio pleno del bien inmueble adquirido a través de los programas de vivienda gratuita, bajo la modalidad compra con Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SFVE), y por ende sus beneficiados tendrán la calidad de meros beneficiarios, dado que la titularidad del dominio debe quedar en cabeza del postulante principal, es decir, llámese "padre, madre, tío(a), abuelo(a)", o cualquier otra persona que adquiera vivienda que deba ser sometida a esta condición.

Así las cosas, quien asume la carga de responder por todas las obligaciones que se deriven de la adquisición de un bien inmueble de estas características, es quien se

Pág. No. 3

**SNR2018EE029035**

postula, que si bien es cierto, el Notario hace alusión a este hecho en el texto de la escritura por la cual se le otorga la calidad de propietario a la persona que se postula inicialmente para obtener dicho beneficio y al mismo tiempo de sus beneficiarios, según la situación que presente el comprador o adquirente a la momento de suscribir la escritura pública.

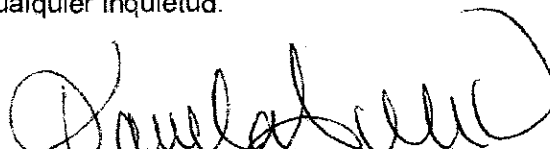
Es de precisar, que los beneficiarios no adquieren la calidad de propietario de este modo, el hecho de que estos comparezcan en la cláusula de la escritura por la cual se constituye el patrimonio de familia no los hace titulares de dominio del bien inmueble obtenido bajo la modalidad de Subsidio de Vivienda Familiar en Especie, es más los documentos aportados por los beneficiarios tienen plena validez, pero, para obtener dicho beneficio a través de las cajas de compensación y/o las organismos que el Gobierno Nacional designe para que adelante esta gestión.

En todo caso, el Notario es el que establece la necesidad de incluirlos o no en la cláusula de constitución de patrimonio de familia, por lo general este hace mención de los beneficiarios si estos existen a la hora de suscribir la escritura de lo contrario deja constancia de manera general en el sentido que se "constituye el patrimonio de familia a favor del cónyuge, compañero(a) permanente y los hijos que tuviere o llegare a tener" quedando de este modo cobijado todo el núcleo familiar y en ese sentido las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se sujetarán a los consignado en la escritura que bien puede ser de manera específica o general.

En cuanto a lo del artículo 1506 del Código Civil, consideramos que no es procedente su aplicación, dado que no se ajustan los presupuestos legales, en la situación planteada, de otra parte se ratifica parcialmente la respuesta dada inicialmente en cuanto a que en la escritura por el cual se adquiere la propiedad sólo debe figurar como titular de derecho real de dominio la o las personas que se postulan para obtener el beneficio de subsidio y no los beneficiarios de estas, es claro que el subsidio beneficia a todo el núcleo familiar, lo cual no quiere decir que todos los integrantes adquieran la calidad de propietarios, el dominio se adquiere a través del acto compraventa o adjudicación y no mediante la constitución de patrimonio de familia, figura que sólo cumple la función de proteger el bien que ha sido obtenido para beneficio del núcleo familiar.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



**DANIELA ANDRADE VALENCIA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyecto: Nhora Elvia Peñuela Canacue/Oficina Asesora Jurídica*  
*Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica*

