



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

Libertad y Orden

**Prosperidad
para todos**

PUBLICACIONES:
6627008

OAJ 1725

Bogotá D.C., Julio 28 de 2011

Doctora

Natalia Andrea Hincapié Cardona

Coordinadora Grupo Jurídico

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- Zona Sur
Medellín

Asunto: Solicitud Creación Código Registral
ISVIMED- Legalización de escrituras públicas
SNR2011ER038004 12-07-2011

Doctora Natalia Andrea:

Me refiero a la radicación del asunto, en donde solicita la creación de código registral dentro del glosario de codificación en materia registral, en virtud de las solicitudes presentadas por el Instituto de Vivienda de Interés Social de Medellín "ISVIMED", para el acto de transferencia a título de beneficio de vivienda de interés prioritario contenido en 180 escrituras públicas que ingresaron al proceso de registral el día 24 de junio de 2011.

A dichas escrituras se le dio un trámite improcedente ya que a 30 de ellas, fueron registradas con el código 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL.

Revisado el contenido de los instrumentos públicos no se encuentra en forma clara para esa oficina el tipo de acto o contrato con el cual se pretende efectuar la transferencia de dominio, es de advertir que para la denominación del acto como transferencia a título de beneficio de vivienda de interés prioritaria no existe dentro del sistema de folio magnético asignado dichos registros.



Certificado N° SC 7086-1



Certificado N° GP 174-1

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

51 años

Garantizando la guarda de la ley pública en
Colombia



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

**Prosperidad
para todos**

Marco Jurídico:

- Resolución No. 1695 del 31 de mayo de 2001, artículo 2º
- Decreto Ley 1250 de 1970, art. 2º

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Mediante la Resolución No.1695 de 2001, la Superintendencia de Notariado y Registro, adopto los códigos para cada uno de los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, con fundamento en la legislación vigente para cada una de las ramas del derecho.

Los Registradores de Instrumentos Públicos a efectos de solicitar la creación de un nuevo código registral, para la inscripción de los documentos sujetos a registro, deben cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 2º la resolución 1695 de 2001.

La petición debe formularse mediante escrito debidamente fundamentado, el cual queda sujeto al concepto previo y técnico sobre viabilidad por parte de las Oficinas Asesoras Jurídica y de Informática, así como de la posterior autorización del señor Superintendente de Notariado y Registro, mediante acto administrativo.

Verificada una de las minutas adjuntas a la petición, se lee textualmente:

(...) **“CLAUSULAS. PRIMERA. OBJETO.** Por medio de la presente escritura el transferente **ISVIMED-** transfiere a título de beneficio y por el modo de la tradición a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** el derecho de dominio...”

El Decreto 2190 de junio 12 de 2009 “Por el cual se reglamentan parcialmente las **leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007** en relación con el subsidio familiar de vivienda de interés social en dinero para áreas urbanas, dispone:

“Que las políticas señaladas por el Gobierno Nacional en materia habitacional propenden, entre otros, aspectos por la consecución de viviendas al alcance de todos los hogares colombianos en condiciones de habitabilidad y seguridad, razón por la que el Subsidio Familiar de Vivienda se constituye en uno de los instrumentos que facilita la adquisición, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una



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

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

**Prosperidad
para todos**

solución de vivienda de interés social, orientado a la población colombiana especialmente a aquella con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad”.

“Que para una eficaz ejecución de las políticas de vivienda es indispensable que los esfuerzos del Gobierno Nacional se complementen con la gestión, apoyo y compromiso institucional directo de las autoridades departamentales y municipales para garantizar la adecuada focalización de los recursos del subsidio familiar de vivienda y el correcto y oportuno desarrollo y culminación de los planes de vivienda que se promuevan en el territorio nacional”.

“Que con el fin de solventar el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional, especialmente de la población más vulnerable, y conforme al Plan Nacional de Desarrollo y a lo establecido por la **Ley 546 de 1999**, el Gobierno Nacional debe ajustar los criterios de distribución de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda con base en la información del módulo de vivienda del Censo General 2005. De esta forma, se estimularán los procesos de adjudicación de subsidios para las regiones del país que incentiven la oferta de vivienda de interés social prioritaria, especialmente aquellos que cuenten con el apoyo e inversión de las entidades públicas”.

“Que en cumplimiento de las directrices trazadas en el Plan Nacional de Desarrollo tendientes a la asignación y aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda, **es imperativo ajustar el marco reglamentario vigente para el proceso de postulación, asignación, desembolso y legalización del subsidio familiar de vivienda para optimizar la distribución equitativa de los recursos disponibles, los procedimientos y mecanismos de acceso a las soluciones de vivienda en todo el territorio colombiano”.**

Dispone:

“Artículo 1º-. Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas, conforme a lo dispuesto en las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007. Se aplica a entidades que administren recursos del Presupuesto Nacional o recursos parafiscales con destino al subsidio.”

Artículo 2º-. Definiciones. Para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:



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>

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

Libertad y Orden

**Prosperidad
para todos**

“2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM)”.

“3. Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este Decreto es un **aporte estatal en dinero**, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social”.

“2.5. Plan de Vivienda. Es el conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiable, **dentro de las modalidades de vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento** y mejoramiento para vivienda saludable, desarrollados por oferentes que cumplan con las normas legales vigentes para la construcción y enajenación de viviendas.

En los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento, las soluciones pueden ser nucleadas o dispersas, objeto de una o varias licencias de construcción”.

“2.6.1. Adquisición de vivienda nueva. Es la modalidad en la cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere una vivienda en el mercado dentro de los planes elegibles conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en el presente decreto, mediante **acto jurídico traslativo del dominio** y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente”.

“2.6.2.2. Aquella cuyo folio de matrícula inmobiliaria fue creado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, con tres o más años de anterioridad a la fecha de giro del subsidio de que trata este decreto y hasta el año de 1997 inclusive, en el que no existe inscripción alguna de actos traslativos del dominio por parte del primer titular de éste durante dicho período”.

“2.6.3. Construcción en sitio propio. Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el lote deberá estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de



Certificado N° SC 7096-1



Certificado N° GP 174-1

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>

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

**Prosperidad
para todos**

Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante”.

“2.6.4. *Modificado por el Decreto 3670 de 2009, nuevo texto:* Mejoramiento de vivienda. Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como, su estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto, y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes. **En este caso, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante,** quienes deben habitar en la vivienda. En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio”.

“Esta modalidad de subsidio también podrá beneficiar a ocupantes de bienes fiscales que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 2° de la **Ley 1001 de 2005**, o a quienes demuestren posesión regular de un inmueble al menos con tres (3) años de anticipación a la fecha de postulación. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial establecerá las condiciones requeridas para que las personas en estas condiciones accedan al subsidio de mejoramiento de vivienda, garantizando la publicidad del procedimiento de asignación”.

Conclusión:

En este orden de ideas, y con soporte en el marco legal y reglamentario expuesto se concluye lo siguiente:

1° La solicitud de creación de código registral no cumple con los requisitos del artículo 2° de la Resolución No. 1695 de 2001, toda vez que carece de fundamento legal la creación del código.

Lo anterior, en desarrollo de la autonomía registral con que gozan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para determinar desde el momento que se efectúa el



Certificado N° SC 7086-1



Certificado N° GP 174-1

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>

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

**Prosperidad
para todos**

respectivo estudio la viabilidad de su inscripción, para no generar demoras en el trámite de los documentos.

2º No es procedente la solicitud de creación de código, en virtud de que no existe en las escrituras públicas, el acto jurídico a registrar de conformidad con lo establecido en el Decreto 2190 de 2009, y que por lo tanto transfiera el derecho de dominio.

Este concepto se emite de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,


Maria Victoria Alvarez Builes
Jefe Oficina Asesora Jurídica

JCDC/ 28-07-2011
C.C. GRUPO DE PUBLICACIONES }
SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS



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>

51 años
Garantizando la guardia de la fe pública en
Colombia

*emyl
Asf 23/2011*