



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

51 años —

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

**Consulta No. 1097 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Luz Edith Marín Rodríguez
Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Medellín
Zona Norte
ofiregismedellinnorte@supernotariado.gov.co

Asunto: Consulta-Constitución de patrimonio de familia en Cesión de Bien Fiscal
CR- 005 Inscripciones

Doctora Luz Edith:

Plantea Usted en la radicación del asunto, que en atención al trámite de registro de varias resoluciones de cesión de bien fiscal, consulta:

Consulta:

¿Es obligatoria la constitución de patrimonio de familia en la cesión a título gratuito de bienes fiscales que realizan las entidades territoriales del orden municipal?

Lo anterior, por cuanto de acuerdo al Convenio No. 24 de 2009 suscrito entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y la SNR, han estado ingresando a esta oficina numerosas resoluciones de cesión, donde no se constituye patrimonio de familia, ni afectación a vivienda a familiar. Aduce el municipio que en resoluciones que ellos emiten no aplica el parágrafo del artículo 2º de la Ley 1001 de 2005.

Atendiendo lo anterior, manifiesta:



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

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

1º Estimamos que el parágrafo del artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, aplica únicamente para los asuntos relacionados con el ICT, pues si el espíritu de la ley fuera para todas las entidades a que se refiere los incisos primero y segundo del artículo 2º, y demás artículos de la Ley 1001 de 2005, no tendría entonces que referirse únicamente como lo hizo al ICT.

2º Al no registrar las cesiones que hoy tenemos pendientes de registro y las que seguirán ingresando, conllevaría entre otros a vernos avocados con numerosas tutelas, por violación a los derechos fundamentales, entre ellos a la propiedad y a la igualdad.

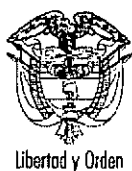
3º Otra razón, es por cuanto mediante las cesiones a título gratuito, no se está enajenando, sino que está saneando la propiedad ilegalmente.

4º La mayoría de los abogados calificadores, se apartan del anterior criterio, y argumentan que el parágrafo del artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, al expresar que "en las resoluciones administrativas a título gratuito y de transferencias de inmuebles financiados por el ICT, se constituirá patrimonio de familia inembargable", es de obligatorio cumplimiento, por cuanto éste no solo se refiere a las transferencias financiadas por el ICT, sino también a la cesión a título gratuito de bienes fiscales. Expresan que es importante la constitución del patrimonio de familia, por cuanto se trata de familias que en su mayoría son desplazados o de bajos recursos y con el patrimonio de familia tienen una protección para sus viviendas. Eso es uno de los programas banderas (protección al desplazado) junto con la ley de tierras del actual Presidente de la Republica y el Superintendente de Notariado y Registro.

5º Por último, en OAJ 3344 del 26-11-2010, se expresó: "(...) como se observa en la instrucción administrativa citada, la conclusión emanada de la misma procede de una interpretación de normas que regulan la materia, pues no existía para la época el parágrafo del artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, el cual es muy claro al establecer la obligatoriedad de constituir patrimonio de familia los bienes cedidos a título gratuito o financiado por el ICT.

Marco Jurídico:

Convenio Interadministrativo No. 24 de 2009
Ley 1001 de 2005



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

51 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

La Ley 9 de 1989, la Ley 3a de 1991, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1001 de 2005, dan prioridad al saneamiento de la propiedad de los bienes fiscales que hayan sido ocupados ilegalmente con vivienda de interés social, en beneficio de los sectores menos favorecidos de la población.

Esta política se plasma en Convenio Interadministrativo No. 24 de 2009, en virtud del Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 del Gobierno Nacional, fundamentado en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, que establece:

“Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados”.

“En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de bienes de uso público ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia”.

Frente a la adjudicación y/o titulación por parte de los entes territoriales, es muy importante tener en cuenta la Instrucción Administrativa No. 18 de 2005, frente a su contenido jurídico, que dilucida sobre el tema:

Instrucción Administrativa No. 18 de 2005: “En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiriera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.

De las normas transcritas, surgen dos opciones para que las entidades públicas, a través de resolución administrativa, transfieran a título gratuito los bienes fiscales, así:



1ª A través de las cesiones de que trata el artículo 58 de la ley 9ª de 1989.

2ª Mediante la asignación de subsidio familiar en terrenos.

En cumplimiento de la política estatal adoptada, y en especial en cuanto a este ítem se refiere, el Decreto 3111 de 2004, trae dos modalidades de subsidio:

- La asignación de subsidio familiar de vivienda de interés social en especie y,
- El subsidio familiar de vivienda mediante habilitación legal de títulos, exigiendo para este último que el bien fiscal haya sido ocupado antes de la fecha de entrada en vigencia de la **Ley 708 de 2001**, circunstancia que se acreditará mediante certificación expedida por el Alcalde de la respectiva entidad territorial o por la autoridad en quien este delegue.

Para conseguir el fin propuesto, se determinó el contenido de las resoluciones contentivas de la transferencia de bienes fiscales a título gratuito, para tal fin el artículo 9º del Decreto No. 540 de 1998, prevé que en la resolución que se expida por la correspondiente entidad pública, en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se incluirá además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los siguientes aspectos, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente al bien:

- a) La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone la transferencia del bien, salvo que medie permiso de la respectiva entidad fundado en razones de fuerza mayor;
- b) El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien
- c) La obligación de restituir el bien cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario y
- d) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1 y 12 de la Ley 258 de 1996.



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

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

En consecuencia la transferencia a título gratuito, de bienes fiscales, en cualquiera de sus modalidades, conforma una unidad con la prohibición para enajenar, la condición resolutoria, la restitución del bien y la afectación a vivienda familiar, actos que por mandato legal debe contener la resolución que para tal fin se expida”.

Ahora bien, la Ley 1001 de 2005 que en su artículo 2º, modificó el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, consagra:

“Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de bienes de uso público ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia”.

PARÁGRAFO. En las resoluciones administrativas a título gratuito y de transferencias de inmuebles financiados por el ICT, se constituirá patrimonio de familia inembargable”.

Con soporte en el anterior marco jurídico se concluye:

1º Que por mandato expreso de la ley, toda transferencia a título gratuito, de bienes fiscales, en cualquiera de sus modalidades, conforma una unidad con la prohibición para enajenar, la condición resolutoria, la restitución del bien y la afectación a vivienda familiar, actos que deben contener la resolución que para tal fin se expida”.



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

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

2º Frente a la constitución del patrimonio de familia solo obliga para las adjudicaciones que hacía y/o hace el INURBE- En liquidación.

3º Si bien, existe un convenio celebrado con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, esto no obsta para que las entidades territoriales cumplan con la ley.

Por último, y como simple comenario es importante advertir que la legalización de estas viviendas son derivadas del Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010; las políticas de tierras y de desplazados tienen un régimen legal diferente; además, este tema fue dilucidado en los Talleres Regionales de 2010, como fundamento para el cobro de las tarifas registrales para la cesión de bien fiscal, en el sentido que se cobra una tarifa única independientemente de los actos que contenga la resolución.

Atentamente,


Maria Victoria Alvarez Builes
Jefe Oficina Asesora Jurídica

JDC/ 30-03-2011

C.C. GRUPO DE PUBLICACIONES
GRUPO DE ATENCION AL CIUDADANO