

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 02**

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: PROCEDIMIENTO PARA LA TITULACIÓN DE PREDIOS EN  
CONSONANCIA CON LA LEY 1537 DE 2012

FECHA: 03 MAY 2013

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

Como es de público conocimiento el Gobierno Nacional, a través de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, propende por facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda mediante el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos con el propósito que puedan disfrutar de una vivienda digna. Así mismo, busca la promoción del desarrollo territorial e incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

Dentro del cumplimiento de las funciones asignadas a esta Superintendencia y bajo el marco normativo dispuesto en el Decreto 2163 del 17 de junio de 2011, artículo 13 numerales 3 y 4, es necesario impartir las siguientes orientaciones en relación con un tema de vital interés y trascendencia, se trata del parágrafo 1 del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, cuya interpretación y aplicabilidad ha generado innumerables consultas ante la Entidad que ameritan un pronunciamiento para mayor claridad de concepto:

El Capítulo III de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, artículo 21, dispuso. "El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:



Certificado N° SC 1066-1

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>

2

Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

(...)

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

(...) Las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda.

(...)

Parágrafo 1°. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ...”.

Sin perjuicio de lo anterior, y en lo que compete a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la prohibición de transferencia a la que hace referencia el artículo citado debe inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria como una anotación independiente en consonancia con lo dispuesto en la Resolución 3332 del 9 de abril de 2013, emitida por el señor Superintendente de Notariado y Registro, así:

## CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA

0300 LIMITACIÓN AL DOMINIO



Certificado N° SC 10001



Certificado N° GP 174

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>

7

0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA  
ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991.

Sin perder de vista lo expuesto, detengámonos en un ejemplo práctico para ilustrar el orden de inscripción y por ende, el de las anotaciones que refleje el folio de matrícula inmobiliaria involucrado en las transferencias, entrega y legalización de viviendas construidas en predios aportados por entidades públicas conforme a lo dispuesto en la Resolución 937 del 2013, artículo 7° emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual dispone: "Transferencia y entrega de viviendas a los beneficiarios y legalización del subsidio familiar de vivienda en especie. Cuando la vivienda a transferir a título de subsidio en especie sea construida en el marco de contratos de obra suscritos por patrimonios autónomos derivados, constituidos por el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita, el patrimonio autónomo derivado en condición de propietario de las viviendas deberá proceder a transferirlas y entregarlas siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 5° de la presente resolución.

Las escrituras otorgadas a la fecha y las futuras corresponden a la adquisición de las viviendas construidas sobre proyectos privados seleccionados por el Comité Técnico del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita y a las viviendas vendidas por parte de entidades territoriales. En ambos casos, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita suscribe promesas de compraventa con el proponente escogido por el Comité Técnico o con la correspondiente entidad territorial. En ambos casos, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda.

En el esquema mencionado, comparecerán a otorgar la escritura pública de compraventa quienes así lo determine la respectiva promesa, aclarando que la Fiduciaria, en la calidad anotada, adquiere la vivienda para el beneficiario en virtud de lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil.

El esquema de adquisición de viviendas mencionado está regulado en los artículos 1, 2 y 3 del Capítulo I de la Resolución 937 expedida por el Ministerio.

Con base en lo antes indicado, la vivienda que será transferida al beneficiario no corresponde a la construida por contratistas de obra sobre predios aportados por entidades públicas a los patrimonios autónomos derivados, que se encuentra regulado



Certificado N° SC 109-11

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>

2

en el artículo 7 del Capítulo III de la Resolución y que corresponde a otro esquema de adquisición de viviendas.

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 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". La legalización del subsidio está regulada en el artículo 3 del Capítulo I de la Resolución 937.

El ejemplo sería el siguiente:

**ANOTACION INICIAL O PRIMERA (Dependiendo del orden que lleve el folio)**

**CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA**

**0125 COMPRAVENTA**

**MODO DE ADQUISICIÓN.** Compraventa Vivienda de Interés Prioritario con subsidio familiar de vivienda en especie otorgado por el FONVIVIENDA efectuada por la FIDUCIARIA BOGOTA en su calidad de vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita en virtud de lo previsto en el artículo 1506 del Código Civil.

**DE** Constructora

**A** Nombre del beneficiario<sup>1</sup>

**SIGUIENTE ANOTACION O SEGUNDA (Dependiendo del orden que lleve el folio)**

<sup>1</sup> RESOLUCIÓN 937 del 28 de diciembre de 2012, emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Artículo 1°. Adquisición de viviendas a favor de los beneficiarios del SFVE. "...Cuando, para el momento en que deba suscribirse la Escritura Pública de compraventa, exista resolución de asignación del SFVE, emitida por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), y la misma se encuentre en firme, en la Escritura Pública respectiva se establecerá que la vivienda se adquiere para el beneficiario del SFVE, de conformidad con lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil..."



Certificado N° SC 1386-1

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>

2

**CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA**

**0300 LIMITACIÓN AL DOMINIO**

0362 Prohibición de Transferencia y el Derecho de Preferencia artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991.

DE Constructora  
A Nombre Beneficiario

**SIGUIENTE ANOTACION O TERCERA (Dependiendo del orden que lleve el folio)**

**CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA**

**0300 LIMITACIÓN AL DOMINIO.**

0315 Constitución Patrimonio de Familia Inembargable.<sup>2</sup>

DE Nombre Beneficiario  
A Dependiendo como se haya constituido

**SIGUIENTE ANOTACION O CUARTA (Dependiendo del orden que lleve el folio)**

**CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA**

<sup>2</sup> Ley 1537 del 20 de junio de 2012, Artículo 9°. Constitución de patrimonio de familia. Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del Subsidio Familiar de Vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991. Los notarios y/o registradores de instrumentos públicos que permitan la enajenación de una Vivienda de Interés Prioritario desconociendo el patrimonio de familia inembargable señalado en el presente artículo, incurrirán en causal de mala conducta.



Certificado N° K 7095-1

Certificado N° GP 174-1

# SNR

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



MinJusticia  
Ministerio de Justicia  
del Pacífico

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

## 0300 LIMITACIÓN AL DOMINIO.

0304 Afectación a Vivienda Familiar.

A Favor Nombre Beneficiario

Sólo resta mencionar que las inscripciones que se originen en virtud de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, serán sin lugar a dudas un instrumento que contribuirá y fortalecerá el desarrollo económico del país afianzado en el acceso a la propiedad inmueble de las personas con menores ingresos, por lo que nuevamente, exhorto su sentido de compromiso y pertenencia como guardianes de la fe pública, para que éste programa liderado por el gobierno nacional culmine con altos estándares de eficiencia, efectividad y transparencia.

Agradezco su interés en el conocimiento y observancia de lo dispuesto en el presente Instructivo.

Cordialmente,

**JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA**  
Superintendente de Notariado y Registro

Revisó. ENRIQUE JOSÉ NATES GUERRA  
Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos  
Proyectaron. MORT Y LBR



Certificado N.º SC 106011

Certificado N.º 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>