

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 03

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: DEJAR SIN EFECTO LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 02 DEL 3 DE MAYO DE 2013, PROCEDIMIENTO PARA LA TITULACIÓN DE PREDIOS EN CONSONANCIA CON LA LEY 1537 DE 2012

FECHA: 30 MAY 2013

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

Teniendo en cuenta que en la Instrucción Administrativa 02 del 3 de mayo de 2013, se estableció el procedimiento para la titulación de predios de conformidad con la Ley 1537 de 2012, en la cual se omitieron algunos conceptos que deben ser incluidos para mayor exactitud y comprensión en los siguientes términos:

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:

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

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.

18

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 adquiridas por el Fideicomiso –Programa de Vivienda Gratuita- construidas en proyectos privados seleccionados por el Comité Técnico del referido Fideicomiso o a las que le sean vendidas por parte de las Entidades Territoriales, conforme a lo dispuesto en la Resolución 937 del 2013, artículo 1º emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual dispone: “Adquisición de viviendas a favor de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.

El fideicomiso –Programa de Vivienda Gratuita- adquirirá las viviendas que se desarrollen en proyectos privados que hayan sido seleccionados por el Comité Técnico del Fideicomiso o las que sean vendidas por parte de las Entidades Territoriales, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1537 de 2012, mediante escritura pública a la cual deberán comparecer quienes determine el contrato de promesa de compraventa que se haya celebrado para el efecto y deberá suscribirse dentro del término pactado en el mismo documento.

En ese orden, comparecerán a otorgar las escrituras públicas de compraventa quienes figuren en el respectivo contrato de promesa, aclarando que la Fiduciaria en virtud de la calidad expuesta, adquiere la vivienda para el beneficiario en consonancia con lo dispuesto en el artículo 1506 del Código Civil¹. Dicha adquisición de viviendas se encuentra regulada en la Resolución 937 de 2012 proferida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, artículos 1, 2 y 3 del Capítulo I.

Cuando se transfieran y entreguen viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo primero y segundo de la Resolución 937 del 28 de diciembre de 2012, el SFVE se entenderá legalizado con los siguientes documentos:

1. 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 9º de la Ley 1537 de 2012 y la prohibición, de enajenar cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

1

¹ ESTIPULACION POR OTRO. “Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurren a él.

Constituyen aceptación tácita los actos que solo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato”.

2. Acta de recibo material de la vivienda debidamente suscrita por el beneficiario del SFVE y por quienes indique FONVIVIENDA en el formato al que hace referencia el artículo 2 de la Resolución 937 de 2012, y de conformidad con el artículo 3 ibídem.

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 beneficiario²

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

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 FONVIVIENDA³

² 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..."

³ En razón a su calidad de otorgante del subsidio y a favor de quien se haría la restitución del mismo en caso de incumplimiento de la obligación por parte del beneficiario. En igual sentido, es a favor de FONVIVIENDA que se pacta el derecho de preferencia.

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.⁴

DE Nombre Beneficiario

A Dependiendo como se haya constituido

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

CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA

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 funcionarios públicos, para que éste programa liderado por el

⁴ 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.

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 W

Revisó: ENRIQUE JOSÉ NATES GUERRA 
Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos
Proyectos MCRF y LSR 