



UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO "U.C.N.C."

MEMORANDO No. 2962

Bogotá D.C., 23 de febrero de 2021

Tema : Concepto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre la Ley 2079 de 2021.

De : Presidencia "U.C.N.C.".

Para : Notarios del País.

Respetados Señores Notarios:

Para su conocimiento, me permito remitir copia de la respuesta al derecho de petición sobre la Ley 2079 de 2021 "Por la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat", emitido por el Doctor Felipe Walter Correa, Director del Sistema Habitacional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Cordialmente,

ÁLVARO ROJAS CHARRY

Adjunto: Lo anunciado.
Elaboró: EAQ/JACG.

Bogotá D.C.

2021EE0012918



Señor

CRISTIAN DAVID FONSECA MOLANO

Coordinador de Subsidios de Vivienda

Caja Colombiana de Subsidio Familiar- Colsubsidio

cristian.fonseca@colsubsidio.com

Asunto: Respuesta a la consulta de información remitida por medio de correo electrónico.

Respetado señor Fonseca:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de la Dirección del Sistema Habitacional, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley Estatutaria N° 1755 de 2015, regulatoria del derecho fundamental de petición, procede a dar respuesta a la consulta remitida por medio de correo electrónico, sobre la aplicación de los artículos 13 y 18 de la Ley 2079 del 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.

Así las cosas, a continuación se citarán cada una de las preguntas incluidas en el oficio remitido y, a renglón seguido, se presentarán las consideraciones que sobre el referente estima la presente cartera ministerial.

1. Sobre el artículo 13 de la Ley 2079 del 2021:

1.1. *¿La aplicación del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, de acuerdo al artículo 50, tiene aplicación inmediata o diferida, en espera de que el Ministerio de Vivienda reglamente la materia?*

La Ley 2079 del 2021 (Ley de vivienda y hábitat), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de su documento contentivo, tiene aplicación inmediata, al determinarse:

"VIGENCIA: *La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias"*

Bajo esta perspectiva, el artículo 13 de este instrumento de rango legal hace parte del ordenamiento jurídico de manera inmediata, desde el momento en que fue surtida su publicación en la Gaceta Oficial, esto fue en fecha 14 de enero del 2021.

La reglamentación que se dispone en su redacción obedece a los ajustes que debe realizar el Gobierno Nacional, a través de esta cartera ministerial, al Decreto 1077 de 2015, compilatorio del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de que sus postulados se ajusten a las modificaciones introducidas con la



Ley de vivienda y hábitat, sin embargo se insiste en que la eliminación de la prohibición de enajenación, la reducción de este periodo para los subsidios recibidos 100% en especie y la eliminación del derecho de preferencia cuentan con el respectivo soporte de rango legal desde el 14 de enero de 2021.

- 1.2. *Una vez, se deba dar aplicación al Parágrafo Transitorio del Artículo 13, ¿Deben las entidades otorgantes del subsidio seguir expidiendo permisos y minutas ante Notaría, para el levantamiento de las cláusulas de prohibición de transferencia y derecho de preferencia? o, por el contrario, ¿Cuál será el trámite que deben adelantar los hogares para ser beneficiarios del parágrafo transitorio del precitado artículo 13?*

Se considera que, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo transitorio del artículo 13 de la Ley 2079 del 2021, los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda podrán adelantar de manera directa los trámites para el levantamiento de la restricción de transferencia incluida en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles frente a los cuales se aplicó la subvención, lo anterior teniendo en cuenta que la enajenación del inmueble en subsidios distintos al de 100% en especie, ya no es una restricción asociada a la asignación del subsidio y en esa medida no se hace necesaria una autorización de quien lo haya otorgado.

Lo anterior significa que basta para su levantamiento: la habilitación otorgada por medio de la disposición normativa de la referencia, sin ser necesario un pronunciamiento adicional por parte de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda.

De esta manera, los hogares podrán acudir ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con el fin de solicitar el levantamiento de esta restricción, para lo cual bastará con la solicitud de aplicación del parágrafo transitorio instituido en el artículo 13 de la Ley 2079 del 2021.

- 1.3. *Teniendo en cuenta la eliminación de las limitaciones al dominio de prohibición de transferencia y derecho de preferencia en el folio de matrícula de los inmuebles adquiridos con subsidio de vivienda **¿Cuál será el mecanismo, documento o criterio de verificación sobre el cual la entidad otorgante del subsidio pueda constatar o validar que la compra de la vivienda se realizó en parte con el subsidio de vivienda otorgado por la entidad? ¿Se deberá exigir que, en la anotación del acto de la compraventa, en la especificación del acto, se aclare que la compra se realizó con subsidio de vivienda y qué entidad lo otorgó?** Lo anterior teniendo en cuenta que el único mecanismo de control y seguimiento respecto del uso y aplicación efectiva del subsidio para la compra de la vivienda, eran las limitaciones ahora eliminadas.*



En los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles que han sido adquiridos mediante aplicación del subsidio familiar de vivienda queda registrada tal condición, en la anotación propia de la compraventa, aún con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 2079 del 2021.

Lo anterior quiere decir que: en la anotación que registra como acto: “modo de adquisición mediante compraventa” queda prevista una disposición que dice en términos generales: “*Compraventa vivienda de interés social subsidiada por el Fondo Nacional de Vivienda, mediante Resolución (...)*”. Este ejemplo se cita en relación con el caso particular del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda.

Dicha anotación es anterior y separada de la anotación que registra la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia. Por lo cual, se estima que la eliminación de esta restricción no genera la imposibilidad de verificar en los folios de matrícula inmobiliaria que los inmuebles han sido adquiridos mediante aplicación del subsidio familiar de vivienda.

1.4. Que pasa sí ¿Entre el tiempo en que se escriture la vivienda objeto de aplicación del subsidio y antes de que se radique la solicitud de desembolso del subsidio por parte del oferente, el hogar beneficiario vende la vivienda objeto de aplicación del subsidio? ¿Da lugar al pago del subsidio? ¿Cual es el soporte jurídico como entidad otorgante del subsidio para realizar el pago?

Se estima que el hecho generador del subsidio familiar de vivienda es la compraventa del bien inmueble, y la subvención es tenida en cuenta por la entidad con la que se suscribe el contrato del crédito de vivienda o el leasing habitacional, y por la propia entidad otorgante, como monto que se suma para lograr el cierre financiero de la unidad habitacional.

Por lo anterior, al momento de suscripción de la escritura pública de compraventa y su registro, ya se encuentra un potencial acreedor esperando el giro de los recursos que le corresponden y que fueron incluidos y registrados tanto en la escritura como en el folio como parte del pago por el valor de la vivienda.

En este sentido, así el hogar suscriba cualquier negocio jurídico que transfiera la titularidad del bien inmueble, existe un potencial acreedor (constructora o propietario inicial del inmueble), esperando el dinero que ha sido incluido como parte de su precio, y el cual debe sufragarse. Bajo la especificidad adicional, que el hecho generador del subsidio se mantiene, que fue la compra de un bien inmueble, sin ser excusa para su pago los tiempos propios del trámite de desembolso por parte de la entidad otorgante del subsidio.

Así las cosas, las normas que soportan el pago se encuentran en los elementos propios del contrato de compraventa dispuestos en los artículos 1849 y



siguientes del Código Civil, debido a que el subsidio hace parte del precio que se paga por el inmueble objeto de enajenación, y que constituye elemento indispensable del negocio jurídico.

Lo importante en este punto es que el artículo 48 de la Ley 1469 de 2011 no dispuso restricciones para la enajenación de viviendas subsidiadas con modalidades distintas a 100% en especie, en ese sentido, el beneficiario podrá hacer la venta de su inmueble siempre y cuando cumpla con los requisitos propios que la ley civil dispone para tal efecto y ya no tendrá restricciones asociadas a su calidad de beneficiario del subsidio, independientemente de los tiempos referidos en su consulta.

Lo antepuesto, bajo la reiteración que las obligaciones de residir en el inmueble por un tiempo determinado o de no transferir los derechos reales subyacentes de la propiedad, ya no constituyen causal de restitución del subsidio familiar de vivienda, excepto para el subsidio 100% en especie.

2. Sobre el artículo 18 de la Ley 2079 del 2021:

2.1. *¿La aplicación del artículo 18 de la Ley 2079 de 2021 de acuerdo al artículo 50 de la misma Ley, tiene aplicación inmediata o diferida, en espera de que el Ministerio de Vivienda, reglamente la materia?*

Tal como se manifestó en la respuesta 1.1. de este documento, las disposiciones contenidas en la Ley de vivienda y hábitat, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 59, entraron en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la gaceta oficial, hecho que aconteció el 14 de enero del 2021.

Por lo anterior, se estima que la disposición de la referencia es aplicable desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley 2079 del 2021, sin ser necesaria la expedición de reglamentación adicional por parte del Gobierno Nacional.

Reitera esta afirmación, el hecho que en la redacción del artículo denominado "Política de apoyo al arrendamiento social" no se encuentra referencia alguna relacionada con la necesidad de contar con reglamentación del Gobierno Nacional.

2.2. *Con el artículo 18 de la Ley 2079 de 2021, se abre la posibilidad para que las Cajas de Compensación asignen subsidios de vivienda para que los mismos sean aplicados sobre viviendas NO VIS, NI VIP o si por el contrario y de acuerdo con el artículo 2.1.1.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015, ¿Cuál será el documento, criterio de verificación o condición sobre el cual las Cajas de Compensación deben constatar que la vivienda objeto de arrendamiento es vivienda de interés social o prioritario, teniendo en cuenta que el criterio del Valor de la vivienda se elimina?*



Con la modificación incluida en el artículo 18 de la Ley de vivienda y hábitat se habilita precisamente la posibilidad de aplicar los subsidios familiares de vivienda en la modalidad de arrendamiento sobre viviendas que no sean consideradas de interés social o prioritario, por cuanto la característica principal que define a las viviendas VIS y VIP es el tope de su valor, según lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

En este orden, al disponer el artículo en comento que podrá aplicarse sobre viviendas que "*superen el límite de precio establecido para la vivienda de interés social*", quiere ello decir que puede aplicarse sobre viviendas NO VIS, por lo cual no hay lugar a la verificación a la que se hace referencia en el interrogante que da lugar a esta mención.

En este orden de ideas, la condición que dispone el artículo 18 de la Ley de vivienda y hábitat para ser aplicado el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento, no se encuentra atada a la calidad de la vivienda en que se hará efectivo el subsidio, es decir de si la vivienda es VIS o NO VIS, sino al valor del canon mensual, el cual no podrá superar el 1% del valor tope de la vivienda de interés social.

Cordial saludo,

FELIPE WALTER CORREA
Director del Sistema Habitacional

Elaboró: María Victoria García Rangel- Abogada DSH.
Revisó: Juan David Ching – Asesor Viceministerio de Vivienda.