



Bogotá, D.C.

Señora

Asunto: Consulta – Subsidio Familiar de Vivienda – Trámite Sucesoral – Registro de escritura pública
Radicados 2023ER0084198, 2023ER0084514, 2023ER0084515 de fecha 28-29/07/2023
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 29/06/2023

Cordial Saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea algunos interrogantes sobre el subsidio familiar de vivienda, el trámite Sucesoral y el registro de escritura pública, al respecto se realizan algunas consideraciones de conformidad con las funciones asignadas a la Oficina Asesora Jurídica por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, especialmente la función de emitir conceptos de carácter general sobre los asuntos de competencia del Ministerio, sin pronunciamientos sobre situaciones de carácter particular y concreto.

La petición será atendida en la modalidad de consulta, con el término para resolverse de 30 días siguientes a su recepción, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015

Antecedentes:

«(...) La señora *[Nombre]*, identificada con cédula de ciudadanía No. *[Número]*, para el año 2017 fue beneficiaria del proyecto de vivienda de interés prioritario Portal de las Férias II Etapa, se realizó la escritura pública de compraventa 2876 del 25 de agosto de 2017, la cual tiene estipulado dentro de su clausulado la Constitución de Patrimonio de Familia Inembargable a favor de su hija *[Nombre]*, pasado el tiempo la compradora (beneficiaria) no realizó el registro de la compraventa, ni del Patrimonio de familia dentro del tiempo estipulado por la ley de 90 días.

Posteriormente en el año 2019 se realizó Adición de Patrimonio de Familia Inembargable mediante escritura pública 3693 la cual tampoco fue registrada por el beneficiario, el 29 de agosto de 2020 de acuerdo al certificado de defunción No. *[Número]* de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en el mismo año, la beneficiaria del proyecto falleció y quedo inconcluso el trámite de registro de las escrituras que se mencionan, en la



actualidad este trámite se debe continuar, con el objetivo de cobrar y legalizar el subsidio familiar de vivienda por valor de \$ 15.450.000,00, otorgado mediante Resolución No. del 31 de diciembre de 2010 asignado por FONVIVIENDA ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como lo exige el proyecto de vivienda, incluyendo dentro del grupo familiar a sus hijos (...)» (sic)

Consulta 1:

«1. ¿Si la Beneficiaria del Proyecto falleció sin haber registrado la Escritura Pública de compraventa, y por ende la de Adición de patrimonio de familia inembargable dentro del término estipulado por la ley, cual es el procedimiento legal y jurídico que se debe realizar para constituir el patrimonio de familia teniendo en cuenta que la hija de la fallecida, señora , forma parte del núcleo familiar y sería la persona a quien se le debe legalizar dicho subsidio, como jefe de hogar?» (sic)

Consideraciones:

De acuerdo con el artículo 673 del Código Civil, los modos de adquirir el dominio de un bien inmueble son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.⁴

Respecto a la sucesión por causa de muerte, se entiende que se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.⁶

Frente al título traslativo de dominio, se debe tener en cuenta lo siguiente:

«ARTICULO 745. <TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO>. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.»

Por lo tanto, la tradición del dominio de los bienes inmuebles se formaliza con la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal como lo señala el artículo 756 del Código Civil:

«ARTICULO 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.»



En ese orden, la propiedad de los bienes inmuebles se debe probar con la escritura pública debidamente registrada en el Registro de Instrumentos Públicos.

Por consiguiente, mientras no se inscriba la escritura pública de compraventa en la oficina de registro de instrumentos públicos, en los términos del artículo 756 del Código Civil, no se habrá efectuado la tradición del dominio del bien inmueble y por ende materializado el derecho de dominio en cabeza del beneficiario del subsidio familiar de vivienda, de tal manera que no obstante haberse perfeccionado la compraventa en favor del hogar beneficiario, el subsidio asignado continua siendo un derecho personal.

De acuerdo con el artículo 1008 y siguientes del Código Civil, a un fallecido se le puede suceder en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, con lo cual se quiere significar que se sucede al difunto en su patrimonio⁸.

La asignación por parte de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, es un documento o acto administrativo, según la modalidad del subsidio, que acredita que el hogar es beneficiario y surge como resultado de la verificación de que el hogar cumple con las condiciones o requisitos legales para acceder al subsidio.

Respecto a los derechos adquiridos la jurisprudencia constitucional¹⁰ ha manifestado:

« (...) los derechos adquiridos son aquellos que han ingresado definitivamente en el patrimonio de la persona. Así, el derecho se ha adquirido cuando las hipótesis descritas en la ley se cumplen en cabeza de quien reclama el derecho, es decir, cuando las premisas legales se configuran plenamente. De acuerdo con esta noción, las situaciones jurídicas no consolidadas, es decir, aquellas en que los supuestos fácticos para la adquisición del derecho no se han realizado, no constituyen derechos adquiridos sino meras expectativas.»

Por lo tanto, es posible afirmar que el subsidio familiar de vivienda una vez asignado es un derecho adquirido, el cual puede ser heredado de conformidad con el artículo 1008 del Código Civil, sin que ello implique el otorgamiento de un nuevo subsidio.

Una vez efectuada la asignación de los derechos sucesorales del beneficiario del subsidio por parte de la autoridad competente (juez o notario), a quien le haya sido adjudicada la hijuela correspondiente al monto del subsidio podrá entrar a sustituir a la persona fallecida beneficiaria del subsidio.

En ese orden, le corresponde al adjudicatario presentar, ante la entidad otorgante del subsidio, la solicitud de sustitución del titular del subsidio familiar de vivienda, adjuntando a la solicitud, la respectiva escritura pública o sentencia judicial en la cual conste la sucesión que le adjudica el derecho que conlleva el subsidio.



Por lo tanto, verificada las condiciones para la sustitución del titular del subsidio familiar de vivienda procederá la legalización del subsidio, con la escritura pública de compraventa firmada por el heredero que sustituye al causante como titular del hogar, y su respectivo registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Una vez efectuada la legalización del subsidio familiar de vivienda podrá realizarse el correspondiente trámite de afectación de patrimonio de familia no embargable en cumplimiento del artículo 60 de la Ley 9 de 1989¹.

Consultas 2, 3, 4, 5 y 6:

«2. Para el registro de la escritura pública de compraventa, ¿cómo se debe realizar la solicitud de registro parcial ante la oficina de registro, teniendo en cuenta que la beneficiaria falleció?

3. ¿Teniendo en cuenta que las escrituras que se mencionan anteriormente son del año 2017 y estas se encuentran afectadas por prohibición de transferencia y de preferencia que en este momento según la ley 2079 de 2021 ya no se encuentra vigente se puede adelantar el proceso de registro?

4. La señora _____, tramitó ante la Registraduría Nacional del Estado Civil- Dirección Popayán, los requerimientos impartidos en la Resolución _____, respecto a la anulación de una de las cédulas siendo que la ciudadana **presenta una DOBLE CEDULACIÓN a nombre de**

en estado VIGENTE y a nombre _____ en estado VIGENTE.

5. Mediante certificación con Código de verificación _____, la Registraduría Nacional del Estado Civil, registra que la Resolución: _____, cancela la Cédula de Ciudadanía: _____ con fecha _____ Expedición: EL TAMBO – CAUCA, a nombre de _____, por doble cedulación.

6. La Registraduría Nacional del Estado Civil, según *Resolución No. _____, resuelve, en su "ARTÍCULO PRIMERO: Cancelar por doble cedulación en el Archivo Nacional de Identificación (ANI), las Cédulas de Ciudadanía que se relacionan a continuación (...)"»

Consideraciones:

Como se informó en el numeral anterior, procede la sustitución del titular del subsidio familiar de vivienda, una vez el adjudicatario presente ante la entidad otorgante del subsidio, la respectiva escritura pública o sentencia judicial en la cual conste la sucesión que le adjudica el derecho que conlleva el subsidio.

Por lo tanto, verificada la condición para la sustitución del titular del subsidio familiar de vivienda procederá la legalización del subsidio, con la escritura

¹ Ley 9 de 1989. "Artículo 60.- En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2, 4 y 5 de la Ley 91 de 1936." Modificado por el art. 38, Ley 3° de 1991. El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.



pública de compraventa firmada por el heredero que sustituye al causante como titular del hogar, y su respectivo registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.

En ese orden, resulta importante que el adjudicatario del subsidio le informe a la entidad otorgante, el trámite realizado para la cancelación de una cédula de ciudadanía debido a la doble cedulación, adjuntado los documentos emitidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil para que puedan adelantar el trámite de sustitución del titular del hogar y legalización del subsidio respectivo.

Finalmente, respecto a la cancelación de escrituras públicas, la consulta debe ser presentada a la Superintendencia de Notariado y Registro, quien de conformidad con el artículo 3° del Decreto 2163 de 2011, tiene por objeto ejercer la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, así como atender la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorar al Gobierno nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2023ER0084198, 2023ER0084514, 2023ER0084515, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

² **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.