

Bogotá, D. C.,

2024EE0001395



Asunto: Consulta – Aplicación artículo 13 de la Ley 2079 de 2021  
Radicado 2024ER0001565 del 06/01/2024  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el día 10/01/2024.

Respetado señor:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes sobre la aplicación del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

### Consideraciones:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de

---

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."  
"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.<sup>2</sup>

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

### Consulta:

*«(...)Respetuosamente acudo a sus servicios con el fin de obtener concepto sobre la ley 2079 de 2021 vivienda y habita, más exactamente en la parte donde dice que baja de 10 a 5 años la restricción para la venta de casa 100% en especie, toda vez que es mi intención comprar una casa que tiene 5 años desde la entrega, pero realizando las averiguaciones el notario dice que él hace la escrituras pero en la Superintendencia de Notariado y Registro dice que no se puede subir ni modificar el certificado de libertad y tradición porque la casa tiene la restricción en la escritura de 10 años para enajenar. » (Sic)*

El programa de viviendas 100% en especie nace como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de miles de hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener vivienda a través de los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado<sup>3</sup>. Este programa lo adelantó el Gobierno Nacional con el propósito de entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable referida en el artículo 12<sup>4</sup> de la Ley 1537 de 2012<sup>5</sup>.

En relación con la aplicación del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, se debe precisar en primer lugar que el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 -vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 2079 de 2021-, disponía en el primer inciso que:

---

<sup>2</sup> "Artículo 1º del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

<sup>3</sup> Tomado de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/viviendas-100-subsidiadas> , ubicado el 16/01/2024 a las 09:30 a.m.

<sup>4</sup> "(...) la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores."

<sup>5</sup> "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones."

**"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. (...)"

Como se observa, la norma anterior disponía que el subsidio familiar de vivienda debía ser restituído al Estado cuando los beneficiarios transfirieran o dejaran de habitar las viviendas antes de haber transcurrido diez años desde su transferencia, sin contemplar ninguna excepción, con lo cual era claro que todo subsidio familiar de vivienda debía ser restituído si se verificaba el cumplimiento de aquellas condiciones señaladas en la ley.

Por su parte, el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 introdujo una modificación a las condiciones mencionadas, refiriéndose a la transferencia del dominio de la vivienda o a dejar de habitarla como condición para la restitución del subsidio familiar de vivienda, únicamente cuando este hubiese sido otorgado bajo la modalidad 100% en especie; de igual modo, esta norma dispuso que la prohibición de enajenación o el tiempo mínimo de habitación de la vivienda para esta modalidad de subsidio, sería de cinco (5) años.

Con respecto a las modalidades del subsidio familiar de vivienda distintas a la que se otorga 100% en especie, la norma no las incluyó dentro de la restricción de enajenación o habitación de la vivienda subsidiada, en ese sentido, es posible concluir que con la entrada en vigor de la Ley 2079 de 2021 se elimina esta restricción para todos los subsidios otorgados en una modalidad distinta a la de 100% en especie.

Por consiguiente, de acuerdo con el párrafo transitorio<sup>6</sup> de la nueva ley, se beneficiará también a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación, es decir que tiene aplicación retroactiva.

En este orden de ideas, el artículo 13<sup>7</sup> de la Ley 2079 de 2021 es una disposición de aplicación inmediata sin que sea necesario expedir reglamentación alguna, por consiguiente, es posible afirmar que:

<sup>6</sup> **"PARÁGRAFO TRANSITORIO.** Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación."

<sup>7</sup> **"ARTÍCULO 13. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** Modifíquese el artículo 8o de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

**"Artículo 8o. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda.** El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado, cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o

1. En cuanto al trámite para el levantamiento de las restricciones de las viviendas adquiridas con subsidios diferentes al 100% en especie, se considera que, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 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.
2. En el mismo sentido, para las viviendas otorgadas con el subsidio 100% en especie en las que se haya cumplido el término de 5 años desde la fecha de transferencia, dispuesto en la Ley 2079 de 2021, incluso las viviendas otorgadas antes de la Ley 2079 (efecto retroactivo de la ley) no se requerirá ninguna autorización diferente a lo establecido en ley.

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

A modo de conclusión, si el subsidio de vivienda fue otorgado en la modalidad 100% en especie, el propietario solamente podrá dejar de residir en él o enajenar el bien inmueble una vez haya transcurrido el término de 5 años previsto en la Ley 2079 de 2021, contrario sensu, si la vivienda fue adquirida mediante otra modalidad de subsidio diferente al 100% en especie no será aplicable la restricción antes mencionada.

De acuerdo con todo lo expuesto, para esta Oficina Asesora Jurídica, las personas interesadas en solicitar el levantamiento de la restricción deberán acudir directamente ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción, para que se le dé estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 2079 del 2021.

---

*dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.*

*También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial."*

En los anteriores términos se da respuesta a la petición radicada bajo el número 2024ER0001565, con la pertinencia de reiterar que en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>8</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, el cual no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

### **Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

Johana Marcela Cardona Galeon  
Abogada (contratista)  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Mike Castro Roa  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>8</sup> **"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.