

Consulta No. 2145 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor
CESAR AUGUSTO SERNA MARTINEZ
Notario Único del Círculo
snrcocorna1@hotmail.com
Carrera 22 # 18-55
Cocorna, Antioquia

Asunto: La afectación a vivienda familiar se puede constituir en sobre
predio rural. Radicación SNR2013ER027299 Código: CN- 004

Respetado Señor Notario:

En atención a su consulta en la cual expone lo siguiente:

Mediante ley 258 de 1996, modificada por la 854 de 2003, se creó la figura de la afectación a vivienda familiar y la misma no estableció parámetros especiales frente a la vivienda rural, ni impuso condiciones o requisitos para su afectación diferentes a los generales para cualquier inmueble.

En su labor de orientación la Superintendencia con el ánimo de unificar criterios expidió la Instrucción Administrativa 09 de 1999, la cual fue modificada por la número 01-01 de 2001 y ésta última por la número 01-46 de 2001, donde a más de afirmar que se deroga la primera de las citadas, finaliza ratificando la no exigencia de requisitos adicionales para la afectación de predios rurales, lo que en su sentir es contradictorio.

Infiere de lo anterior que los registradores de instrumentos públicos, teniendo como fundamento legal y constitucional las normas a que se

λ

hace referencia no pueden negar la inscripción de un predio rural con afectación a vivienda familiar, aduciendo o exigiendo requisitos no establecidos en las leyes para su constitución, situación que hoy se le presenta después de muchos años de venir registrándolos sin contratiempo.

Por lo expuesto solicita a la Superintendencia fije una posición clara y definida sobre el tema.

Al respecto le informo:

Marco Jurídico

Ley 258 de 1996
Ley 854 de 2003
Sentencia C-317-2010

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

La ley 854 de 2003 modificó los artículos 1º y 4º de la ley 258 quedando así:

Artículo 1o. Definición. Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio **destinado a la habitación de la familia**, (Resalto nuestro).

Artículo 4º. Levantamiento de la afectación.

Parágrafo 2º. La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges, salvo que por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que fuera necesaria. De la solicitud conocerá el Juez de Familia o el Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, en defecto de aquel, mediante proceso verbal sumario.

La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan las mayoría de edad, caso en el cual, el levantamiento de la afectación opera de pleno derecho, o cuando por invalidez o enfermedad grave, al menor le sea imposible valerse por sí mismo."

La Honorable Corte constitucional en Sentencia C-317-2010, manifestó:

" (...) 2.3.1 El patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar han sido dos figuras dispuestas por la legislación civil para proteger a la familia y a los hijos menores de edad en su vivienda familiar. Las dos medidas de salvaguarda recaen sobre el mismo objeto: el bien inmueble destinado a la vivienda familiar, y tienen hoy en día, como se verá, la misma finalidad: proteger el inmueble contra los terceros acreedores que pretendan saldar el crédito con la vivienda familiar del deudor y oponerse al cónyuge o compañero permanente que quiera disponer autónomamente del bien destinado a vivienda. Del mismo modo, las dos entidades tienen como objetivo garantizar el derecho a la vivienda digna, para el mejor desenvolvimiento de la familia aún en situaciones de quiebra o crisis financiera. (...)"

"(...)2.3.3 Con la reforma de la ley de afectación de vivienda que se realizó con la Ley 854 de 2003 se estableció en el artículo primero que la garantía opera no solo cuando el bien inmueble destinado a vivienda sea propiedad de uno de los cónyuges, sino también sobre el bien inmueble destinado a la vivienda familiar adquirido por **ambos cónyuges**, dando lugar a que la diferenciación que se establecía en la sentencia C-560 de 2002, quedara sin vigencia. De tal manera que en la actualidad, la afectación de vivienda familiar tiene lugar sobre el bien inmueble destinado a vivienda indistintamente si el inmueble pertenece a uno de los cónyuges o si éste pertenece a los dos, dando lugar a que la figura de la afectación de vivienda y la del patrimonio de familia sean cada vez más semejantes con relación a este aspecto.

Conforme a la norma anterior y la jurisprudencia transcrita, se infiere que el inmueble sobre el cual se constituye afectación a vivienda, es el destinado a la habitación de la familia, y no al que tenga un uso diferente, bien sea urbano o rural, aspecto éste que no puede ser desconocido al momento de inscribirse documento con el cual se afecte un predio rural, siempre y cuando se trate del lugar de habitación del declarante.

Sin embargo, debo informarle que esta Oficina se encuentra preparando un acto administrativo en el cual se fije la posición institucional, sobre el tema de su interés, el que una vez sea suscrito por el Señor Superintendente será publicado para su conocimiento y aplicación por Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica