

Bogotá, D.C. 12 de mayo de 2014
OAJ – 0886

SNR2014EE013784

Doctor
ALEXANDER MUÑOZ AGUDELO
Secretario de Infraestructura, Ambiente
y Desarrollo Productivo
Alcaldía Municipal
Carrera 24 No. 38 – 57
Calarcá, Quindío

Asunto: Vivienda de Interés Prioritario, VIP, CN – 05, radicación ER020724 de fecha 28 de abril de 2014.

Doctor Muñoz Agudelo:

En el asunto descrito, Solicita concepto en el sentido de determinar los requisitos mínimos que debe contener las escrituras públicas de los Proyectos de Vivienda con subsidio familiar, para acceder a la exención de los derechos notariales y registrales. Por tal razón enuncia los proyectos de vivienda en el que el Municipio de Calarcá tiene interés.

Al respecto le comunico:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta entidad, se ciñen a los parámetros establecidos por 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, es decir se conceptúa en materia Notarial y Registral.

Se le contesta en forma general, por cuanto no es competencia de esta entidad el determinar qué proyecto accede a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales. Para que se acceda a esto, tienen que tener en cuenta lo siguiente:

Hoja No. 2
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

La Ley 1537 de 2012 "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", respecto al tema de consulta, establece:

"Artículo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda".

Artículo 7°. Adquisición de proyectos de vivienda nueva. Los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición.

Igualmente, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio.

Artículo 8°. Administración de los recursos del subsidio. Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva o la entidad que determine el Gobierno Nacional, con el fin de promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. **En todo caso, para el desembolso el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante.**

Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos a los que hace referencia el presente artículo. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos, constituidos para el desarrollo de proyectos de vivienda, y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de los referidos proyectos.

Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada u organismos internacionales de cooperación, podrán entregar bienes o transferir directamente recursos, a los patrimonios autónomos que se constituyan en desarrollo de la presente ley, a título gratuito sin que se requiera para ello el requisito de insinuación.

Los recursos para atención en vivienda, previstos en de de la Ley 1448 de 2011, podrán formar parte de los patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con este artículo, siempre y cuando estén destinados a otorgar subsidios de vivienda en especie a población desplazada adicionales a los que otorgaría según la regla de distribución que el Gobierno Nacional reglamentará de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Parágrafo 1°. *En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda.*

Parágrafo 2°. *Las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la Vivienda de Interés Prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional.*

Artículo 10. Transferencia, entrega y legalización de las viviendas. *Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en lo que se refiere al sector rural, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio en especie a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.*

Artículo 12. Subsidio en especie para población vulnerable. *Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.*

Sin perjuicio de lo anterior, 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,

Hoja No. 4
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducias o patrimonio autónomo que se constituya.

Parágrafo 4°. *El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social elaborará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema, o los demás que se definan por parte del Gobierno Nacional. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Fondo Nacional de Vivienda, en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de Vivienda de Interés Social prioritario.*

Tratándose de la identificación de los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregarán, al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social y al Fondo Nacional de Vivienda, el listado de hogares potencialmente beneficiarios teniendo en cuenta, entre otros, lo previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 33. Exención de pago de derechos notariales. *En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales.*

Artículo 34. Exención de derechos registrales. *En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos registrales. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.*

Parágrafo. *Los gravámenes hipotecarios, condiciones resolutorias, pactos comisorios y/o cualquier otra limitación al dominio que recaiga sobre inmuebles adjudicados, enajenados, transferidos, cedidos o asignados por el extinto Instituto de Crédito Territorial y/o por la unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial (UAE - ICT) y/o el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, serán cancelados con la presentación del acto administrativo que ordene dicha cancelación, ante la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, sin que genere cobro de derechos registrales.*

Hoja No. 5
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

El artículo 66 de la Ley 1537 de 2012, dispone: " Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo 9° de la Ley 632 de 2000 y el artículo 18 de la Ley 1066 de 2006".

Los requisitos de las escrituras públicas contentivas de Compraventa de Viviendas de Interés Social Prioritario, son los mismos que para cualquier escritura, (con las excepciones señaladas en el artículo 45 de la ley 9ª de 1989), en éstas se debe constituir Patrimonio de Familia, e igualmente afectarla a Vivienda Familiar; además, debe existir una cláusula en la que se consigne que "El inmueble objeto de esta compraventa es una VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO de conformidad con la Ley 1537 de 2012, según certificación expedida por los Municipios, Distritos y/o Departamentos. (párrafo del artículo 1° del Decreto 2088 de 2012).

El artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 expresa, 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.

(...)

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.

Parágrafo 2°. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000" (negrilla fuera de texto)

La norma anterior, no consagra el deber de consignar en la escritura pública "la obligación de residir o habitar la vivienda durante 10 años; la prohibición de transferir y el derecho de preferencia...", pero como es obligación del Registrador de Instrumentos

Hoja No. 6
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

Públicos el inscribirla en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, para que esto sea viable, es necesario que conste en la respectiva escritura pública.

En consecuencia, en la escritura pública debe consignarse todas las cláusulas alusivas al subsidio, prohibiciones y obligaciones.

El Decreto 1464 DE 2013 (julio 10), por el cual se establecen unas disposiciones para los notarios y registradores de instrumentos públicos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, expresa:

Artículo 1°. Obligaciones de los notarios. Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el derecho de dominio a quienes resulten beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SFVE) de acuerdo con el Decreto número 1921 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, deberán indicar que la vivienda se ejecutó en el marco del Programa de Vivienda Gratuita.

Los Notarios de todos los círculos notariales del país, deberán velar porque en las referidas escrituras públicas siempre se establezca la prohibición de transferir cualquier derecho real sobre el inmueble por el término establecido en este decreto, se señale el derecho de preferencia de que trata el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, y se constituya el patrimonio familiar inembargable, por parte del hogar beneficiario o de su apoderado.

Los Notarios deberán verificar que en las escrituras públicas a las que hace referencia el presente artículo se incluya la obligación clara, expresa y exigible por parte del beneficiario del SFVE de restituir la titularidad de la vivienda en el caso en que se revoque el subsidio Familiar de Vivienda. Se podrá incluir, según sea el caso, la condición resolutoria de la transferencia del derecho de dominio de la vivienda transferida a título de SFVE, por la misma causa.

Los Notarios deberán abstenerse de autorizar cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real, que el propietario de las viviendas a las que hace referencia el presente decreto, pretenda realizar dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de transferencia de la vivienda, salvo que se adjunte autorización para la enajenación de la vivienda emitida por la entidad otorgante del SFVE.

Los Notarios deberán abstenerse de autorizar cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real que el propietario de las viviendas a las que hace referencia el presente decreto, pretenda realizar después de transcurridos los diez (10) años siguientes a la fecha de transferencia de la vivienda, desconociendo el derecho de preferencia de que trata el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Hoja No. 7
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

Artículo 2°. Obligaciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el derecho de dominio a quienes resulten beneficiarios del SFVE de acuerdo con el Decreto número 1921 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, deberán incluir las anotaciones correspondientes a la constitución del patrimonio familiar inembargable.

Adicionalmente, los registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas de transferencia a las que hace referencia el presente artículo incluirán la anotación relativa a la prohibición de enajenación de cualquier derecho real sobre el inmueble por el término de 10 años contados a partir de la fecha de la transferencia del inmueble, y el derecho de preferencia de que trata el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

En el caso en que se haya pactado la condición resolutoria de la transferencia del derecho de dominio de la vivienda transferida a título de SFVE, esta deberá inscribirse en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos.

Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán abstenerse de inscribir cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real que el propietario de las viviendas a las que hace referencia el presente decreto, pretenda realizar dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de transferencia de la vivienda, salvo que se adjunte autorización para la enajenación de la vivienda emitida por la entidad otorgante del SFVE.

Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos deberán abstenerse de inscribir cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real que el propietario de las viviendas a las que hace referencia el presente decreto, pretenda realizar después de transcurridos los diez (10) años siguientes a la fecha de transferencia de la vivienda, desconociendo el derecho de preferencia de que trata el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

La ley 1537 de 2012, rige desde su promulgación, por consiguiente los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deben dar aplicación a los artículos 33 y 34 de la citada ley.

La exención de que trata los artículos 33 y 34, son para todas las Viviendas de Interés Social Prioritario, siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados en la Ley 1537 y en el Decreto en mención.

Hoja No. 8
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

Lo concerniente a los artículos 33 y 34, no requiere de reglamentación alguna, toda vez que la ley es clara al respecto, en el sentido de manifestar que todo lo relacionado con VIP de que trata la ley 1537 de 2012, no causan derechos notariales ni registrales.

El Decreto 3432 de 2011 en su artículo 2º que modifica el artículo 29 del decreto 1681 de 1996, normatividad recogida en el Decreto 188 de 2013, señala:

“Artículo 2o. Modificación del artículo 29 del Decreto 1681 de 1996. Modifícase el artículo 29 del Decreto 1681 de septiembre 16 de 1996, “por el cual se fijan derechos por concepto del ejercicio de la función notarial y se dictan otras disposiciones”, el cual quedará así:

“Artículo 29. De los recaudos. Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente:

Cuantía	Recaudo
<u>Actos sin cuantía y escrituras exentas de pago de derechos notarial</u>	1.50% del SMMLV
De \$0 hasta \$100.000.000,00	2.25% del SMMLV
De \$100.000.001,00 hasta \$300.000.000,00	3.40% del SMMLV
De \$300.000.001,00 hasta \$500.000.000,00	4.10% del SMMLV
De \$500.000.001,00 hasta \$1.000.000.000,00	5.60% del SMMLV
De \$1.000.000.000.001,00 hasta \$1.500.000.000,00	6.60% del SMMLV
De \$1.500.000.001,00 en adelante	7.50% del SMMLV

Parágrafo 1o. Distribución del Recaudo. La suma recaudada se distribuirá así:

El cincuenta por ciento (50%) del valor recaudado para la Superintendencia de Notariado y Registro y el otro cincuenta por ciento (50%) del valor recaudado para el Fondo Cuenta Especial del Notariado”.

No obstante, ser las escrituras públicas contentivas de compraventa o de cualquier acto jurídico de Viviendas de Interés Social Prioritario, una escritura exenta del pago de derechos notariales, no la exime del pago de los recaudos contemplados en el decreto 3432 de 2011, anteriormente transcrito.

En conclusión, para efecto de dar aplicación a los artículos 33 y 34 de la ley 1537 de 2012, es necesario que exista certificación expedida por los Municipios, Distritos y/o Departamentos. (parágrafo del artículo 1º del Decreto 2088 de 2012), en la que conste

Hoja No. 9
Dr. Alexander Muñoz Agudelo

que son Viviendas de Interés Social **Prioritario** y que cumplan con los requisitos del Decreto 1464 de 2013.


En relación al cobro de los derechos notariales en Viviendas de Interés Prioritario, el artículo 33 de la Ley 1537 de 2012 y la Circular No. 648 de 2013, son claros al respecto. Los actos notariales en tratándose de Vivienda de Interés Prioritario, no causan derechos notariales.

La extensión de la respectiva escritura,(papel notarial) así como la expedición de las copias, causan derechos notariales y se cobran de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2° y 5° de la resolución No. 088 de 2014, respectivamente.

Respecto a si se aplica el 50% de la tarifa plena, le informo que tanto el decreto como la resolución de tarifas notariales, sólo cobijaron las Viviendas de Interés Social para el cobro del 50 %, pero no mencionaron nada respecto a las VIP, por consiguiente, el cobro de derechos notariales que se causen será en tarifa plena.

Atentamente,

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Gladys E. Vargas B 
Cobrd. Grupo Gestión Jurídica Notarial.

