

Bogotá, D.C. 23 de mayo de 2014
OAJ – 990

SNR2014EE015277

Señora
CARMENZA QUIROS

E-mail cqg13@hotmail.com

Asunto: Vivienda de Interés Prioritario – VIP- Paz y Salvos, CN – 05, radicación ER 024332 de fecha 16 de mayo de 2014

Señora Carmenza:

En el asunto descrito, consulta si los Notarios deben exigir paz y salvos y específicamente el paz y salvo de que trata la ley 675 de 2001 – Propiedad Horizontal en las escrituras públicas contentivas de venta de Vivienda de Interés Social.

Marco Jurídico:

Ley 675 de 2001

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

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.

El artículo 10. de la ley 33 de 1896, modificado por el artículo 26 de la ley 1ª. de 1943, determina que los notarios o quienes hagan sus veces, no prestaran su oficio en el otorgamiento de instrumentos públicos por medio de los cuales se grave o cambie la propiedad de bienes raíces, sin que se les presente previamente por los interesados el paz y salvo con el municipio de ubicación de los inmuebles.

Hoja No. 2
Sra. Carmenza Quiros

Dicho certificado debe estar vigente para la fecha del otorgamiento de la respectiva escritura pública, a fin de cumplir con la finalidad que respecto de dicho comprobante fiscal se persigue, como es el demostrar que para la fecha de otorgamiento del instrumento público el inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto con el fisco.

La ley 14 de 1983 en su artículo 27 consagra que para los actos de transferencia, constitución o limitación del dominio de inmuebles, el notario o quien haga sus veces exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y paz y salvo municipal, expedido por la oficina de catastro o el Tesorero Municipal.

El parágrafo del artículo 46 del decreto 3496 de 1983 expresa: " Cuando el paz y salvo municipal contenga el avalúo catastral del inmueble y el número predial, no se exigirá el certificado catastral. "

Tenemos entonces que el " certificado catastral" y el " Paz y Salvo Municipal" son comprobantes fiscales distintos, toda vez que, el primero hace relación al medio documental que permite determinar físicamente la delimitación de la propiedad, en el cual consta el nombre del inmueble, su avalúo y el número de la cédula catastral; y el segundo permite establecer al funcionario ante quien se exhibe o aporta que el inmueble al cual se refiere, se encuentra libre de impuestos y contribuciones con el municipio a cuya jurisdicción corresponde aquél por ubicación.

Según lo dispuesto por los artículos 1° y 2° de la Ley 44 de 1990, el Impuesto Predial Unificado, es un tributo anual municipal que sustituye los Impuestos: predial, de Parques y Arborización, de estratificación Socioeconómica y la Sobretasa de Levantamiento Catastral, como único impuesto general que pueden cobrar los Municipios sobre el avalúo catastral. Y a partir de 1990 se fusionaron en un solo impuesto denominado Impuesto Predial Unificado.

El artículo 26 del decreto 2148 de 1983, expresa: "Todo otorgante debe presentar al notario los comprobantes fiscales. El notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos".

El artículo 45 de la Ley 9 de 1988.- Modificado por el art. 36, Ley 3° de 1991. Expresa: **Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social** existente a la fecha de vigencia de la presente ley, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el Catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a), b) y c) de que trata el artículo siguiente.

Artículo 46º ibídem.- No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

- a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble;
- b) Reglamento de propiedad horizontal;
- c) Escritura de propiedad del predio;
- d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-Ley 2610 de 1979, el Decreto-Ley 78 de 1987 y normas que las reformen o adicionen”.

El artículo 29 de la Ley 675 de 2001, expresa: “PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, **EXISTIRÁ SOLIDARIDAD** en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

Hoja No. 4
Sra. Carmenza Quiros

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común...”

Tenemos entonces que los requisitos de las escrituras públicas contentivas de Compraventa de Viviendas de Interés Social o de Interés Social Prioritario, son los mismos que para cualquier escritura pública, se deben presentar los paz y salvos, con las excepciones señaladas en el artículo 45 de la ley 9ª de 1989, **en tratándose de saneamiento de la titulación**, e igualmente se deben presentar los paz y salvos de la propiedad horizontal o dejar constancia de no contar con dicho paz y salvo, en éstas se debe constituir Patrimonio de Familia, e igualmente afectarla a Vivienda Familiar; además, para las prioritarias 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. (parágrafo del artículo 1° del Decreto 2088 de 2012).

Cordialmente,

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Gladys E. Vargas B.
Coordinadora G. Gestión Jurídica Notarial.