

Al contestar este Oficio, por favor cite este número:

2-2020-381132

Bogotá D.C., 28 de agosto de 2020 12:44

Ref. 1-2020-026999 167/2020/CJUR

Asunto: Se puede vender un apartamento adquirido con subsidio familiar de caja de compensación, por que se separó y está toda la deuda, ella puede venderme su parte y ceder la hipoteca?

Respetados señores:

Hemos recibido su solicitud de concepto con Rad. 1-2020-026999 del 22/07/2020 y al respecto le manifestamos lo siguiente:

1. PROBLEMA JURIDICO:

“Me separé de mi pareja y tenemos un apartamento con subsidio VIS con la Caja de Compensación COMFANDI que no nos permite vender hasta dentro de diez años. Apenas empecé a pagar las cuotas de la hipoteca pero mi ex pareja no quiere asumir su parte de la deuda. No deseo pagar solo la hipoteca, en tanto el apartamento es de ambos y aún está toda la deuda (15 años) ¿Podemos vender el apartamento, en tanto ya no somos una unidad familiar? ¿Ella puede venderme su parte del apartamento y ceder la hipoteca para que esté solo a mi nombre?”

2. NORMAS JURIDICAS:

La Ley 3 de 1991¹ establece:

“ARTICULO 6o. <Artículo modificado por el artículo [28](#) de la Ley 1469 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> **Establézcase el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie**, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo [5o](#) de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

¹ Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones



Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw21812.esigna-e.8080/SedeElectronica/>

La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Los recursos de los subsidios familiares de vivienda, una vez adjudicados y transferidos a los beneficiarios o a las personas que estos indiquen, independientemente del mecanismo financiero de recepción, pertenecen a estos, y se sujetarán a las normas propias que regulan la actividad de los particulares. (Resaltado y subrayado fuera de texto).

(...)"

Obsérvese como el párrafo 1 establece **que el subsidio una vez adjudicado y transferido al beneficiario se rige por las normas que regulan la actividad privada o entre particulares.**

Con el **Decreto 2190 de 2009**, hoy compilado en el **Decreto 1077 de 2015 del sector vivienda**, el Gobierno Nacional reglamentó el subsidio familiar de vivienda de interés social para áreas urbanas, que establece las condiciones y procedimiento para el postulación, asignación y giro del subsidio familiar de vivienda.

El Decreto 1533 de 2019 modificó el Decreto 1077 de 2015, y estableció:

«ARTÍCULO 2.1.1.1.1.4. Postulantes. Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y la presente sección. Para los beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra los ingresos totales mensuales no pueden ser superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular nuevamente a este, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Para el efecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones y requisitos para acreditar tal situación.

PARÁGRAFO 1º. Cuando se produzca la disolución de la sociedad conyugal o de la unión marital de hecho, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a éste no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.

(...)"(Modificado por el Art. 2 del Decreto 1533 de 2019)" (Subrayado y resaltado fuera de texto).



F711+hCA_VbzX+Qub_F8OY_GbJA_CBW=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8rzesigna-e.8080/SedeElectronica/>

Conforme al párrafo primero resaltado, en caso que se produzca la disolución de la sociedad conyugal o de la unión marital de hecho, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a éste no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5. ENTIDADES OTORGANTES DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y RECURSOS. *Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata esta sección serán el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos definidos en el Decreto-ley 555 de 2003, o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia.*

(...)

Con sujeción a las condiciones establecidas en la presente sección, las Cajas de Compensación Familiar operarán de manera autónoma con respecto a sus beneficiarios y serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios.

(Decreto 2190 de 2009, artículo 5o). (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Obsérvese que la norma dota de autonomía a las cajas de compensación familiar con respecto a sus beneficiarios y les endilga la responsabilidad en el manejo del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios.

“ARTÍCULO 2.1.1.1.4.2.6. Renuncia al subsidio. El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente al beneficio obtenido, mediante comunicación suscrita en forma conjunta por los miembros del grupo familiar mayores de edad y la devolución a la entidad otorgante del documento que acredita la asignación del subsidio respectivo. La renuncia oportuna al subsidio implica el derecho a postular nuevamente.

(Decreto 2190 de 2009, art. 52).”.

Nótese que es un derecho del beneficiario del subsidio renunciar en cualquier momento voluntariamente al subsidio obtenido, mediante comunicación suscrita en forma conjunta por los miembros del hogar beneficiario mayores de edad, y devolviendo el documento mediante el cual se comunicó la asignación del subsidio. Lo anterior concede el derecho de volverse a postular.

“ARTÍCULO 2.1.1.1.4.3.2. Comunicación individual sobre asignación del subsidio. *Adicional a lo establecido en el artículo anterior, las entidades otorgantes de los subsidios de que trata esta sección suscribirán y entregarán al hogar beneficiario, el documento que acredite la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. Este documento indicará: la fecha*



de su expedición, los nombres de los miembros del hogar beneficiado y la dirección registrada por estos en el formulario de postulación; sus cédulas de ciudadanía; el monto del subsidio asignado, la modalidad de solución de vivienda a la cual puede aplicar el subsidio; el período de vigencia del subsidio y el departamento en el cual se utilizará.

(Decreto 2190 de 2009, art. 56).

ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5.2.2. Autorización para enajenación de viviendas de interés social adquiridas con subsidio. No habrá lugar a la restitución del subsidio cuando la entidad otorgante autorice la enajenación de una vivienda adquirida o construida con éste, en los términos del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991. Sin perjuicio de las solicitudes de autorización para enajenación de las soluciones de vivienda de que trata el presente artículo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará, mediante resolución, las situaciones en las cuales procederá la autorización de parte de la entidad otorgante para la enajenación de las soluciones de vivienda adquiridas, construidas o mejoradas, con el subsidio de vivienda, antes de transcurrido el término mencionado en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991.

Parágrafo. Los registradores de instrumentos públicos que con ocasión de sus funciones tengan conocimiento de enajenaciones de viviendas obtenidas con el Subsidio Familiar de Vivienda dentro del término de que trata el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, deberán poner tal situación en conocimiento de la respectiva entidad otorgante.

(Decreto 2190 de 2009, art. 63).”

3. CONCLUSIONES

- La autorización para la enajenación de la vivienda antes de los diez años debe estar fundamentado en razones de fuerza mayor.
- La fuerza mayor debe ser definidas por consejo directivo a través del reglamento y atendiendo las normas generales de derecho sobre el particular.
- El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente al beneficio obtenido, mediante comunicación suscrita en forma conjunta por los miembros del grupo familiar mayores de edad y la devolución a la entidad otorgante del documento que acredita la asignación del subsidio respectivo. La renuncia oportuna al subsidio implica el derecho a postular nuevamente.

La presente consulta se absuelve de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Igualmente si lo desea puede consultar la página web de la Superintendencia del Subsidio Familiar donde se encuentran publicados todos los conceptos jurídicos emitidos por este órgano de inspección, vigilancia y control, con una búsqueda por palabra clave que facilita el acceso a los mismos en el siguiente link:



F711+hCA_VbzX+Qub_LFeOy_GblA_CBW=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw218r.zesigna-e.8080/SedeElectronica/>

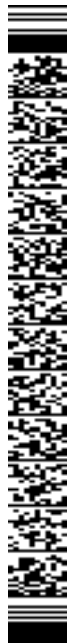
<https://www.ssf.gov.co/transparencia/normatividad/sujetos-obligados-del-orden-nacional/conceptos-juridicos>

Cordialmente,



LIDA REGINA BULA NARVÁEZ
Jefe (e) Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: LRD/OAJ



F7f1+hCA+0ub.F8OY.GbJA.CBW=
Cópia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw.218r.zesigna-e.8080/SedeElectronica/>