

Al contestar este Oficio, por favor cite este número: 2-2021-056170

Bogotá D.C., 23 de marzo de 2021 19:18

Ref. 1-2021-004094 42/2021/CJUR

Asunto: Una vivienda de interés prioritario adquirida con subsidio familiar de vivienda sigue el régimen sucesoral civil o tiene un trámite especial?

Respetado(a) señor(a):

Hemos recibido su solicitud de concepto radicada bajo el No. 1-2021-004094 del 28/02/2021 respecto de la cual le informamos lo siguiente:

A. PROBLEMA JURÍDICO:

“La presente es para solicitar información de las normas sustanciales y procedimentales respecto al trámite de sucesión de una vivienda de interés prioritario, toda vez que su beneficiario falleció. Me permito enviar la presente, toda vez que la vivienda fue otorgada mediante un subsidio por parte del estado(sic) (programa viviendas gratuitas), por lo que me gustaría me señalarán si al tener esta condición de vivienda de interés prioritario goza de una normativa especial o si por el contrario el trámite sucesoral se hace con base en las leyes aplicables a bienes inmuebles adquiridos con dineros de particulares o privados.”

B. NORMAS VIGENTES:

La Ley 3 de 1991¹ establece:

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



pl7x pxSa bxTR YzU2 9NCv WZ29 q0C=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8rzesigna-e.8080/SedeElectronica/>

“ARTICULO 6o. <Ver Notas del Editor> <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.

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 que el inciso citado en el párrafo anterior del parágrafo 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, es decir, en materia de sucesiones por el código civil y procedimiento civil (Código general del proceso).** y según se deduce de su consulta el subsidio familiar de vivienda ya había sido transferido al beneficiario fallecido.

De otra parte, el **Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015**, compilatorio del sector vivienda, establece:

“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. (Subrayado fuera de texto).

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2o del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios de vivienda de interés social que se canalizan por conducto del Fondo Nacional de Vivienda se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la



PI7x pX5a bXTR_YZU2_9NCv WZ29_90C=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8r2e5igna-e.8080/SedeElectronica/>

población con menos recursos, dentro de la cual se encuentran las personas **no vinculadas al sistema formal de trabajo**.

Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo serán atendidas en forma prioritaria por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, los artículos 63 y 67 de la Ley 633 de 2000 y el artículo 4o de la Ley 1114 de 2006.” (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Conforme lo anterior el subsidio familiar de vivienda otorgado por las cajas de compensación está dirigido a los trabajadores del sector formal afiliados a ellas.

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.7. DESTINACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA Y VALOR DE LAS VIVIENDAS A LAS CUALES PUEDE APLICARSE. <Artículo modificado por el artículo 3 del Decreto 1533 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección.

El subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos por estas administrados, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva, la construcción en sitio propio, el mejoramiento de vivienda, el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario, y excepcionalmente para adquisición de vivienda usada de acuerdo con lo estipulado en los artículos 2.1.1.1.2.1.9; 2.1.1.1.4.3; 2.1.1.1.5.4; 2.1.1.1.7.3 y 2.1.1.1.8.2.2 del presente decreto.” (Subrayado fuera de texto).

“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, artículo 56).” (Subrayado fuera de texto).



PI7x pXSa bXTR_YZu2_9NCv WZ2o_90G=F
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8rzesigna-e.8080/SedeElectronica/>

Ahora la Ley 1537 de 2012², señala:

“Artículo 9°. Constitución de patrimonio de familia. Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del Subsidio Familiar de Vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

Los notarios y/o registradores de instrumentos públicos que permitan la enajenación de una Vivienda de Interés Prioritario desconociendo el patrimonio de familia inembargable señalado en el presente artículo, incurrirán en causal de mala conducta.” (Subrayado fuera de texto).

Consecuente con lo anterior, si bien es cierto que la sucesión de un bien inmueble adquirido con subsidio familiar de vivienda se rige por las normas civiles aplicables a particulares, se debe cumplir con la norma anterior que establece que los *“beneficiarios deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del Subsidio Familiar de Vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.”*

C. CONCLUSIÓN

Conforme a las normas que rigen el subsidio familiar de vivienda, el subsidio una vez adjudicado y transferido al beneficiario(s) ingresa a su patrimonio y se rige por el derecho entre particulares, por lo tanto, al fallecer el (los) beneficiarios del mismo, la sucesión se tramita por las normas del Código Civil Colombiano y de Procedimiento (Código General del Proceso), pero igualmente debe cumplir con lo estipulado para la vivienda adquirida con subsidio de vivienda de interés social y/o interés prioritario, es decir, se debe estipular sobre dicho bien inmueble la característica de “patrimonio familiar inembargable” en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

Finalmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 2595 de 2012 y el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011-, *“salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a las peticiones realizadas en el ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”*, por lo que el concepto emitido por esta oficina constituye solo un criterio orientador para la interpretación y aplicación de la normatividad relativa al objeto de consulta.

Adicionalmente, lo invitamos a consultar la página web de la Superintendencia del Subsidio Familiar donde se encuentran publicados todos los conceptos jurídicos emitidos por este

² 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

órgano de inspección, vigilancia y control, con una búsqueda por palabra clave que facilita el acceso a los mismos en el siguiente link:

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

Cordialmente,



RAÚL FERNANDO NUÑEZ MARÍN
Jefe Oficina Asesora Jurídica



PI7x pXSa bXTR_YzU2_9NCv WZ29_Q0G=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8r/ze/signa-e.8080/SedeElectronica/>