

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2021-04-15 18:34:33
Ciudadano: Sr. (a) DAVID FERNANDEZ
E-mail: mithrandir979@hotmail.com
Dirección: Calle 80 bis No 94-21 Sur Trr 26 Apto 104
Solicitud: SNR2021ER027562
Respuesta: SNR2021EE027916



RESPUESTA

Consulta de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Bogotá, 15 de Abril de 2021

Señor:

DAVID FERNANDEZ

mithrandir979@hotmail.com

Asunto: Cancelación prohibición de enajenar bienes con subsidio

Radicado: SNR2021ER027562

CR-05- Limitaciones, Afectaciones, Gravámenes, Medidas cautelares y

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019 |

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° IC 7085-1

Certificado N° GP 174-1

Cancelaciones

Respetado Señor Fernández;

En atención a su consulta radicada con el número descrito en el asunto, en la cual manifestó lo siguiente:

“El día 03 de marzo, recibí de COLSUBSIDIO un documento (Adjunto) en respuesta a una solicitud de levantamiento de restricción de venta para mi apartamento VIS, adquirido en el 2015 con subsidio familiar otorgado por dicha caja de compensación; en dicho comunicado me informan: "para el levantamiento de las limitaciones al dominio de Prohibición de Transferencia y el Derecho de Preferencia registradas en el certificado de tradición y libertad de su vivienda, deberá realizarlo directamente ante cualquier Notaria y Oficina de Registro e Instrumentos públicos del país, simplemente aduciendo la habilitación contenida en el parágrafo transitorio del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021".

El día 09 de marzo, me acerqué a la notaria 04 en el centro de Bogotá, con el fin de realizar el trámite previamente referido, allí se negaron a realizar el levantamiento argumentando que como yo recibí el subsidio en 2015, y que como mi propiedad no fue adquirida con 100% de subsidio, la ley 2079 de 2021 no aplica para mí, y por tanto no puedo hacer la solicitud planteada con base en dicha ley.

Por lo anterior, solicito que como entidad rectora de este tipo de instituciones, me otorguen un concepto respecto al caso descrito para poder determinar si el trámite procede y de esta manera no tener ningún inconveniente al momento de dirigirme a una notaría a realizarlo”.

Esta Oficina procederá a dar respuesta a la misma, teniendo en cuenta el siguiente:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014

- Ley 1755 de 2015
- Ley 2079 de 2021
- Ley 3ª de 1991
- Ley 1537 de 2012
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular es importante empezar por destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 2723 del 2014 y el 28 de la Ley 1755 de 2015, se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, por lo que no son de naturaleza vinculante y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en **sentido general** y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral y la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país[1], así como respecto a determinadas situaciones que puedan surgir con ocasión de estos, pero siempre con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, **la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante**, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente[2]. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, pasar a plasmar un pronunciamiento encaminado **a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas**.

Habiendo dejado claro el alcance de la presente consulta se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el tema planteado.

Por regla general la ley comienza a regir **a partir de su promulgación**, salvo que el legislador natural o extraordinario, mediante precepto expreso determine una fecha diversa a aquella[3]. De igual manera, sus efectos se aplican hacia el futuro, con excepción de aquellas normas que por el principio de favorabilidad surten efectos retroactivos **cuando en la misma disposición legal se determine su retroactividad**.

Para el caso que nos ocupa es menester precisar lo que establece la Ley 2079 de 2021, que conforme a la literalidad del artículo 59[4] empezó **aregir a partir de la fecha de su publicación**, es decir, el 14 de enero de 2021, salvo aquellas normas que la misma disposición legal determinó que para su aplicación requería de una reglamentación.

Ahora bien, del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 que **modificó** el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, se colige lo siguiente:

1-. Se establece unas causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. Estas son:

- a). Sí se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos, para la asignación.

- b). Cuando los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido **cinco (5) años** desde la fecha de su transferencia, salvo que exista permiso específico, fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

- c) Cuando se compruebe por medio de autoridad competente dentro de los **cinco (5) años** desde la fecha de su transferencia, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas.

Sobre lo expuesto en este numeral se precisa que conforme a lo indicado en el inciso 4 de la norma aludida, hasta tanto no se profiera el Decreto reglamentario en esta materia, no es procedente su aplicación.

2- La prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie dentro los **cinco (5) años** desde la fecha de su transferencia y no hasta los diez (10) años, **para las demás modalidades** de operación del subsidio familiar de vivienda, **no aplica esta prohibición**.

3- Así mismo, se establece la **retroactividad** en su párrafo transitorio al determinar que: *“Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares **que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación**”*. Es decir, que aquellos actos jurídicos ejecutados con la anterior disposición **lo concerniente a la prohibición** de transferir el dominio antes de los diez (10) años, **quedan sin efecto y solo se mantienen** para el subsidio otorgado a título 100% en especie disminuida en el tiempo a cinco (5) años

Como consecuencia de lo anterior, con respecto al subsidio otorgado a título 100% en especie, es procedente levantar la medida de prohibición de transferencia de dominio en **aquellos eventos donde ha transcurrido el término cinco (5) años**, en las demás modalidades de subsidio **es necesario verificar este tiempo para su levantamiento o cancelación**, en tanto que la norma actual suprimió la prohibición.

De otra parte, como se mencionó en líneas anteriores la Ley 2079 de 2021, empezó a regir a partir de su publicación, salvo aquellas normas que la misma disposición determina que requieren de reglamentación. Luego, conforme al artículo 13 de esta Ley, en aquellos actos jurídicos de adquisición de vivienda familiar con subsidio **otorgado antes o después de la publicación** de esta Ley, **no aplica la prohibición de transferencia de dominio**, excepto los casos en donde el subsidio sea 100% en especie, para lo cual se establece **un término de cinco (5) años a partir de la fecha de transferencia**, de igual manera se sustrae de la precitada Ley que el **derecho de preferencia ya no es aplicable** para la enajenación de este tipo de vivienda adquirida **con las diferentes modalidades de subsidio**.

Para efectos de la aplicabilidad de lo establecido en el inciso 2 del párrafo transitorio del artículo 13 ibídem, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991 modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, es menester precisar que sus efectos **no operan de pleno derecho**, en tanto que la prestación del servicio público registral se ejerce bajo la aplicación de unos principios que son reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral, entre ellos está el principio de **“Rogación” [5]**, es decir, que los asientos en el registro **se practican a solicitud de la parte interesada**, del Notario, o por orden de autoridad judicial o administrativa. Luego, el Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice.

En lo referente a **la cancelación de los asientos registrales** la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), preceptúa en el artículo 61[6] que la cancelación de un asiento registral es el acto por el

cual se deja sin efecto un registro o una inscripción. En el artículo 62[7] estatuye que el Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción **cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto**, o la orden judicial o administrativa en tal sentido. Establece también que la cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula **haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda**, indicando la anotación objeto de cancelación.

Aunado a lo anterior, cuando se pretenda cancelar, modificar y/o adicionar un acto **suscrito y autorizado por medio de escritura pública**, la Ley exige **que debe efectuarse por medio de instrumento público**[8] tomando nota de referencia en la escritura afectada[9].

En virtud de lo anterior, **el interesado en la cancelación** de la anotación en el Registro de Instrumentos Públicos **que contiene la prohibición de transferir el dominio del inmueble** adquirido con subsidio familiar **debe elevar la solicitud presentando escritura pública de cancelación y/o el acto administrativo según el caso**, con todos los requisitos legales, de lo contrario no es procedente atender dicha solicitud. Es menester precisar que de conformidad con la parte final del inciso segundo del párrafo transitorio del artículo 13 de la Ley en mención, este acto de cancelación se encuentra exento del pago de derechos registrales.

Con base en lo anterior, ya no es necesario obtener el permiso de la entidad que otorgó el subsidio para enajenar la vivienda de interés social que fue adquirida con esta subvención, en tanto que la nueva disposición legal (Ley 2079 de 2021) derogó las anteriores normas que limitaban el derecho de disposición e imponían el derecho de preferencia, aplicándose de manera retroactiva como ya se sostuvo en líneas anteriores.

Para el caso que nos ocupa, si se pretende **cancelar la prohibición de enajenar y el derecho de preferencia** debe tenerse en cuenta lo manifestado en la parte anterior; es decir, radicarla **solicitud de cancelación** en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos aportando **la escritura pública de cancelación o el acto administrativo si el subsidio fue otorgado directamente por una entidad pública**. Una vez proceda la inscripción de cancelación de la medida precitada esta aparece publicitada en el folio de matrícula correspondiente, Luego, al solicitar el certificado de tradición este reflejará una nueva anotación de cancelación respecto al acto inicial.

En relación al trámite notarial, para suscribir la escritura pública de cancelación de la prohibición de enajenar y el derecho de preferencia, se debe presentar el título antecedente, es decir, el instrumento público por medio de la cual se adquirió la vivienda, el certificado de tradición, el documento de identidad y efectuar el pago de los derechos notariales correspondientes para este tipo de actos, toda vez que la Ley 2079 de 2021 no estableció su exoneración.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

[1] **Decreto 2723 de 2014**, "por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias": " **Artículo 3. Objetivo.** La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral".

[2] **1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005.MP: Humberto Antonio Sierra Porto.**

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera **Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP.** Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

[3] Sentencia C-957 de 1997 "En lo relativo a su vigencia, como regla general, la ley comienza a regir a partir de su promulgación, salvo que el legislador, en ejercicio de su competencia constitucional, mediante precepto expreso determine una fecha diversa a aquella, facultad igualmente predicable del legislador extraordinario. Los efectos jurídicos de los actos legislativos y de las leyes que se producen a partir de la promulgación en el Diario Oficial, dan lugar a su oponibilidad y obligatoriedad sin que por ello se afecte la validez ni la existencia de los mismos"

[4] "ARTICULO 59. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias."

[5] "Artículo 3°. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;" (Ley 1579 de 2012)

[6] "Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción"

[7] "Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación."

[8] "Artículo 49. La cancelación de gravámenes o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, se hará por el titular del derecho, en otra escritura." (Decreto Ley 960 de 1970).

[9] "Artículo 92. Siempre que una escritura contenga declaraciones que modifiquen, adicionen, aclaren o afecten en cualquier sentido el contenido de otra escritura otorgada por las mismas partes o por antecesores o causahabientes en los derechos de los otorgantes, se tomará nota de referencia en la escritura afectada, indicando el número, fecha y Notaría de la escritura en que se contiene la afectación. También habrá lugar a la anotación en los casos de corrección de errores, de conformidad con lo dispuesto en el presente estatuto." (Decreto Ley 960 de 1970).

Maria Esperanza Venegas Espitia
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
Juan Veintitres Amado Chamorro
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019 |

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° IC 7085-1

Certificado N° GP 174-1