

## INFORMACIÓN GENERAL

**Fecha:** 2021-03-05 11:03:53  
**Ciudadano:** Sr. (a) NOTARIA SEGUNDA DE CARATAGENA/PATRICIA JOSEFINA POLANCO POLO  
**E-mail:** patricia.polanco@notaria2cartagena.com  
**Dirección:** NO ESPECIFICA  
**Solicitud:** SNR2021ER012802  
**Respuesta:** SNR2021EE017086



## RESPUESTA

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

Bogotá, 05 de marzo de 2021

Señora:

**PATRICIA JOSEFINA POLANCO POLO**

Notaria Segunda de Cartagena

patricia.polanco@notaria2cartagena.com

**Asunto:** Cancelación prohibición de enajenar bienes con subsidio

Radicado: SNR2021ER012802

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

Cancelaciones

Respetada Señora;

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

*“En días pasados, se publicó la ley 2079 de 14 de Enero de 2021, en la que en su artículo 13 se modifican las CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. Llama la atención que la modificación resulta entre otras en dejar vigente la PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA a viviendas adquiridas con subsidio otorgado a título 100% en especie, en un término de 5 años. Lo que nos deja de manifiesto y en el párrafo tercero se confirma, que las demás modalidades de subsidio de vivienda quedan exentas de dicha prohibición.*

*La consulta radica en el sentido de saber si se tomaran por no escritas las estipulaciones del DERECHO DE PREFERENCIA y PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O DE ENAJENAR en las escrituras públicas con vigencia anterior a esta ley y que no hacen parte del PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA reglamentado por el Decreto 1921 de 2012 que es el que entrega viviendas con subsidio otorgado a título 100% en especie. Y si en adelante se podrán realizar escrituras de transferencia sólo con el entender de que estas limitaciones al dominio no se encuentran ya vigentes aun cuando estén anotadas en los folios de matrícula y haya corrido el término de los 5 años.*

*Se solicita entonces la respuesta de este correo para tener claridad y certeza sobre el tema ya que se iniciaran a partir de ello transacciones por parte de los propietarios de viviendas de interés social a quienes beneficia esta norma y quizás devoluciones por parte de las oficinas de instrumentos públicos por lo cual se requiere una instrucción administrativa o concepto de la superintendencia que aporte seguridad tanto a los usuarios y notarios.*

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

## Marco Jurídico

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

- 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 **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 que conforme a la literalidad del artículo 59[4] de la Ley 2079 de 2021, **esta empieza a regir a partir de la fecha de su publicación**, salvo aquellas normas que la misma disposición legal determina que para su aplicación requiere de 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 **en 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 no 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.

Para el caso que nos ocupa, como ya se sostuvo en líneas anteriores, la Ley 2079 de 2021 empezó a regir a partir de su publicación, luego, **yano se incluye la prohibición de enajenar ni el derecho de preferencia** en los actos escriturarios o administrativos que se autoricen o se expidan según sea el caso bajo la vigencia de esta Ley en relación a la adquisición de vivienda con subsidio familiar, **salvo** cuando la vivienda se haya adquirido con el subsidio familiar 100% en especie, evento en el cual **sólo se debe de consignar en dichos actos** la prohibición de enajenar por el término de cinco (5) años.

Si el subsidio se otorgó antes y/o dentro de la vigencia de la Ley y no es 100% en especie, no hay lugar a incluir en la escritura pública la prohibición de transferir el dominio ni el derecho de preferencia, conforme a lo sustentado en la parte precedente.

Ahora bien, teniendo en cuenta la retroactividad de la norma una vez proceda la inscripción de cancelación de la prohibición puede efectuarse la enajenación del inmueble siempre que este no haya sido adquirido con subsidio cien por ciento en especie; en tal sentido se debe esperar a que transcurran los cinco años desde su adquisición para realizar la venta.

En relación al trámite notarial, 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 la cancelación 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"

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

[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).

Daniela Andrade Valencia  
Jefe - Delegada para el Notariado  
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° GP-174-1



Proyecto  
Juan Veintitres Amado Chamorro  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO