

Bogotá, D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 23-03-2021 18:05
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0027410 Fol:4 Anex:0 FA:0

ORIGEN 7111-GRUPO DE CONCEPTOS / SANDRA JUDITH SOTO ANGEL
DESTINO
ASUNTO CONCEPTO - NUEVA LEY DE VIVIENDA - LEY 2079 DE 2021
OBS PROYECTO SANDRA JUDITH SOTO ANGEL

2021EE0027410



ASUNTO: Concepto- Nueva Ley de vivienda – Ley 2079 de 2021
Radicado 2021ER0015805 del 10/02/2021
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 10/02/2021

Respetada señora

En atención a la consulta del asunto, en la que solicita información sobre la vigencia de la nueva ley de vivienda, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020².

CONSULTA:

“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 parágrafo 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

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

² “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo. En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.”

transferencia sólo con el entender de que estas limitaciones al dominio no se encuentran ya vigentes aún 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.” (Sic).

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico³.

Aclarado lo anterior, es de indicar que el pasado 14 de enero de 2021 se expidió la Ley 2079 de 2021 “*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*”, entrando en vigor a partir del 14 de enero del año en curso.

Ahora bien, respecto a la aplicación del artículo 8 de la Ley 3 de 1991 modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, es de aclarar que artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 y que estuvo vigente hasta la entrada en vigencia de la Ley 2079 de 2021, disponía en su primer inciso que “*El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento*”.

De acuerdo con esto, la norma anterior disponía que el subsidio familiar de vivienda debía ser restituído al Estado cuando los beneficiarios transfirieran o dejaran de habitar las viviendas antes de haber transcurrido diez (10) años desde su transferencia, y no se indicaba ningún tipo de excepción a dicha disposición, con lo cual era claro que todo aquello que fuera denominado subsidio familiar de vivienda, independientemente de su modalidad o entidad otorgante, debía ser restituído si se verificaba el cumplimiento de la condición dispuesta por la ley.

Ahora bien, el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, introdujo una modificación sustancial a esta condición y se refirió a la transferencia del dominio de la vivienda o a dejar de habitarla como condición para la restitución del subsidio familiar de vivienda, únicamente cuando este hubiese sido otorgado bajo la modalidad 100% en especie, a su vez, esta norma dispuso que la prohibición de enajenación o el tiempo mínimo de habitación de la vivienda para esta modalidad de subsidio, sería de cinco (5) años.

Al respecto, la parte inicial del nuevo artículo 8 de la Ley 3 de 1991 dispone:

³ “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “*Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio*”.

“El subsidio familiar de vivienda será restituible sí se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos, para la asignación.

Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado cuando los beneficiarios 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, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, 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. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.”

Con respecto a las modalidades del subsidio familiar de vivienda distintas a la que se otorga 100% en especie, esta norma no las incluyó dentro de la restricción de enajenación o habitación de la vivienda subsidiada, en ese sentido, es posible concluir que con la entrada en vigor de la Ley 2079 de 2021 se elimina esta restricción para todos los subsidios otorgados en una modalidad distinta a la de 100% en especie, es decir, que puede realizarse la respectiva enajenación conforme lo dispone la norma, así lo establece el párrafo tercero del modificado artículo 8 de la Ley 3 de 1991.

Ahora bien, para la aplicación de esta nueva disposición cuando se trata de subsidio otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, lo primero que debe indicarse es que el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, plantea una modificación al artículo 8 de la Ley 3 de 1991 por la cual se crea el sistema nacional de vivienda y se establece el subsidio familiar de vivienda, razón por la cual, esta disposición debe interpretarse en conjunto con la totalidad del compilado normativo a la cual pertenece tal y como se detalla a continuación:

El artículo 6° de la Ley de 3 de 1991 define 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” (subrayado fuera de texto original).

De esta definición puede inferirse que siempre que se hable de subsidio familiar de vivienda, se está refiriendo a un aporte efectuado por el Estado, situación que se verifica en el caso del beneficio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, teniendo en cuenta que los recursos parafiscales con cargo a los cuales se otorgan los subsidios, tienen la naturaleza de recurso público, situación que ha sido suficiente para que en jurisprudencia de la Corte Constitucional⁴, se haya determinado que estas entidades desarrollan función administrativa en políticas públicas de vivienda cuando ejercen su rol de administradoras de recursos parafiscales.

Se tiene entonces que el subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, incluye el otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, de lo cual

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T 160 del 13 de abril de 2015. M.P. Mauricio González Cuervo.

se deriva que a este también le aplican las disposiciones incluidas en el artículo 8 de la misma norma en relación con las causales de restitución del subsidio.

Por lo anterior, es posible concluir que la eliminación de la enajenación y la no habitación de la vivienda como causales para la restitución del subsidio, entendido este como un aporte del Estado que en algunos casos se canaliza a través de las Cajas de Compensación Familiar, incluye a los beneficiarios que hayan recibido la subvención por parte de estas entidades, las cuales desarrollan función administrativa cuando de ejecución de la política de vivienda con cargo a recursos parafiscales se trata.

Por último, es de indicar que la nueva ley de vivienda, Ley 2079 de 2021, rige a partir de su publicación, la cual se llevó a cabo el día 14 de enero de 2021 en el Diario Oficial No. 51.557, por lo tanto, a partir de esa fecha se elimina la prohibición de la enajenación y la no habitación de la vivienda como causales para la restitución del subsidio.

En este orden de exposición normativa, se considera entonces que, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo transitorio del artículo 13 de la Ley 2079 del 2021, los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda podrán adelantar de manera directa los trámites para el levantamiento de la restricción de transferencia incluida en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles frente a los cuales se aplicó el subsidio, lo anterior teniendo en cuenta que la enajenación del inmueble en subsidios distintos al de 100% en especie, ya no es una restricción asociada a la asignación del subsidio y en esa medida no se hace necesaria una autorización de quien lo haya otorgado.

Lo anterior significa que basta para su levantamiento: la habilitación otorgada por medio de la disposición normativa de la referencia, sin ser necesario un pronunciamiento adicional por parte de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda.

De esta manera, los hogares podrán acudir ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con el fin de solicitar el levantamiento de esta restricción, para lo cual bastará con la solicitud de aplicación del párrafo transitorio instituido en el artículo 13 de la Ley 2079 del 2021.

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su consulta radicada bajo el número 2021ER0015805, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente



JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel – OAJ
Revisó: Mike Castro Roa - OAJ
Fecha: 23/03/2021

⁵ "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."