



Bogotá, D. C.,

Asunto: Consulta - VIS - Persona Jurídica - Patrimonio de Familia Inembargable
Radicado - 2023ER0077867/2023ER0088461 del 14/06/2023 y 11/07/2023
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica los días 14/06/2023 y 11/07/2023, respectivamente.

Cordial saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual realiza unos interrogantes sobre la compra de vivienda de interés social por parte de una persona jurídica y la afectación a patrimonio de familia inembargable, se realizan algunas consideraciones de conformidad con las funciones asignadas a la Oficina Asesora Jurídica por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, especialmente la función de emitir conceptos de carácter general sobre los asuntos de competencia del Ministerio, sin pronunciamientos sobre situaciones de carácter particular y concreto.

En efecto, emite conceptos de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, que no se dirigen a resolver situaciones de orden particular, ni constituyen asesoría encaminada a solucionar controversias o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones entre particulares.

Acorde a lo anterior, la petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo²

Consultas:

«a. Con independencia de la financiación que se utilice para el desarrollo del proyecto y la calidad del vendedor de la solución de vivienda de interés social y/o prioritaria -llámese entidad pública o privada-, ¿es obligatorio constituir patrimonio de familia inembargable en toda compraventa de vivienda de interés social y/o prioritaria?»

b. Desde la óptica del contenido del artículo 60 de la Ley 9 de 1989, ¿puede una persona jurídica en su calidad de comprador adquirir una solución de vivienda de interés social y/o prioritaria?»

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. (...)"



c. Si la respuesta al punto antecedente resulta ser afirmativa, ¿la consecuencia normativa de dicho acto es que tal persona jurídica debe constituir patrimonio de familia inembargable por ministerio de la ley?

d. Si una vez más, la respuesta al punto antecedente es afirmativa, sírvase indicar en favor de quien se constituiría el patrimonio de familia inembargable, teniendo en cuenta las reglas que regulan la materia y en especial, aquella contenida en el artículo 4 de la Ley 70 de 1931.» (sic).

Consideraciones:

Con el fin de dar respuestas a los interrogantes presentados se desarrollan los siguientes puntos.

1. Persona jurídica – Vivienda VIS, VIP

El artículo 73 del Código Civil, estableció referente a las personas que pueden ser naturales o jurídicas. En cuanto a la persona jurídica, el artículo 633 del citado código, la definió como una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

Una característica propia de la persona jurídica es que debe estar representada legalmente por una o varias personas, al tenor del artículo 639 del Código Civil.

Respecto a la capacidad de las personas, el artículo 1503 de Código Civil, dispuso que una persona se puede obligar siempre y cuando sea capaz legalmente, esto es, que tenga capacidad jurídica. En ese orden, la capacidad jurídica es la aptitud que tiene una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismo.

Por lo tanto, la persona jurídica una vez esté legamente constituida, obtiene la capacidad jurídica que le otorga la facultad para ejercer derechos y contraer obligaciones. En ese sentido, una persona jurídica puede celebrar cualquier tipo de negocio jurídico, entre ellos, un contrato de compraventa de bien inmueble.

El artículo 91 de la Ley 388 de 1997², dispuso, entre otros, lo siguiente:

*«(...) Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a **estos hogares** teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por*

² «Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones».



parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos...».

Mediante la Ley 2294 de 2023, fue expedido el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", norma que empezó a ser obligatoria a partir de su publicación en el Diario Oficial el día 19 de mayo de 2023³. Respecto al concepto de vivienda de interés social, el artículo 293 de la cita ley, determinó entre varios aspectos, lo siguiente:

«ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. *En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).*

El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigencia de la presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su

³ Ver artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.
Ver Gaceta Diario Oficial N° 52.400 del 19/05/2023.



entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social (...)

PARÁGRAFO SEGUNDO. *Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) (...)*» [Subrayado fuera del texto].

De acuerdo con lo anterior, si bien los recursos del Gobierno nacional están destinados a promover la vivienda de interés social, beneficiando prioritariamente a la población más pobre del país, como efectivamente ocurre con los programas que conforman la política nacional de vivienda urbana actual, esta situación no puede llevar a concluir que las viviendas cuyo valor no exceda los 135 SMLMV solo pueden ser adquiridas por personas naturales.

En ese sentido, aun cuando no es procedente que las personas jurídicas sean beneficiarias de los subsidios familiares de vivienda en dinero o especie que se otorgan en el marco de los programas que promueven el acceso a la vivienda de interés social para los hogares de menores recursos, esta conclusión es diferente a señalar que las personas jurídicas no puedan adquirir viviendas que están dentro del rango establecido en el Plan Nacional de Desarrollo para Vivienda de Interés Social (VIS).

Por lo tanto, el derecho a la vivienda digna, el cual fundamenta el desarrollo de la vivienda de interés social, no se garantiza exclusivamente con la propiedad de la vivienda en cabeza de quien la habita, pues la misma ley promueve la tenencia de estos inmuebles a través de modalidades diferentes, como es el caso del arrendamiento; además no solo admite sino que promueve la inversión privada en viviendas cuyo valor no exceda los 135 SMLMV, para fines diferentes a ser habitada por parte de su propietario. Este propósito de la norma no sería posible de cumplir si las personas jurídicas no contaran con la capacidad para ser titulares del derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de la vivienda de interés social.

Un ejemplo de que una persona jurídica puede adquirir la propiedad de una vivienda de interés social está en la Ley 1537 de 2012⁴, la cual tiene por objeto, entre otras, la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos. En sus artículos 36 y 37⁵,

⁴ «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.»

⁵ «Artículo 36. Financiación de vivienda con la asignación de subsidios. Cuando el subsidio familiar de vivienda que se asigne a los beneficiarios se destine a la ejecución de contratos de leasing habitacional, arrendamiento con opción de



determinó la posibilidad de la suscripción de contratos de leasing habitacional como mecanismo de financiación para la adquisición de vivienda VIS.

De acuerdo con el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010:

«Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor...».

El artículo 2.28.1.3.1 del Decreto 2555 de 2010, fijó que el bien inmueble entregado en leasing habitacional es de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que será transferido cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad.

De las anteriores normas, se deduce que impedir la propiedad de vivienda de interés social a personas jurídicas, eliminaría de plano la posibilidad de financiar dicha vivienda a través de la figura de Leasing habitacional, toda vez que la esencia de este instrumento jurídico determinó la propiedad en cabeza de una entidad autorizada para la suscripción del contrato de leasing, la cual debe ser una persona jurídica, pues son los establecimientos bancarios o las compañías de financiamiento las facultadas para contratar en esta modalidad.

compra o cualquier otro mecanismo que defina el Gobierno Nacional y que implique el pago parcial de la vivienda, la asignación de la vivienda se podrá realizar de manera temporal, condicionando la transferencia de su titularidad al cumplimiento de las obligaciones contractuales o las definidas en el reglamento que se expida para el efecto.

Parágrafo. Los recursos que se ejecuten de acuerdo con el mecanismo establecido en el capítulo II de la presente ley, con el fin de otorgar viviendas a título de subsidio en especie, no serán destinados para la financiación a la que hace referencia el presente artículo.

Artículo 37. Opción de ahorro a través del leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra. El componente de capital de los cánones periódicos de los contratos de leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra, podrá administrarse por parte de las instituciones financieras autorizadas para otorgar dichos contratos como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios para la adquisición de la vivienda. El Ministerio de Hacienda y Crédito público regulará sobre el ahorro de largo plazo dentro de los 3 meses siguientes a la expedición de la presente ley, sin perjuicio de los sistemas vigentes para el desarrollo de este tipo de contratos.

Parágrafo 1º. Los contratos de leasing habitacional para Vivienda de Interés Social, de interés prioritario y para renovación urbana se podrán ceder a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación del locatario.

Parágrafo 2º. El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 12 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble.»



En suma, no existe impedimento legal para que la propiedad de un inmueble cuyo valor no exceda los 135 SMLMV esté en cabeza de una persona jurídica, por el contrario, las normas citadas prevén algunos eventos en los cuales se requiere que el propietario de una VIS sea una persona diferente a quien la habita con el fin de promover el acceso efectivo a soluciones habitacionales dignas, independientemente de que existan beneficios otorgados por parte del Gobierno nacional, destinados prioritariamente a los hogares de menores ingresos.

2. Patrimonio de Familia Inembargable

El artículo 1° de la Ley 70 de 1931⁶, autorizó la constitución **a favor de toda familia**, de un patrimonio especial, con la calidad de no embargable, y bajo la denominación de patrimonio de familia.

Lo anterior explica que el patrimonio de familia tiene como finalidad proteger la vivienda **de la familia**, es esto, la casa o apartamento donde reside en razón a que el patrimonio de familia es inembargable⁷.

De acuerdo con el artículo 4° de la Ley 70 de 1931, el patrimonio de familia puede constituirse a favor:

- a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente y los hijos de estos y aquellos menores de edad.
- b) De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente.
- c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o natural.

En sentencia C-029 de 2009⁸, la Corte Constitucional extendió la protección patrimonial en igualdad de condiciones a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen.

El artículo 60 de la Ley 9 de 1989, determinó que en las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione

⁶ «Que autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables»

⁷ <https://www.gerencie.com/que-es-el-patrimonio-de-familia.html#:~:text=El%20patrimonio%20de%20familia%20tiene,la%20casa%20donde%20regularmente%20reside.>
Visto: 19/07/2023.

⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-029 del 28 de enero de 2009. MP RODRIGO ESCOBAR GIL. Expediente D-7290.



en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2, 4 y 5 de la Ley 91 de 1936. El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.

El artículo 1º de la Ley 861 de 2003⁹, dispuso que el único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia definida en el artículo 2º y parágrafo de la Ley 82 de 1993, se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

Al considerar la normativa y jurisprudencia antes señalada, se puede concluir que el patrimonio de familia inembargable no puede constituirse a favor de una persona jurídica, debido a que esta figura se constituye a favor de las familias, las cuales están conformadas por personas naturales.

En suma, las personas jurídicas pueden comprar cualquier tipo de bien inmueble, sin importar que hagan parte de proyectos de vivienda de interés social, toda vez que cuenta con la capacidad legal para celebrar contratos. Además, no existe impedimento legal para que la propiedad de un inmueble cuyo valor no exceda los 135 SMLMV esté en cabeza de una persona jurídica.

El patrimonio de familia inembargable no puede constituirse a favor de una persona jurídica, debido a que esta figura se constituye a favor de las familias (conformadas por personas naturales a través de un vínculo específico) con el fin de proteger su vivienda.

En los anteriores términos se da respuesta a la petición radicada bajos los números 2023ER0077867/2023ER0088461, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹⁰ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Nidia Isabel Rodriguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Mike Castro Roa
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamon
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁹ «Por la cual se dictan disposiciones relativas al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer <hombre> cabeza de familia».

¹⁰ «Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.»