MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-04-2020 08:27
Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0024580 Fol:3 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7111-GRUPO DE CONCEPTOS / JOSE MARIO OVALLE ROMERO
DESTINO GERLEIN SANTANILLA LOPEZ
ASUNTO LEVANTAMIENTO PATRIMONIO DE FAMILIA
OBS

2020EE0024580

Señor:
**GERLEIN SANTANILLA LOPEZ**
milenium8123@hotmail.com

ASUNTO: Consulta – Levantamiento Patrimonio de Familia.
Radicado 2020ER0024523 del 09/03/2020.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 22/03/2020.

Cordial saludo, señor Santanilla:

En atención al radicado 2020ER0024523 en el que solicita concepto jurídico sobre el levantamiento del patrimonio de familia en el marco del subsidio familiar de vivienda; el mismo será atendido en la modalidad de consulta por tratarse de preguntas relacionadas con las materias a cargo de esta entidad, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 de la Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Sea lo primero señalar que de acuerdo con los artículos 1° y 7° del Decreto Ley 3571 de 2011, corresponde a esta oficina emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones, razón por la cual, no le es posible pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto. En tal sentido esta Oficina dará respuesta en los siguientes términos:

Precisando lo anterior, se da respuesta a la consulta elevada, con base en las siguientes consideraciones:

Antecedentes

*"(…) Cuando una casa fue dada por el estado a personas desplazadas cuando hay menores de edad al cumplir la mayoría de edad deja de ser patrimonio y salen del subsidio de vivienda esta pasaría al titular solamente espero me puedan colaborar gracias? (…)"*

Es menester iniciar indicando que el patrimonio de familia es una figura jurídica creada para proteger el patrimonio de la familia u hogar[1], especialmente la vivienda, evitando que sea embargada por alguna deuda en cabeza del o los propietarios.

El patrimonio de familia es una figura creada inicialmente por la *Ley 70 de 1931* que luego fue modificada por la *Ley 495 de 1999*, y reglamentada por el *Decreto 2817 de 2006*, hoy compilado en el *Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015*.

El patrimonio de familia se constituye mediante escritura pública, y es por lo general, de forma voluntaria. Sin embargo, cuando se trate de *vivienda de interés social* se consagra

[1]*Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. 2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del presente artículo.*

por ministerio de la ley, siendo obligatorio que se constituya patrimonio de familia sobre la vivienda, conforme lo establece el *artículo 60 de la Ley 9 de 1989*:

*"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 1 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 en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2o., 4o., y 5o., de la Ley 91 de 1936.*

*El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda."*

Finalmente, el *Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015*, en su *artículo 2.1.1.2.6.2.3*. Obligaciones de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie (SFVE).

Indica que *"(…) los hogares que resulten beneficiados con la asignación de una vivienda de interés prioritario, a título de subsidio familiar de vivienda en especie, en el marco del programa de vivienda gratuita, por parte de FONVIVIENDA, tendrán las siguientes obligaciones: (…)*

*1.1 Otorgar poder a la sociedad fiduciaria vocera de los patrimonios autónomos que se hayan constituido para el desarrollo del programa de vivienda gratuita, cuando así lo defina FONVIVIENDA en la respectiva resolución de asignación, para que la sociedad fiduciaria: i) adquiera para el mandante la vivienda de interés prioritaria que le ha sido asignada, y ii) constituya sobre el inmueble que reciba a título del subsidio familiar de vivienda el patrimonio de familia inembargable, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012.(…)" (subrayado fuera del texto)*

Entendido lo anterior, se puede indicar que se carece de desarrollo legal expreso para el caso de levantamiento de constitución de patrimonio de familia obligatorio o por ministerio de la ley, por lo que se deberá acudir a las reglas de la analogía debido a la remisión expresa de los artículos que desarrollan la figura en la *Ley 70 de 1936*.

En consonancia con lo primero, el patrimonio de familia se podrá cancelar según la normativa anterior, ante una notaría o ante un juez de familia, según corresponda.

Procederá mediante escritura pública ante el primero cuando la totalidad de los beneficiarios son adultos y no tienen ninguna limitación que amerite protección especial, y con una simple escritura pública ante notario se cancela el patrimonio de familia, facultad otorgada a estos mediante el *artículo 617 del Código General del Proceso*, en su numeral 10.

Por otra parte, cuando existen menores de edad se requiere de un proceso judicial ante un juez de familia para poder cancelar el patrimonio de familia.

Al respecto la Sala de Consulta Civil del Consejo de Estado en Sentencia No. 2151 del 3 de diciembre de 2013, manifestó:

*"(…) La posibilidad de cancelación del patrimonio de familia inembargable contempla dos hipótesis bien definidas, de un lado, cuando en consonancia con la norma exista vínculo matrimonial, el consentimiento del cónyuge es indispensable y "no se requiere de intervención judicial porque*

*basta la intervención solemne de los interesados, y por el otro, cuando haya hijos menores de edad, el consentimiento de estos está supeditado a la intervención de un curador en caso de que este exista, o un curador nombrado ad hoc que se designará en un proceso de jurisdicción voluntaria ante el juez de familia.*

*Es necesario distinguir entonces, la cancelación de patrimonio de familia inembargable del procedimiento para la designación de curador ad hoc para la cancelación de patrimonio de familia. La cancelación del patrimonio de familia de forma genérica, es la renuncia a la prerrogativa que la ley estableció tendiente a proteger un inmueble de la órbita intima del núcleo familiar. Por su parte, la designación del curador ad hoc únicamente adquiere relevancia cuando en la cancelación del patrimonio de familia resulta indispensable proteger los intereses de menores de edad. Además, como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia, no se trata solamente de una designación de plano, sino que implica el análisis del juez respecto de la necesidad, utilidad y conveniencia de la cancelación, mediante el adelantamiento de un proceso de jurisdicción voluntario. (…)"*

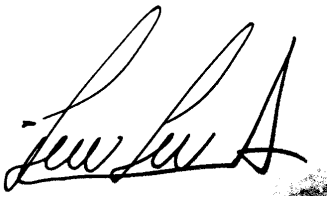
Por último, el *artículo 581* del compendio procedimental estudiado, establece la obligación de justificar ante el Juez la necesidad de cancelar el patrimonio de familia, y expresarse la destinación del producto; la autorización o licencia que decrete el juez tiene una vigencia máxima de 6 meses.

Empero lo anterior, se debe concluir que en cualquier caso en materia de vivienda de interés social no podrá adelantarse ningún procedimiento tendiente al levantamiento del patrimonio de familia, hasta tanto no se agote la prohibición decenal (10 años) de permanencia y habitación del inmueble, tiempo que se empezará a contar desde la legalización de la transferencia en debida forma (título y modo) de la propiedad en cabeza del hogar beneficiario.

Ahora bien, si debidamente formalizado el subsidio en cabeza del hogar beneficiario ya han transcurrido los 10 años de prohibición, es viable el levantamiento de conformidad con las reglas estudiadas y los antes menores podrán ser titulares de postularse en un nuevo hogar y acceder a los subsidios familiares de vivienda en el marco de los programas y condiciones vigentes.

En los anteriores términos, se da respuesta a la solicitud presentada en el radicado 2020ER0024523, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,



LEONIDAS LARA ANAYA.
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Mike Castro Roa
Proyecto: José M. Ovalle.
Fecha: 06/04/2019.