

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 25-04-2025 10:29
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0037037 Folio Anex:0 F.A:0
ORIGEN: 20192 GRUPO DE CONSULTAS / BRISANA MARCELA HERRERA MONDRAGON
DESTINO:
ASUNTO: DERECHO DE PETICION
CBS

2025EE0037037



ASUNTO: Petición – Afectación de patrimonio de familia inembargable
Radicado 2025ER0070856 del 09/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 10/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que consulta si es necesario constituir el patrimonio de familia inembargable sobre un bien inmueble adquirido, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter

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. (...)"

particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente 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 básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"Compre un apartamento a la constructora [REDACTED] en la localidad de [REDACTED], me dice la constructora que este proyecto es de vivienda de interés social y por lo tanto debo firmar la escritura con patrimonio de familia. primero adquiri el bien inmueble con recursos y ahorros propios, no hubo subsidio de ningún ente territorial ni caja de compensación; tampoco tengo hijos menores de edad; no tengo conyuge, ni esposa, ni compañera permanente. Pregunta. DEBO REALMENTE CONSTITUIR LA PROPIEDAD EN PATRIMONIO DE FAMILIA?" (sic)

1. Patrimonio de familia Inembargable.

Resulta necesario precisar el concepto de patrimonio de familia, que en términos de la Corte Constitucional en Sentencia C-317 de 2010 se define de la siguiente manera:

"PATRIMONIO DE FAMILIA OBLIGATORIO

También la figura del patrimonio de familia se consagra por ministerio de la ley, cuando se trata de vivienda de interés social (VIS), salvaguardia que ha sido regulada mediante las Leyes 91 de 1936, 9 de 1989 y 3 de 1989, y en su constitución, aunque el tope límite se eliminó con la reforma del artículo 60 de la Ley 9 de 1989, hay que tener en cuenta que en el artículo 83 de la Ley 1151 de 2007, del Plan Nacional de Desarrollo

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

dispone que, el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm), constituyéndose dicho valor en el tope máximo del patrimonio de familia en ese tipo de viviendas. ”³

Ahora bien, 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, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y su finalidad es proteger el patrimonio de la familia, evitando que este sea embargado, en consecuencia entiéndase que por familia:

"Se denotan las originadas en cabeza de una pareja, surgida como fruto del matrimonio o de una unión marital de hecho, cuya diferencia radica en la formalización exigida por el matrimonio, ambas tienen iguales derechos y obligaciones, y pueden o no estar conformadas por descendientes. También existen las familias derivadas de la adopción, nacidas en un vínculo jurídico que permite "prohijar como hijo legítimo a quien no lo es por lazos de la sangre" ; las familias de crianza, que surgen cuando "un menor ha sido separado de su familia biológica y cuidado por una familia distinta durante un período de tiempo lo suficientemente largo como para que se hayan desarrollado vínculos afectivos entre [este] y los integrantes de dicha familia" ; las familias monoparentales, conformadas por un solo progenitor y sus hijos y las familias ensambladas."⁴

El artículo 1° de la Ley 70 de 1931⁵, 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 inembargable.

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.

³ Corte Constitucional., Sala Plena., (5 de mayo de 2010)., Sentencia C-317/10., [MP., NILSON PINILLA PINILLA]

⁴ Corte Constitucional., Sala Cuarta de Revisión., (2 de junio de 2016)., Sentencia T-292/16., [MP. GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO]

⁵ «Que autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables»

En sentencia C-029 de 2009⁶, 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 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 2003⁷, 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.

Es importante mencionar la forma de constitución del patrimonio de familia que establece el artículo 18 de la Ley 70 de 1931:

"Devuelto el expediente, el Juez debe proferir la sentencia definitiva dentro de los tres días siguientes, y si por ella se concede la autorización, ha de expresar en la misma el nombre y la ubicación del inmueble y sus linderos y ordenar:

a) La inscripción de la misma sentencia en un libro especial de la Oficina de Registro de instrumentos públicos que corresponda a la ubicación del inmueble, dentro de los noventa días (90) siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de nulidad; (...)"

En tal sentido, la validez y oponibilidad del patrimonio de familia ante terceros exige su inscripción en el registro de instrumentos públicos. No obstante, se debe distinguir entre el patrimonio de familia voluntario, que requiere sentencia judicial o escritura pública inscrita, y el patrimonio de familia obligatorio previsto para viviendas de interés social, el cual se constituye de pleno derecho en el acto de compraventa sin necesidad de trámite adicional o inscripción separada.

Respecto al caso planteado, se precisa que la constitución del patrimonio de familia inembargable en la adquisición de una Vivienda de Interés Social opera automáticamente por mandato legal al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa, sin requerirse trámite judicial o solicitud expresa del comprador, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989.

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-029 del 28 de enero de 2009. MP RODRIGO ESCOBAR GIL. Expediente D-7290

⁷ «Por la cual se dictan disposiciones relativas al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer <hombre> cabeza de familia»

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0070856, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁸ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,



NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Bibiana Marcela Herrera Mondragón
Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁸ **“ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.