



Fondo Adaptación

RESOLUCIÓN N.º 257

(22 MAR 2022)

"Por la cual se deroga la Resolución 0331 del 3 de noviembre de 2020, por medio de la cual se adopta el lineamiento de autorización de enajenación o permiso para dejar de residir por razones de fuerza mayor, se crea el Comité de Enajenación o Permiso para dejar de residir por razones de fuerza mayor y se efectúan unas delegaciones".

LA GERENTE DEL FONDO ADAPTACIÓN

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular, las conferidas por el artículo 209 de la Constitución Política, en el artículo 78 de la Ley 489 de 1998, el artículo 4º del Decreto 4819 de 2010, modificados por los artículos 4º del Decreto 4785 de 2011 y 2º del Decreto 964 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que para garantizar que la solución de vivienda cumpla con la finalidad del derecho a la vivienda de los grupos familiares afectados, el Fondo dispuso incluir por analogía la condición resolutoria citada en los antecedentes como una limitación en el dominio en las viviendas, dando aplicación al artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, y la constitución del patrimonio de familia inembargable por valor del respectivo inmueble, en los términos del artículo 60 de la Ley 9 del 1989 y el artículo 38 de la Ley 3 de 1991, así como la afectación a vivienda familiar, en los casos que proceda, en virtud de la Ley 258 de 1996.

Que en las escrituras públicas de transferencia de dominio se advierte expresamente que, dado que los inmuebles objeto del contrato son viviendas que son pagadas por concepto de beneficio económico de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional a través del Fondo Adaptación, el beneficiario se compromete a restituir el valor del beneficio, si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

Si transfiere el dominio de la solución de vivienda; si deja de residir en ella antes de diez (10) años contados a partir de la fecha de la escritura pública:

- a) cuando se compruebe que existió falsedad e imprecisión en la información y en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del beneficio monetario para la adquisición de la Vivienda de Interés Prioritario;
- b) en caso de que se compruebe, con un certificado emitido por la autoridad competente, que ha sido condenado por delitos cometidos en contra de menores de edad, sin que los menores lo pierdan, ellos conservarán el beneficio a través de la persona que los represente, de conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 3a de 1991, modificado por el 21 de la Ley 1537 de 2012;
- c) cuando la autoridad competente acredite que la vivienda asignada ha sido utilizada en forma permanente o temporal para la comisión de actividades ilícitas o cuando incurra en mora de más de tres meses en el pago de la administración, servicios públicos o impuesto predial u otro tributo que recaiga sobre el bien».

Que el Fondo Adaptación mediante carta de asignación de la solución de vivienda y documento de entendimiento provee una vivienda a los hogares damnificados por la ola invernal 2010-2011. Este acto se formaliza a través de escritura pública de tradición de dominio, en la cual se impone una limitación al dominio (restitución del beneficio y prohibición de transferencia de cualquier derecho real sobre el inmueble), fundamentada en el artículo 21 de la Ley 1537



Fondo Adaptación

257

de 2012, modificadorio del artículo 8 de la Ley 3 de 1991 con la finalidad de que el bien inmueble asignado garantice el derecho a la vivienda.

Que, de conformidad con esta normativa, el Fondo Adaptación mediante Instructivo General de Vivienda, en el numeral 6.3. Legalización de las soluciones viviendas, estableció que de acuerdo con los lineamientos dispuestos por analogía en la Ley 1537 de 2012, los beneficiarios que transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda otorgada o dejen de habitar en ella antes de haber transcurrido 10 años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, deberán restituir al Estado el beneficio recibido.

Que, así mismo, la Entidad con la Resolución 331 de 2020 adoptó los lineamientos de autorización de enajenación o permiso para dejar de residir por razones de fuerza mayor, se crea el Comité de Enajenación o Permiso para dejar de residir por razones de fuerza mayor y se efectúan unas delegaciones.

Que, en el artículo 5° de la mentada reglamentación, se creó el comité de enajenación o permiso para dejar de residir por razones de fuerza mayor, como una instancia de carácter asesor permanente, que tendrá por objeto el análisis de las circunstancias alegadas por el beneficiario como constitutivas de fuerza mayor para recomendar si concede o niega la autorización de enajenar o el permiso para dejar de residir en la vivienda.

Que el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, modificó el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, que había modificado a su vez el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, la cual en su artículo 13 estableció lo siguiente:

«Artículo 8. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible si 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.

El Gobierno nacional reglamentará esta materia». (Énfasis nuestro)

Que aplicada por analogía esta normativa, se colige que las causales de restitución del subsidio de vivienda fueron modificadas solo para los eventos en que se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación y en los eventos en que 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 5 años desde la fecha de su transferencia. Quiere decir lo anterior, que la prohibición de transferencia solo aplica para los



Fondo Adaptación

257

subsidios otorgados a título 100% en especie, como denominación específica de un programa de vivienda del Estado, en los que se disminuyó el tiempo a 5 años desde la fecha de su transferencia.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012, el subsidio en especie para la población vulnerable comprende la entrega de subsidios familiares de vivienda a ciertos grupos de población a través del *programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie* (parágrafos 3° y 4°) que está a cargo del Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda.

Que, por su parte, la sección 1 denominada *subsidio familiar de vivienda 100% en especie*, del capítulo 2, del título 1 de la parte 2 del Decreto 1077 de 2015, establece que el subsidio familiar de vivienda 100% en especie se enmarca en el programa de vivienda gratuita dirigido a los hogares de que trata el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 (artículos 2.1.1.2.1.1.1. y 2.1.1.2.1.1.2.) a cargo del Fonvivienda (artículo 2.1.1.2.1.1.2.). La denominación del programa continúa vigente y el entendimiento de que se trata de aquel establecido en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, es claro normativamente y también en la comprensión del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como puede concluirse del párrafo 4° del artículo 2.1.1.1.1.8. del Decreto 1077 de 2015, donde de acuerdo con la última modificación realizada mediante el Decreto 412 de 2016 se señala que:

«Párrafo 4°. Los valores del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el numeral 1 del presente artículo solo serán aplicables a los subsidios asignados en virtud de lo dispuesto en esta sección, de manera que no serán aplicables a otros procesos de asignación, como es el caso del Programa de Vivienda Gratuita (subsidio familiar de vivienda 100% en especie), Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores — VIPA, Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", Semillero de Propietarios y Casa Digna, Vida Digna, los cuales se regirán por lo dispuesto en las secciones correspondientes de este decreto».

Que en este sentido, es claro que la denominación de subsidio "otorgado a título 100% en especie" establecido en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, corresponde al Programa de Vivienda Gratuita, cuya competencia de ejecución corresponde de acuerdo con la ley 1537 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015 al Fondo Nacional de Vivienda - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dejando la prohibición de enajenación solo vigente en tratándose de los subsidios familiares de vivienda entregados en tal programa, sin que sea procedente incluir tal prohibición en los actos de transferencia del "Programa nacional de reubicación y reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable afectados por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 -2011". Que así lo ha establecido en forma reiterada la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, en varios conceptos¹ en los que ha señalado:

«[...] 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**». (Negrillas del texto)

Que, de igual manera, la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro respecto de la retroactividad² de la norma en cita señaló que:

¹ Ver Conceptos nros. SNR2021EE013300 del 25 de febrero de 2021, SNR2021EE017086 del 5 de marzo de 2021, SNR2021EE027916 del 15 de abril de 2021.

² Concepto nro. SNR2021EE027916 del 15 de abril de 2021.



Libertad y Orden

Fondo Adaptación

257

«[...] 3- Así mismo, se establece la **retroactividad** en su parágrafo 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 modalidad de subsidio»**.³ (Negrillas del texto)

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Derogatoria. Derogar en su totalidad la Resolución 0331 del 3 de noviembre de 2020.

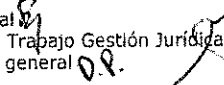
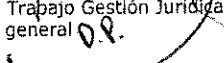

Artículo 2. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

22 MAR 2022

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


RAQUEL GARAVITO CHAPAVAL
Gerente General

«Los abajo firmantes, en el marco de las competencias que conforme al Manual de Funciones de la Entidad nos corresponde asumir, hacemos constar que la presente resolución fue preparada, revisada y aprobada cumpliendo todas las condiciones técnicas, jurídicas y administrativas, las cuales se confrontan, además, con los procedimientos internos de la Entidad y en tal sentido, en cumplimiento y desarrollo de sus funciones, recomiendan al Gerente del Fondo Adaptación suscribirla».

Aprobó: Sandra Marcela Murcia Mora – secretaria general 
Revisó: Adriana Portillo Trujillo - Asesor III – Equipo de Trabajo Gestión Jurídica
Revisó: Diana Paola Páez Lozano – Asesor II secretaria general 
Proyectó: Iván Mejía- Abogado Secretaría General 

³ Concepto nro. SNR2021EE017086 del 5 de marzo de 2021.