

CIRCULAR 351

Bogotá D.C.

FECHA: Mayo 02 de 2022

PARA: Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos del País.

DE: Superintendente Delegada para el Notariado
Superintendente Delegada para el Registro (E)

ASUNTO: Subsidio Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Respetados Señores Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos del País.

La Superintendencia de Notariado y Registro es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial, adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho que ejerce la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos.

El Decreto No. 2723 de 2014, *“Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”*, en su artículo 11, establece que la misma tiene como funciones impartir las directrices e instrucciones para la eficiente prestación del servicio público de notariado y registro, mediante la expedición de conceptos, circulares y demás actos administrativos que se requieran con el fin de orientar el ejercicio de la actividad notarial y registral, implementando sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación de los servicios prestados procurando su racionalización y modernización.

El artículo 23 del Decreto 2723 de 2014, fijó las Funciones de la Superintendencia Delegada para el Registro; estableciendo entre otras, la siguiente: *“(...) 2. Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control sobre el servicio público registral que prestan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. 3. Orientar e instruir sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación registral, de conformidad con las directrices impartidas por el Superintendente de Notariado y Registro. (...)”*

A su vez, la Superintendencia Delegada para el Notariado, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 2723 de 2014, tiene entre otras funciones,

las siguientes: “(...)2. Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control sobre el servicio público notarial. 7. Orientar e instruir sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación notarial, de conformidad con las directrices impartidas por el Superintendente de Notariado y Registro. (...)”

Teniendo en cuenta las funciones descritas previamente, y conforme a la solicitud elevada por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, desde la Superintendencia de Notariado y Registro se advierte la necesidad de orientar el servicio público notarial y registral, frente a los subsidios otorgados por dicha caja, en los siguientes términos:

I. **Antecedentes:**

La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito, de naturaleza especial, dotada de personería jurídica autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional y vigilada por la Superintendencia Financiera.

Las actuaciones de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía se rigen por normas de carácter especial, esto es: Decreto Ley 353 de 1994, Ley 973 de 2005, Ley 1305 de 2009 y Decreto 3830 de 2006, compilado por el Decreto 1070 de 2015, de tal suerte que a éste no le es directamente aplicable lo dispuesto respecto al subsidio familiar de vivienda en la Ley 3 de 1991 y la Ley 1537 de 2012, cuyo artículo 21 prevé la prohibición de transferir, así como la inscripción de ésta en el folio de matrícula correspondiente (Parágrafo 1.)¹.

Ahora bien, teniendo clara la normativa aplicable a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, resulta necesario dilucidar lo dispuesto en el artículo 2.6.2.1.1.1.16., del Decreto 1070 de 2015, que al tenor dispone:

“(TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA) El beneficiario del subsidio para vivienda se obliga a no transferir el dominio de la solución de vivienda antes de haber transcurrido dos (2) años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico de la Caja fundamentado en razones de fuerza mayor”. (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

¹ **ARTÍCULO 21.** El artículo 8o de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8o (...) **PARÁGRAFO 1o.** La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De lo descrito previamente, se advierte que no se trata de condición resolutoria ni mucho menos una prohibición de enajenar. Como se puede apreciar, corresponde a un ejercicio propio de la autonomía de voluntad de las partes y únicamente se trata de una obligación de no hacer en cabeza del beneficiario, consistente en abstenerse de transferir el dominio de la solución de vivienda por el término de dos (2) años, obligación que como cualquier otra, es susceptible de ser incumplida, siendo esta última una alternativa objeto de reproche por parte de la misma entidad, es decir, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, sin que ello corresponda a una restricción a la enajenación del bien que deba exigir el Notario ni el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente.

En este orden de ideas, dado el caso que el beneficiario del subsidio incumpla la obligación de no transferir prevista en el artículo 2.6.2.1.1.16., ya citado, operaría lo contemplado en el artículo 2.6.2.1.1.8., del Decreto 1070 de 2015, que al tenor dispone:

“ARTÍCULO RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. Cuando de conformidad con las normas que rigen la materia haya lugar a la restitución del subsidio para vivienda por parte de un afiliado, este deberá restituirse a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, registrado entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución, en un término de tres (3) meses, contados a partir de la solicitud de reintegro”. (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

Conforme al marco normativo expuesto, y en cumplimiento de las funciones de orientación del servicio público notarial y registral que competen a estas Superintendencias Delegadas, se precisa lo siguiente:

1.1. Del trámite notarial:

En aquellos eventos en que el Notario conozca de un acto jurídico de compraventa de soluciones de vivienda a través del subsidio (de vivienda) otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, se deberá incluir en el cuerpo de la escritura pública un clausulado en el que se extracte lo dispuesto en el artículo 2.6.2.1.1.16., del Decreto 1070 de 2015 sobre la obligación que contrae el beneficiario del subsidio, así como lo previsto en el artículo 2.6.2.1.1.8., de la misma norma respecto a la consecuencia que conllevaría dicho incumplimiento, es

decir, la restitución del subsidio, en los términos ahí indicados; sin que ello corresponda a una condición resolutoria que conlleve a su inscripción y cancelación en el registro de instrumentos públicos.

1.2. Del trámite registral:

Es preciso señalar, que no configura causal de devolución por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos las escrituras públicas en las que el beneficiario del subsidio transfiera el dominio del inmueble antes del término previsto en el artículo 2.6.2.1.1.16., del Decreto 1070 de 2015, es decir, dos (2) años desde la fecha de su asignación, aun cuando no hubiere permiso específico de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

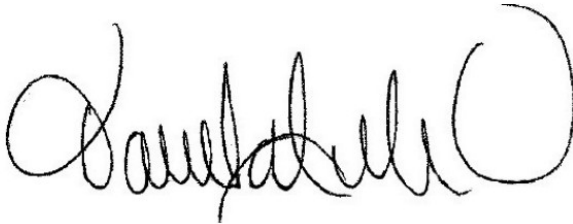
En tal sentido, conforme a lo ordenado en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012, en aras de dar cumplimiento al principio de publicidad de los actos sujetos a registro, la compraventa se hará mediante la inscripción correspondiente, y en lo atinente al subsidio otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, no generará una inscripción independiente, empero, el responsable de la calificación e inscripción dejará en el campo COMENTARIO de la anotación del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, lo siguiente:

“CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.6.2.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015”

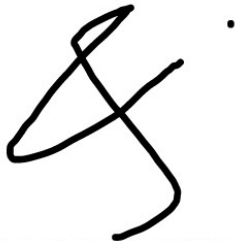
No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.6.2.1.1.8., del Decreto 1070 de 2015, en el evento que se genere una enajenación anterior a dicho término, habrá lugar a la restitución del subsidio por parte de un afiliado, situación que configura una obligación de pago a cargo del beneficiario del subsidio a favor de la Caja; y por ende, no es de responsabilidad de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos ejercer dicho control.

Finalmente se precisa que teniendo en cuenta que mediante la Resolución 07448 de agosto 11 de 2021 *“Por la cual se inhabilita, modifica y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos y se ordenan otras disposiciones”*, se inhabilitó el código de naturaleza jurídica 0384.

En aras de prestar un mejor servicio público notarial y registral, agradecemos tomar atenta nota de la presente circular.



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Superintendente Delegada para el Notariado



CONSUELO PERDOMO JIMÉNEZ
Superintendente Delegada para el Registro (E)