

Al contestar este Oficio, por favor cite este número: 2-2021-157726

Bogotá D.C., 30 de octubre de 2021 12:13

S

Ref. 1-2021-020364 172/2021/CJUR

Asunto: Solicitud Concepto Jurídico

Apreciado señor Torres:

La Superintendencia del Subsidio Familiar ha recibido comunicación identificada con el radicado de la referencia; frente al cual, y de conformidad con las funciones establecidas en el Decreto 2595 de 2012 y la norma concordante establecida en la Ley 1755 de 2015, se examina la consulta jurídica y procede a dar respuesta en los siguientes términos:

1. CONSULTA

Mediante petición recibida de la referencia, la cual señala:

“Buen día. Agradezco la atención. tengo la intención [sic] de solicitar mi subsidio de vivienda, para lo cual tengo un caso particular que requiere del concepto de la SSF. Mi nombre aparece en una escritura publica (91774), en la figura de fideicomiso lo cual no me hace propietario de inmueble. puesto que no puedo ceder, vender o hipotecar hasta tanto no se cumpla un requisito de sobrevivencia de mis padres. Mi pregunta es: Según lo expuesto, puedo solicitar el subsidio y la caja de compensación tendría que otorgármelo? Agradezco su orientación.”

2. MARCO NORMATIVO

Para satisfacer la consulta elevada, esta entidad procederá en primera media a examinar el contexto normativo que regula la materia, y posteriormente, se pronunciará frente a los interrogantes formulados.

En primer lugar, se informa que los requisitos para acceder al subsidio familiar de vivienda no son determinados por las Cajas de Compensación Familiar sino por la Ley, específicamente, por el Decreto 1077 del año 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”; en tal norma podrá evidenciar que el artículo 2.1.1.1.1.4. establece que serán postulantes al subsidio familiar de vivienda:

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.4. Postulantes. Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social o para arrendar una vivienda, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y la presente sección. Para los beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, los ingresos totales mensuales no pueden ser superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular nuevamente a este, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Para el efecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones y requisitos para acreditar tal situación.

PARÁGRAFO 1. (...)

PARÁGRAFO 2. Las personas que soliciten el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y que una vez verificada la información presentada no cumplan con los requisitos establecidos en la presente sección, no se considerarán como postulantes.

PARÁGRAFO 3. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde la postulación hasta su asignación.

PARÁGRAFO 4. (...)

Negrilla dentro del aparte.

En tal norma, se evidencian con claridad los requisitos socio económicos que deberán demostrar los hogares que pretendan ser acreedores de los subsidios de vivienda en cualquiera de sus tipos. De forma que, en principio, es deber de esta Entidad advertir al peticionario que para hacer su solicitud debe cumplir con suficiencia los requisitos descritos, así como los demás que puedan exigirse como consecuencia del tipo de subsidio que solicite.

Sobre la condición de Fideicomisario o beneficiario de fideicomiso.

Ahora bien, para dar respuesta a lo expuesto por el peticionario, señor **MARTÍN TORRES**, referente a su condición de Fideicomisario, es menester para ésta Superintendencia poner de presente lo contenido en el artículo 2.1.1.1.3.3.1.2 (Numeral 1 “Del registro de Postulantes”, Sub-subsección 3 “Postulación a los Subsidios”, Subsección 3 “Acceso al Subsidio Familiar de Vivienda”, Sección 1 “Subsidio Familiar de Vivienda”) del Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, según el cual:



“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.3.3.1.2. Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección los hogares que presenten alguna de las siguientes condiciones:

a) Que tengan ingresos totales mensuales superiores al límite establecido para la respectiva modalidad de subsidio.

b) Que sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional para las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.

c) Que alguno de los miembros del hogar postulante haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado, o de las coberturas a la tasa de interés, excepto cuando la nueva postulación sea para el subsidio en la modalidad de adquisición o de mejoramiento y el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de mejoramiento, o cuando la postulación sea en la modalidad de mejoramiento y el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de adquisición y hayan pasado al menos diez (10) años desde su aplicación y la vivienda se encuentre en condiciones de déficit cualitativo.

(...).

d) En el caso de mejoramiento y construcción en sitio propio, cuando la vivienda se encuentre en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

e) Quienes hubieren presentado información que no corresponda a la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 3a de 1991.

PARÁGRAFO : (...).”

Negrilla fuera del aparte.

Con lo anterior, evidencia ésta Superintendencia que la norma es clara en identificar los criterios de imposibilidad que ha de tener el otorgante del subsidio al momento de evaluar el cumplimiento de las condiciones por parte del solicitante.

Así pues, se encuentra que el impedimento del literal b *eiusdem* está relacionado con la plataforma fáctica que expone el señor **MARTÍN TORRES**, pues se refiere a una titularidad de propiedad sobre bienes inmuebles dentro del territorio nacional por parte del solicitante del subsidio.



Resulta entonces fundamental, para ésta entidad, definir si la existencia de un fideicomiso civil es causal legítima para negar la solicitud de subsidio de vivienda al Fideicomisario o Beneficiario de dicho fideicomiso.

Para abordar lo anterior, se recuerda que el artículo 794 del código civil define la propiedad fiduciaria como:

ARTICULO 794. <PROPIEDAD FIDUCIARIA>. Se llama propiedad fiduciaria **la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.**

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.

Subraya y negrilla fuera del aparte.

ARTICULO 820. <SIMPLE EXPECTATIVA DEL FIDEICOMISARIO>. El fideicomisario, mientras pende la condición, no tiene derecho ninguno sobre el fideicomiso, sino la simple expectativa de adquirirlo.

Podrá, sin embargo, impetrar las providencias conservatorias que le convengan, si la propiedad pareciere peligrar o deteriorarse en manos del fiduciario.

Tendrán el mismo derecho los ascendientes del fideicomisario que todavía no existe y cuya existencia se espera, y los personeros o representantes de las corporaciones y fundaciones interesadas.

Ésta norma, es pertinente puesto que en ella el legislador derivado definió la función y los intervinientes dentro del fideicomiso, dejando claro que se trata de tres sujetos, i) el Fiduciante, que es el propietario del bien, ii) el fiduciario, que es la persona que recibe la propiedad fiduciaria y iii) el fideicomisario que el beneficiario del fideicomiso y a quién después de cumplirse una condición se le restituirá el bien.

Ahora bien, el hoy peticionario indicó en su escrito que:

“(…) Mi nombre aparece en una escritura pública (91774), en la figura de fideicomiso (...) no puedo ceder, vender o hipotecar hasta tanto no se cumpla un requisito de sobrevivencia de mis padres.”

Tal información, permite identificar que el señor **MARTÍN TORRES** es el fideicomisario del contrato de fideicomiso que un tercero celebró y dentro del cual tiene la calidad de beneficiario. Asimismo, advierte el peticionario que la condición bajo la cual se encuentra sujeta la transferencia de la propiedad no se ha cumplido y que por lo tanto, no puede ejercer verdaderos actos de dominio sobre la misma.



Con lo anterior en mente, esta Superintendencia encuentra que al señor **MARTÍN TORRES** no le es aplicable lo contenido en el literal b del artículo 2.1.1.1.1.3.3.1.2 del Decreto Ley 1077 del 2015 toda vez que el inciso segundo del artículo 794 del Código Civil es claro en afirmar:

“La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.”

Subraya y negrilla fuera del aparte.

De ahí, que no existirá propiedad en cabeza del fideicomisario, sino hasta que se cumpla la condición fijada por el Fiduciante, hecho que, de acuerdo con lo expuesto por el señor **MARTÍN TORRES**, implica que en la actualidad no le ha sido restituido el bien objeto del fideicomiso y, por lo tanto, no es propietario en la actualidad.

En ese sentido, ante la pregunta del peticionario:

“(…) puedo solicitar el subsidio y la caja de compensación tendría que otorgármelo?(…)”-

Esta institución debe responder que:

1. El otorgamiento del subsidio de vivienda está sujeto a las condiciones que se expusieron en la primera parte del presente documento, así como a los demás que se exijan según el tipo de subsidio que se solicite.
2. Que de acuerdo con el literal b del artículo 2.1.1.1.1.3.3.1.2 del Decreto Ley 1077 del 2015, están imposibilitados para la solicitud de subsidios de vivienda quienes sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
3. Que a la luz de lo contenido en el artículo 794 del Código Civil, específicamente de lo expuesto en el inciso segundo del mismo, el Fideicomisario no será propietario sino hasta que se cumpla con la condición impuesta por el fiduciante, y hasta que se realice la correspondiente restitución del bien mediante el traslado de la propiedad bajo las solemnidades necesarias. Limitación que se encuentra también al no cumplirse la condición de lo cual el traslado de la propiedad nunca se haría basados en que se trata de una simple expectativa de fideicomisarios conforme lo expuesto en el artículo 820 del Código Civil.
4. Que ser Fideicomisario dentro de un contrato de fideicomiso civil no representa una limitante para solicitar el subsidio de vivienda, ello sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de la totalidad de requisitos exigidos por la ley para ser beneficiario de dichos subsidios.

Se aclara que el presente concepto se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 7° del Decreto 2595 de 2012 y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, “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”, el concepto emitido, constituye sólo un criterio orientador y la interpretación y aplicación de la normatividad relativa al caso objeto de consulta.



Adicionalmente, lo invitamos a consultar la página web de la Superintendencia del Subsidio Familiar donde se encuentran publicados todos los conceptos jurídicos emitidos por este órgano de inspección, vigilancia y control, con una búsqueda por palabra clave que facilita el acceso a los mismos en el siguiente link: <https://www.ssf.gov.co/transparencia/normatividad/sujetos-obligados-del-orden-nacional/conceptos-juridicos>.

Por último, debido a inconvenientes presentados con el sistema de recepción de PQRS su solicitud fue allegada a la Oficina Asesora Jurídica con dilación en el tiempo, por lo cual ofrecemos excusas en el tiempo de espera de cara a la respuesta brindada a su derecho de petición de consulta.

En los anteriores términos damos por atendida su solicitud.

Cordial Saludo,



RAÚL FERNANDO NULEZ MARÍN
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Karen Daniela Rosero

Documento firmado digitalmente



if+E GH/T 10+R pAXM etmI 1041 PQ0=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8r2esigna-e:8080/SedeElectronica/>