



SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

OFICIO 220- 115105 06 DE JUNIO DE 2023

ASUNTO LEVANTAMIENTO DE PATRIMONIO DE FAMILIA
OBLIGATORIO

Me refiero a su escrito radicado en esta entidad como se mencionan en la referencia, mediante los cuales solicita que se emita un concepto sobre el levantamiento del patrimonio de familia obligatorio constituido en virtud de la adquisición de vivienda de interés social dentro de un proceso de liquidación judicial simplificada.

Previamente a atender sus inquietudes, debe señalarse que en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, emite conceptos de carácter general sobre las materias a su cargo, y sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad.

De ahí que sus respuestas en esta instancia, no se dirigen a prestar asesoría a los particulares o a sus apoderados sobre temas relacionados con los procesos concursales que se tramitan ante la Entidad o por los despachos judiciales, máxime si se tiene en cuenta que la doctrina constitucional sobre el ejercicio de funciones judiciales por las superintendencias, invariablemente exige, que los funcionarios administrativos de las entidades que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad, doctrina que reitera la Sentencia C-1641 del 29 de noviembre de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero, en la que la H. Corte Constitucional advierte que no le es dable a esta Superintendencia como autoridad administrativa, intervenir en asuntos que haya de conocer en ejercicio de facultades jurisdiccionales, en relación con los cuales se debe pronunciar como Juez en las instancias procesales a que haya lugar.

Con el alcance indicado, este Despacho procede a responder su consulta en los siguientes términos:

“¿Se puede levantar el patrimonio de familia obligatorio constituido en virtud de la adquisición de vivienda de interés social, en un proceso de liquidación judicial simplificada en los términos del decreto 772 de 2020 y quién procede a realizar este levantamiento?”

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano 01-8000-114310
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia



GOBIERNO DE COLOMBIA



MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO



La constitución del patrimonio de familia es una figura jurídica creada por la ley colombiana para proteger el patrimonio familiar, especialmente la vivienda. Es una autorización de constitución a favor de toda la familia, de un patrimonio especial, con la calidad de inembargable regulado por la Ley 70 de 1931. Quien lo constituye se le llama constituyente y beneficiario es aquel a cuyo favor se constituye; pueden ser uno o varios los constituyentes y beneficiarios.

En Instrucción Administrativa 19 de 2004, la Superintendencia de Notariado y Registro definió el patrimonio de familia de la siguiente forma:

“Este patrimonio se define como el acto por medio del cual se afecta el derecho de propiedad, en su atributo de disposición, con el fin de proteger una familia contra la insolvencia o quiebra del jefe o responsable de la misma”.

En Oficio 220-033539 del 7 de julio de 2007, la Superintendencia de Sociedades¹ se conceptuó lo siguiente:

Ref.: Inembargabilidad de los bienes inmuebles constituidos como patrimonio de familia. Excepciones.

Me refiero a su escrito remitido vía e-mail, radicado en esta Superintendencia con el número 2007-01-101979, mediante el cual consulta cuál es la ley que prohíbe incluir dentro de los procesos concursales de personas naturales un bien inmueble afectado por patrimonio de familia.

Sobre el particular, a pesar de que los procesos concursales de personas naturales no resultan de la órbita de conocimiento de esta Entidad, le informo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 213 de la Ley 222 de 1995, salvo las disposiciones especiales a que se refieren los artículos 214 a 225 ídem, las normas que rigen sobre el particular, son las mismas que resultan aplicables al concordato de las personas jurídicas cuyo trámite se adelanta al interior de este organismo, dentro de los cuales opera el embargo de los bienes del deudor susceptibles de dicha medida.

¹ COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-033539 del 7 de julio de 2007. Asunto: Inembargabilidad de los bienes inmuebles constituidos como patrimonio de familia. Excepciones.



En cuanto a los bienes del deudor concursado afectados como patrimonio de familia, le comunico que éstos sólo podrán ser embargados por parte del juez concursal en la medida que su naturaleza lo permita, de tal forma que existan patrimonios de familia voluntarios, a que se refiere el Decreto 2817 de 2006 que resultan inembargables, mientras que existen otras clases de patrimonios de familia respecto de los cuales el juez puede ordenar el levantamiento del mismo (condicionalmente), tales como los patrimonios de familia de carácter obligatorio consagrados en las normas sobre vivienda de interés social, a los que se refieren la Ley 91 de 1936 y los artículos 60 de la Ley 9a de 1989 y 38 de la Ley 3a de 1991, y facultativos de que tratan el artículo 22 de la Ley 546 de 1999 y la Ley 861 de 2003, entre otros”.

Por otra parte, el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 establece:

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

Igualmente, el artículo 60 de la Ley 9 de 1989 dispone lo siguiente:

“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.

Modificado por el art. 38, Ley 3° de 1991. El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda”.

De igual manera, el artículo 22 de la Ley 546 de 1999 establece lo siguiente:

“Patrimonio de familia. Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente Ley podrán construir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del



respectivo inmueble, en forma y condiciones establecidas en los artículos 60 de la Ley 9 de 1989 y 38 de la Ley 3 de 1991.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, éste no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura mediante la cual se solemnice el acto”.

En Concepto 2081 de julio 23 de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro², afirmo lo siguiente:

“...Por lo tanto, es permitido el embargo del patrimonio de familia, sólo a la persona que haya hecho el préstamo (financiación del inmueble), para construir, adquirir, mejorar o subdividir la vivienda...”

En síntesis, solo es posible que el Juez proceda a ordenar el levantamiento del patrimonio de familia en los eventos que la ley así lo ha dispuesto.

De conformidad con lo expuesto, se respondió de manera cabal su consulta. Se reitera que los efectos del presente pronunciamiento son los descritos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y que en la página web de esta entidad puede consultar directamente la normatividad, así como los conceptos que la misma ha emitido sobre las materias de su competencia a través de Tesauro y la Circular Básica Jurídica.

² COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Concepto 2081 de julio 23 de 2013. Asunto: Patrimonio de Familia e hipoteca.