

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2025**

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 296 de la Ley 2294 del 2023 y el parágrafo 4 del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, adicionado por el artículo 300 de la Ley 2294 del 2023 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que la Corte Constitucional en diversas oportunidades ha definido el derecho a la vivienda digna, en Sentencia C-191 de 2021 enunció: *“De lo anterior, se deriva que i) el derecho fundamental a la vivienda digna es autónomo, ii) al Estado le corresponde brindar posibilidades para su materialización de acuerdo a los recursos disponibles y garantizar el acceso en condiciones de igualdad, lo cual pasa por la protección especial de sujetos vulnerables. Así como, iii) el deber de no retroceder de forma injustificada en el nivel de protección alcanzado”*. Razón por la cual, el mecanismo de formalización de la propiedad privada surge como un elemento complementario a los hogares beneficiarios de Subsidio Familiar de Vivienda que no cuenta con su título de propiedad, como estrategia de avance en la implementación de la política nacional de vivienda

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, definió como Viviendas de Interés Social *“aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda”*.

Que el artículo 5° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, definió como solución de vivienda *“el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro”*.

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

Que el inciso primero del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda *“como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley”*.

Que el parágrafo 4 del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, estableció que *“Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita”*.

Que el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 estableció: *“A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social”*. Esto en concordancia con el artículo 4 de la Ley 1561 de 2011.

Que el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, dispuso que a partir del año 2020, la formulación y ejecución de la política de vivienda rural está a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; en virtud de lo cual se expidió el Decreto 1341 de 2020, modificado por el Decreto 1247 de 2022 y la Resolución 0536 de 2020, cuyo objetivo general es *“disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo rural en Colombia por medio de soluciones de vivienda digna (saludable, segura y sostenible), que contribuyan con la disminución de la pobreza y el mejoramiento de la calidad de vida de los hogares rurales”*.

Que el artículo 296 de la Ley 2294 de 2023 dispuso, *“El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad que este determine, otorgará títulos de propiedad legalmente registrados a hogares que tengan la calidad de poseedores y que hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Esta posesión no podrá contrariar las disposiciones legales referentes a la prescripción adquisitiva de dominio, sucesión, saneamiento de que trata la Ley 1561 de 2012, las que la modifiquen o sustituyan, y demás disposiciones concordantes. El Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentará el procedimiento”*.

Que el parágrafo 4 del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, adicionado por artículo 300 de la Ley 2294 de 2023, determinó que *“el Gobierno nacional en desarrollo de la política de vivienda rural, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, adelantará programas de formalización y/o saneamiento de la falsa tradición y titulación de la propiedad rural. Para el ejercicio de esta competencia se requerirá que el predio rural haya sido o vaya a ser objeto del subsidio familiar de vivienda. El Gobierno nacional, por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentará la materia”*.

Que la Ley 1561 de 2012, estableció el proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y saneamiento de falsa tradición, cuyas disposiciones que serán acogidas en el ejercicio de las nuevas facultades creadas por los artículos precitados de la Ley 2294 de 2023.

Que el ejercicio de las atribuciones dispuestas en los artículos 296 y 300 de la Ley 2294 de 2023 no corresponde al desarrollo de funciones de orden jurisdiccional, ni confieren dichas facultades al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de conformidad con el artículo 116 de la Constitución Política y el 12 de la Ley 270 de 1996, modificado por el artículo 5 de la Ley 1285 de 2009, en el cual se menciona que: (...) *“Dicha función se ejerce por la jurisdicción constitucional, el Consejo Superior de la Judicatura, la jurisdicción de lo contencioso administrativo, las jurisdicciones especiales tales como: la penal militar, la indígena y la justicia de paz, y la jurisdicción ordinaria que conocerá de todos los asuntos que no estén atribuidos por la Constitución o la ley a otra jurisdicción”*. Razón por la cual la actuación administrativa

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

creada de conformidad con los artículos 296 y 300 de la Ley 2294 de 2024, no constituye el ejercicio de la función jurisdiccional ejercida por los jueces de la República.

Que de acuerdo con lo anterior, en caso de que las actuaciones administrativas por medio de la cual se otorgan títulos de propiedad en los términos aquí establecidos, se presente algún tipo de oposición en el proceso, el cual cree la necesidad de dirimir conflictos entre las partes, se dará por terminada e informará a los ciudadanos la necesidad de acudir al sistema de administración de justicia para resolver la controversia.

Que el artículo 2 de la Ley 1437 de 2011 del Título I Capítulo 1, enunció: “Las autoridades sujetarán sus actuaciones a los procedimientos que se establecen en este Código, sin perjuicio de los procedimientos regulados en leyes especiales. En lo no previsto en los mismos se aplicarán las disposiciones de este Código.”. En este mismo sentido el artículo 34 señala que: “Las actuaciones administrativas se sujetarán al procedimiento administrativo común y principal que se establece en este Código, sin perjuicio de los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales. En lo no previsto en dichas leyes se aplicarán las disposiciones de esta Parte Primera del Código”.

Que el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011: “Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo. Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales. Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código de Procedimiento Civil”.

Que el artículo 24 de la Ley 1561 de 2012, dispuso: “(...) Derechos de notariado y registro. En las sentencias que declaren propiedad o el saneamiento del título de posesión de conformidad con la presente ley, los derechos de registro se liquidarán como acto sin cuantía. Así mismo, los gastos de notariado y registro de los títulos expedidos en el marco de la ejecución de programas especiales de formalización de la propiedad rural, se liquidarán como acto sin cuantía”.

Que para el caso de comunidades étnicas beneficiarias del subsidio familiar de vivienda rural, se entiende que los predios en los cuales se desarrolló o se van a desarrollar las viviendas, hacen parte de la constitución, creación, saneamiento, ampliación, titulación y restructuración de territorios ocupados o poseídos ancestral y/o tradicionalmente, de acuerdo con el Decreto Ley 902 de 2017, Ley 21 de 1991, Ley 160 de 1994, Decreto 2164 de 1995, Ley 70 de 1993, Decreto 1745 de 1995, Decreto 2333 de 2014 o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Que se cumplieron con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, y del Decreto 1081 de 2015.

Que en mérito lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adiciónese el Título 13 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, así:

“TÍTULO 13

OTORGAMIENTO DE TITULOS DE PROPIEDAD PRIVADA URBANA Y RURAL

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES SOBRE EL OTORGAMIENTO DE TITULOS DE PROPIEDAD PRIVADA Y RURAL

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

Artículo 2.1.13.1.1 Ámbito de aplicación. El presente título aplica para las actuaciones administrativas para el otorgamiento de títulos de propiedad privada de inmuebles urbanos y rurales cuyas características correspondan a vivienda de interés social y hayan sido objeto de asignación de subsidio familiar de vivienda en cualquiera de sus modalidades y que adelante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 296 de la Ley 2294 de 2023 y el parágrafo 4 del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, adicionado por el artículo 300 de la ley 2294 de 2023. Para inmuebles rurales, el título de propiedad se podrá otorgar sobre predios que fueron objeto de Subsidios Familiares de Vivienda y aquellos donde se vaya a otorgar.

Artículo 2.1.13.1.2. Definiciones. Para efectos de lo reglamentado en el presente capítulo, se adoptan las siguientes definiciones:

- 1. Otorgamiento de títulos de propiedad privada.** Es el mecanismo mediante el cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, formaliza títulos de propiedad de bienes inmuebles con destinación habitacional, a los hogares que tengan la calidad de poseedores de inmuebles urbanos y rurales cuyas características correspondan a vivienda de interés social y hayan sido objeto de asignación de subsidio familiar de vivienda en cualquiera de sus modalidades. En el caso de bienes rurales se incluyen aquellos que vayan a ser objeto de subsidio.
- 2. Posesión.** De conformidad con el artículo 762 del Código Civil y demás normas aplicables, se entiende como poseedor la persona con tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.
- 3. Hogar.** Se entiende por hogar, el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Igualmente, se tendrá por hogar aquél conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso.
- 4. Hogar beneficiario de subsidio familiar de vivienda.** Se entiende por hogar beneficiario, aquellos que hayan recibido una asignación de un subsidio familiar de vivienda en cualquier modalidad por entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda, reglamentado en el Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
- 5. Eventual propietario.** Se entenderá para efectos del presente título como eventual Propietario, la persona que en el marco de cualquiera de los escenarios descritos en el artículo 2.1.13.2.2. del presente decreto, manifieste su voluntad de acceder al mecanismo de titulación de la propiedad privada, cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad y no haya sido denunciado penalmente o exista una acción civil sobre el predio a titular. En todo caso la titulación se otorga al hogar.

Artículo 2.1.13.1.3. Inmuebles sobre los cuales no procede el mecanismo para otorgar títulos de propiedad privada. No serán objeto del presente proceso para el otorgamiento de títulos de propiedad privada, los bienes inmuebles que se encuentren en alguna de las siguientes condiciones:

- a. Que sean imprescriptibles conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política.
- b. Sobre los que se estén adelantando procesos de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

- c. Que se encuentren en zonas declaradas como alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial;
- d. Que se encuentren en zonas y áreas protegidas de conformidad con la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 3272 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.
- e. Que se encuentren en áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de comunidades negras u otros grupos étnicos.
- f. Que se encuentren en zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelanten un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.
- g. Que se encuentren total o parcialmente en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.
- h. Que se encuentren ubicados en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.
- i. Sobre los cuales se tenga conocimiento o se demuestre que se estén adelantando procesos penales, policivos o civiles por ocupación ilegal, posesión irregular, restitución de inmueble, usurpación, urbanización ilegal, entre otros.
- j. Inmuebles catalogados como baldíos urbanos o ejidos y bienes fiscales de carácter no financiero, los cuales son de competencia de saneamiento a través de las disposiciones consagradas en la Ley 2044 de 2020.

Parágrafo 1º. En caso de que el inmueble tenga resolución de estudio formal para ser incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente o el que haga sus veces, se suspenderá el proceso de otorgamiento de títulos de propiedad privada hasta tanto se decida dicha actuación.

En caso de ser incluido en el Registro del cual trata el inciso anterior, se tomará por improcedente el mecanismo. Así mismo, se hará remisión del caso a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas o de quien haga sus veces.

Parágrafo 2º. En los casos de inmuebles sobre los cuales se pretende hacer el otorgamiento de títulos de propiedad privada a la que hace referencia el presente capítulo, que se encuentren en zonas focalizadas por la Agencia Nacional de Tierras – ANT o quien haga sus veces, en las cuales se pretenda dar aplicación al artículo 103 de la Ley 1753 de 2015 y el Decreto Ley 902 de 2017, se dará traslado de la solicitud a dicha entidad, informando a los eventuales propietarios de la situación.

Artículo 2.1.13.1.4. Inmuebles objeto del otorgamiento de títulos de propiedad privada. Podrán ser objeto del otorgamiento de títulos de propiedad privada, los inmuebles que no estén en alguno de los escenarios descritos en el artículo 2.1.13.1.3. del presente Decreto y que cumplan con los siguientes requisitos:

Inmuebles urbanos

- a. Que el hogar poseedor cumpla con las condiciones legales para optar por la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria regulada por el Código Civil y la Ley 1561 de 2012.
- b. Que el hogar poseedor del inmueble haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de sus modalidades.
- c. Que el inmueble que busca ser objeto de formalización no tenga un avalúo catastral superior al valor máximo de la Vivienda de Interés Social.

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

Inmuebles rurales

- a. Que el hogar poseedor cumpla con las condiciones legales para optar por la prescripción adquisitiva de dominio regulada por el Código Civil y la Ley 1561 de 2012.
- b. Que en el predio resida un hogar que fue o vaya a ser beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda Rural en cualquiera de sus modalidades.
- c. Que la extensión del predio no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar determinada por el POT, EOT O PBOT del municipio o distrito donde se ubica el predio (UAF), establecida por la Agencia Nacional de Tierras (ANT) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Artículo 2.1.13.1.5. Implementación del otorgamiento de títulos de propiedad privada. La implementación del mecanismo para el otorgamiento de títulos de propiedad de bienes inmuebles de propiedad privada reglamentada en el presente título procederá a través de convocatorias, programas y demás mecanismos que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, en los cuales se fijarán las condiciones para su procedencia.

CAPÍTULO 2

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD PRIVADA URBANA Y RURAL

Artículo 2.1.13.2.1. Apertura de la actuación administrativa. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, a través de acto administrativo debidamente numerado y motivado, iniciará la actuación administrativa para el otorgamiento del título de propiedad privada, la cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos identificados:

1. La identificación del solicitante, y de su cónyuge o compañero permanente, domicilio, estado civil y condición en la que actúa.
2. La identificación del inmueble, nomenclatura, certificación y planos catastrales, linderos y cabida.
3. La declaración jurada en la que el solicitante afirme que no existen procesos pendientes sobre la propiedad o posesión del inmueble iniciados con anterioridad a la fecha de la solicitud.
4. La certificación y planos catastrales del inmueble con indicación de su localización, cabida y linderos.
5. Los recibos de pago de los impuestos, contribuciones y valorizaciones causados por el inmueble y pagados por el solicitante y con una antigüedad de por lo menos un año.
6. Las declaraciones y pruebas que a juicio del solicitante le permitan demostrar que ha ejercido posesión de forma pública, continua y pacífica sobre el inmueble durante el periodo anterior a la fecha de la apertura.

Este acto administrativo de apertura de la presente actuación deberá ser notificado de conformidad con el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo 1°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, podrá al interior de sus programas de subsidios familiares de vivienda, constituir el expediente que hará parte de esta actuación administrativa. No obstante, para el caso de inmuebles urbanos, el acto administrativo únicamente podrá ser proferido cuando el Eventual propietario haya sido beneficiario certificado de Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 2°. Los documentos aportados por parte del Eventual Propietario se entenderán aportados bajo la gravedad de juramento frente a la veracidad de la información en ellos contenida. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, podrá en cualquier momento verificar la información suministrada

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 3°. Los documentos asociados a los numerales 2 y 4, deberán ser como primera medida aportados por los Eventuales Propietarios. Cuando en el marco de los programas o convocatorias se cuente con esta información, no se hará necesario su requerimiento.

Parágrafo 4°. En los casos donde se advierta falsedad en los documentos aportados por los Eventual Propietario o de configurarse cualquiera de las causales especificadas en el artículo 2.1.13.1.3 del presente decreto, se proferirá acto administrativo de no apertura de la actuación, sobre el cual procederá el recurso de reposición en los términos del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 2.1.13.2.2. Acreditación de la posesión. La posesión ininterrumpida de conformidad con la Ley 1561 de 2012 podrá ser demostrada por el hogar utilizando cualquiera de los siguientes documentos:

1. Certificación de residencia emitida por la alcaldía, la Junta de Acción Comunal y/o Personerías.
2. Copia de la factura o certificación de servicios públicos domiciliarios en la que figure cualquiera de los miembros del hogar como suscriptor.
3. Constancia de pago de impuestos prediales a su cargo durante la posesión o del cumplimiento del acuerdo de pago celebrado con la entidad territorial.
4. Ficha catastral de la mejora registrada por cualquiera de los miembros del hogar, o
5. Cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 y las normas que lo sustituyan y modifiquen.

Parágrafo 1°. En todos los casos se deberá otorgar por parte del Eventual Propietario el certificado especial de que trata el artículo 69 de la Ley 1579 de 2012.

Artículo 2.1.13.2.3. Cruce de información. Una vez iniciada la actuación, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, realizará cruces de información con bases de datos oficiales en materia predial e inmobiliaria, para identificar los titulares de derechos reales sobre los inmuebles objeto de la actuación y su posible ubicación, para darles oportuna publicidad de la actuación adelantada.

Lo anterior también servirá, de considerarse necesario, para constatar la veracidad de los datos suministrados por parte del Eventual Propietario.

Artículo 2.1.13.2.4. Comunicación de la apertura de la actuación administrativa. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, deberá, una vez validada la información del artículo anterior, comunicar el inicio de la actuación administrativa a los titulares de derechos reales, a través del método que considere más expedito, que el inmueble sobre el cual ostenta estos derechos, será objeto de otorgamiento de título de propiedad privada a favor del Eventual Propietario. Esto deberá adelantarse de conformidad con los artículos 37 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, así como el procedimiento que para tales efectos establezca el Ministerio.

Parágrafo 1°. En caso de que se advierta una oposición con la cual se genere incertidumbre sobre el cumplimiento de los requisitos legales, para optar por el mecanismo para el otorgamiento de títulos de propiedad privada, se dará por terminada la actuación de manera anticipada mediante acto administrativo debidamente motivado, indicando que se debe optar por el proceso verbal especial creado mediante la Ley 1561 de 2012 o la actuación judicial que corresponda.

Parágrafo 2°. El Eventual Propietario deberá remitir al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, una constancia de cumplimiento con los requerimientos de este artículo, para proceder con la actuación administrativa.

Artículo 2.1.13.2.5. Contenido del acto administrativo para el otorgamiento del título de propiedad privada. Independiente del escenario sobre el cual se implemente el mecanismo,

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

una vez analizados los elementos para la procedencia del otorgamiento del título, deberá expedirse acto administrativo el cual niegue o conceda el título sujeto a registro.

En caso de concederse, el acto administrativo como mínimo incluirá la siguiente información:

1. Consideraciones y fundamentos jurídicos del otorgamiento del título de propiedad;
2. Nombre e identificación de la(s) persona(s) sobre quien(es) se le(s) va a otorgar el título de la propiedad privada.
3. Dirección e identificación jurídica y catastral del inmueble;
4. Cuando sea el caso, la identificación jurídica del predio de mayor extensión del cual se va a segregar la nueva unidad registral o el número de matrícula individual si ya fue asignado;
5. Descripción del área y los linderos del inmueble, mediante plano predial catastral;
6. La procedencia de recursos y los tiempos para interponerlos.

Parágrafo 1°. La información sobre la descripción del área y los linderos del inmueble a que hace referencia el numeral 5 del presente artículo, podrá sustituirse mediante plano topográfico elaborado por un topógrafo o ingeniero catastral con matrícula profesional vigente, el cual deberá incluir coordenadas Magna Sirgas, en ausencia de plano predial catastral.

Parágrafo 2°. En caso de requerirse, el acto administrativo podrá hacer de licencia de subdivisión para individualizar el predio objeto de formalización de la propiedad privada a su correspondiente hogar beneficiario.

Parágrafo 3°. Cuando se advierta que el Eventual Propietario tenga una sociedad conyugal o sociedad patrimonial de hecho vigente, el acto administrativo que conceda el título de la propiedad privada, se hará en favor de los miembros de estas.

Parágrafo 4°. Los actos administrativos expedidos en atención a la aplicación del otorgamiento del título de propiedad privada deberán constituir patrimonio de familia de conformidad con las normas que apliquen sobre la materia.

Artículo 2.1.13.2.6. Notificación del acto administrativo para el otorgamiento del título de propiedad privada. Se deberá notificar el acto administrativo de conformidad con el artículo 66 y siguientes del Capítulo V "*Publicaciones, citaciones, comunicaciones y notificaciones*", del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

Parágrafo 1°. La presente decisión deberá ser publicada a terceros de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

Se dará por acreditada la inexistencia de oposición una vez agotadas las etapas de publicidad y en cumplimiento de las normas establecidas para notificaciones, cuando transcurran diez (10) días hábiles desde que se realicen las comunicaciones a que se refiere el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011, cualquiera que la modifique o sustituya, sin que se presentare el titular de un derecho real o quien aduzca tener derecho.

Artículo 2.1.13.2.7. Recursos. Contra el acto administrativo al cual se refiere el artículo 2.1.13.2.7 procederá de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, el recurso de reposición.

Parágrafo 1°. En caso de que la interposición del recurso provenga de un tercero que alegue derecho sobre el bien objeto de este trámite, se procederá a la reposición del acto administrativo, toda vez que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, no tiene la competencia para dirimir conflictos de derechos entre partes.

Artículo 2.1.13.2.8. Registro del acto administrativo de otorgamiento de título de propiedad privada. Ejecutoriado de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

1437 de 2011, el acto administrativo que otorga el título de propiedad será inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio identificado en el acto administrativo.

Parágrafo 1°. La inscripción de los actos resultantes de los procesos para el otorgamiento del título de la propiedad privada en ejercicio de los artículos 296 y 300 de la Ley 2294 de 2023 y cualquiera que lo sustituya o modifique, serán para efectos registrales tenidos en cuenta como actos sin cuantía.

Artículo 2.1.13.2.11. Remisión en caso de vacíos reglamentarios. Salvo los eventos de remisión legal expresa, en los eventos no previstos en el presente título, se aplicarán las disposiciones de la Ley 1437 de 2011, o la norma que le modifique o sustituya, en su defecto, aquellas normas que regulen casos análogos. Así mismo, las actuaciones no deberán contrariar las normas sustanciales y procedimentales vigentes en materia de prescripción adquisitiva de dominio.

CAPÍTULO 3

DISPOSICIONES ASOCIADAS AL OTORGAMIENTO DE TITULOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE INMUEBLES URBANOS

SECCIÓN 1 DISPOCIONES GENERALES

Artículo 2.1.13.3.1.1. Hogar beneficiario de subsidio familiar de vivienda. En el marco del proceso de asignación de subsidios familiares de vivienda urbana, el hogar podrá optar por acceder al otorgamiento de títulos de propiedad privada, si lo requiere, a través de los mecanismos que se definan al interior del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces.

En caso de ser un beneficiario del subsidio familiar de vivienda urbana en cualquier modalidad, deberá manifestar su deseo de acceder a este mecanismo, sea directamente a título personal o en el marco de los programas o convocatorias regulados en el presente título del decreto.

Parágrafo 1°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, verificará si el hogar afectivamente fue beneficiario y no ha estado inmerso en un proceso de restitución del subsidio familiar de vivienda, por motivo de las causales estipuladas en el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, el cual modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991.

Parágrafo 2°. Podrá optar por el presente mecanismo el miembro de un hogar que cuente con un subsidio familiar de vivienda anterior, pero que haya constituido un nuevo núcleo familiar.

Artículo 2.1.13.3.1.2. Programas o convocatorias para el otorgamiento de títulos de propiedad privada. Para la implementación del presente mecanismo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, podrá implementar programas o convocatorias de focalización en zonas urbanas, sobre las cuales considera que existen altos niveles de informalidad en materia de propiedad.

Así mismo, podrá suscribir convenios con entidades de derecho público de orden nacional y territorial para la implementación de este mecanismo en zonas urbanas objeto de legalización, regularización, titulación, formalización y mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades.

Parágrafo 1°. Los entes territoriales en el marco de sus programas de legalización, regularización, titulación y mejoramiento integral de barrios o vivienda podrán incluir el mecanismo para el otorgamiento de títulos de propiedad privada como complementario de los

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

mismos, siempre y cuando cuenten con participación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces.

Artículo 2.1.13.3.1.3. Actuación administrativa para el otorgamiento de títulos de propiedad privada. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de resolución reglamentará las etapas de la actuación administrativa para el otorgamiento de títulos de propiedad privada. Lo anterior en ninguna circunstancia irá en contravía de lo dispuesto en las disposiciones de la Parte Primera de la Ley 1437 de 2011.

La actuación siempre se entenderá por iniciada una vez constatados los elementos establecidos en el artículo 2.1.13.2.1.

Parágrafo 1°. Los hogares que estén inmersos en procesos de asignación de subsidios familiares de vivienda, podrán ser objeto de la actuación administrativa, siempre y cuando el título no sea otorgado antes de que el subsidio se haga efectivo.

Artículo 2. Adiciónese la Sección 3 al Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**“SECCIÓN 3
CONDICIONES ADICIONALES EN LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE PROPIEDAD
PRIVADA RURAL**”

Artículo 2.1.10.1.3.1. Objeto. La presente sección tiene por objeto reglamentar las disposiciones generales para adelantar la actuación administrativa de propiedad privada rural para el otorgamiento de títulos y/o saneamiento de la falsa tradición y titulación de bienes fiscales rurales. La aplicación de estas disposiciones generales y específicas respetarán las garantías constitucionales del derecho a la propiedad privada debidamente registrada, legalmente adquirida, y protegida por la Ley, en todos los casos se respetarán los derechos adquiridos, la confianza legítima y la buena fe y atenderá los principios de gratuidad, regularización del título de propiedad privada rural.

Artículo 2.1.10.1.3.2. Beneficiarios de los programas de otorgamiento de títulos y/o saneamiento de la falsa tradición y titulación de bienes fiscales rurales. Las disposiciones de la presente sección aplican a todos los hogares poseedores de predios de propiedad privada y fiscales adjudicables en suelo rural en el territorio nacional, sobre el cual ha sido ejecutado un subsidio familiar de vivienda rural o cumple con todas las condiciones para ser asignado un subsidio familiar de vivienda rural.

Las formas de legalización predial rural de que trata el presente decreto solo aplican a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda rural sobre el predio que se desarrolló o se desarrollará la vivienda.

Artículo 2.1.10.1.3.3. Título administrativo de propiedad privada rural. Entiéndase por título administrativo de propiedad privada rural el otorgado a través de acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, en aplicación del parágrafo 4 del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, adicionado por el artículo 300 de la Ley 2294 de 2023, a los hogares que residen en predios que fueron o vayan a ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en cualquiera de sus modalidades.

Parágrafo 1°. El presente título únicamente se otorgará del área sobre la cual se ubique la solución de vivienda del hogar eventual propietario. Esta en ninguna circunstancia podrá sobrepasar la extensión de una Unidad Agrícola Familiar – UAF.

Artículo 2.1.10.1.3.4. Tipos de decisión. Para los efectos de la presente sección se adoptan los siguientes tipos de decisiones:

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

- 1. Otorgamiento de títulos de propiedad privada rural:** actuación administrativa mediante el cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio formaliza la posesión sobre un predio de propiedad privada con derecho de dominio ajeno, con folio de matrícula inmobiliaria - FMI plenamente identificado sin inscripción del poseedor, el poseedor no tiene un vínculo exhibido en el FMI, pero se ha comportado como señor y dueño por el término de prescripción adquisitiva extraordinaria, y es reconocido como tal por los vecinos del lugar de acuerdo con las disposiciones civiles.

Siempre y cuando en el marco de la actuación administrativa no se presente oposición de quien alegue tener un derecho real sobre el predio correspondiente, o quien demuestre sumariamente tener derecho de otra naturaleza sobre el predio reclamado, caso en el cual, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dará por terminada la actuación administrativa.

- 2. Saneamiento de la Falsa Tradición de la propiedad rural:** actuación administrativa mediante el cual se sana una inscripción de falsa tradición realizada en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona, a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia. La falsa tradición es un tipo de propiedad irregular que no permite al poseedor inscrito, el ejercicio íntegro del derecho de propiedad, pues la adquisición viciada continúa viciada en el nuevo poseedor y los distintos actos que el segundo realice no sanan la irregularidad.

- 3. Titulación de predios fiscales rurales:** Actuación administrativa mediante el cual, se titula un bien inmueble con el cual se tiene la calidad jurídica ocupante, previo cumplimiento de requisitos legales y administrativos, a través de entrega de un título administrativo y su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Frente a los predios fiscales rurales las entidades territoriales o entidades públicas propietarias deben hacer la transferencia del derecho de dominio inscrito a favor del beneficiario; por esta razón se realizará una remisión administrativa por competencia y se prestará asistencia técnica y jurídica desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En caso de que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sea propietario de un bien fiscal en la ruralidad, podrá adelantar la actuación administrativa de titulación directamente siempre y cuando el beneficiario cumpla los requisitos mencionados en el presente Decreto.

Artículo 2.1.10.1.3.5. Tipo de beneficiario. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio identificará a los Eventuales Propietarios que surjan de los programas otorgamiento de títulos de propiedad privada y/o saneamiento de la falsa tradición y titulación de predios fiscales rurales a través de la actuación administrativa definida en el artículo 2.1.10.1.3.2. de este decreto.

Parágrafo 1°. En los casos del otorgamiento de títulos de propiedad privada rural, cuando exista sociedad conyugal o sociedad patrimonial de hecho vigente del eventual propietario, el título se hará de manera conjunta a nombre de los miembros de estas.

Artículo 2.1.10.1.3.6. Acceso a los programas. La actuación administrativa de propiedad privada rural procederá a través de convocatorias, programas y demás mecanismos que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o quien haga sus veces, en los cuales se fijarán las condiciones para su procedencia.

Artículo 2.1.10.1.3.7. Identificación del predio. Dentro de la actuación administrativa que adelante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad que haga sus veces, todo título administrativo de propiedad privada rural otorgado deberá contar con una individualización e identificación precisa del predio, tanto técnica como jurídica, que dé cuenta de la cabida, linderos y ubicación, de conformidad con la certificación de la Unidad Agrícola

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

Familiar – UAF emitida por la Agencia Nacional de Tierras – ANT. Para lo anterior, será necesario el levantamiento cartográfico y la georreferenciación de conformidad con los parámetros establecidos por la Autoridad Catastral.

El respectivo título deberá ser inscrito ante la autoridad competente en el folio de matrícula inmobiliaria.

Parágrafo 1°. Cuando se evidencie una diferencia de áreas entre el folio de matrícula inmobiliaria, títulos de propiedad y la información catastral del predio identificado, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, indicará en el título la menor área identificada, siempre y cuando no se configuren las condiciones para realizar los procedimientos administrativos de corrección de áreas y linderos, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 2.1.10.1.3.8. Actuación administrativa de otorgamiento de títulos de propiedad privada y/o saneamiento de la falsa tradición y titulación de predios fiscales rurales. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adelantará el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título 13 de la parte 1 del Libro 2 de este decreto para el otorgamiento del título administrativo de propiedad privada rural, para atender la formalización de predios privados en suelo rural, el saneamiento de la falsa tradición, así como fiscales adjudicables en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio que se encuentren en suelo rural. Lo anterior, en ninguna circunstancia, irá en contravía de las disposiciones de la parte Primera de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 2.1.10.1.3.9. Conflicto de Competencias. Los hogares beneficiarios de subsidios familiares de vivienda que habiten predios beneficiarios del subsidio familiar de vivienda rural que hayan sido o vayan a ser asignados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no podrán haber iniciado proceso administrativo alguno ante la Agencia Nacional de Tierras, entidad que conservará la competencia administrativa para resolver la regularización predial rural como máxima autoridad de las tierras de la Nación de conformidad con el Decreto 2363 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 2.1.10.1.3.10. Vinculación de otras entidades. el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio comunicará a las entidades que considere que deben conocer sobre las actuaciones que cursan, con el fin de que comparezcan la actuación administrativa si así lo disponen.

Artículo 3. Vigencia y derogatoria. El presente decreto entra en vigor a partir de su publicación y, adiciona el Título 13 a la Parte 1 del Libro 2 y la Sección 3 al Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

RICARDO BONILLA GONZÁLEZ

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, y se otorgan títulos de propiedad a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, en el marco de la gestión integral del hábitat y se dictan otras disposiciones”

LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

ÁNGELA MARÍA BUITRAGO

LA MINISTRA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

MARTHA VIVIANA CARVAJALINO VILLEGAS

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA