



República de Colombia
 Ministerio de Justicia y del Derecho
 Superintendencia de Notariado y Registro

**Prosperidad
 para todos**

CIRCULAR N° 211

Bogotá, D.C. 21 FEB. 2013

PARA: Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos del País.

DE: Superintendente de Notariado y Registro.

ASUNTO: Vivienda de Interés Prioritario –VIP- No están sometidas a Reparto Notarial

Señores Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos:

El Gobierno Nacional profirió la Ley 1537 de 20 de junio de 2012, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la Vivienda de Interés Prioritario; con el objeto de definir si sobre patrimonios autónomos en actos de Transferencia de Dominio a Título de Compraventa, deben ser sometidas a Reparto Notarial, les informo lo siguiente:

Teniendo en cuenta que la Sociedad Fiduciaria, actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita y que para estos efectos, se denominará el comprador y con fundamento en el artículo 1506 del Código Civil, adquiere la vivienda para quien figure como beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie.

a

19 FEB. 2013



Superintendencia de Notariado y Registro
 Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
 Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
 DE NOTARIADO
 & REGISTRO
 La guarda de la fe pública

g



Libertad y Orden

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad
para todos

El Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se administraran los recursos y otros bienes que transfiera el fideicomitente o que se transfieran al Fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de Vivienda de Interés Prioritario, se constituyó entonces, el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita.

Entiéndase por Patrimonio Autónomo como el receptor de derechos y obligaciones derivados de la ley o de los actos que se realicen en desarrollo del contrato fiduciario. La sociedad fiduciaria actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo y lleva la personería en las actuaciones procesales administrativas o jurisdiccionales. Los bienes que integran el patrimonio autónomo quedan separados de los activos del fiduciario, de los activos de otros negocios fiduciarios y de los propios del fideicomitente.

En ese orden, se tiene que el fideicomiso, es por tanto, un contrato por el cual una persona destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria en todas las empresas.

*ARTICULO 1226 del Código de Comercio. **CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL.** La fiducia mercantil es un negocio jurídico, en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*



Certificado N° SC 1086-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

a

06



Libertad y Orden

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad
para todos

Se entienden por negocios fiduciarios aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero, Si hay transferencia de la propiedad de los bienes estaremos ante la denominada fiducia mercantil regulada en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio, fenómeno que no se presenta en los encargos fiduciarios, también instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los cuales solo existe la mera entrega de los bienes .

Ahora bien, en los patrimonios autónomos constituidos, conformados o nacidos a la vida jurídica como consecuencia de la celebración de contratos de fiducia mercantil se radican todos los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados del acto constitutivo y, en este orden de ideas, el fiduciario es un administrador del patrimonio autónomo y cuando actúa lo hace como tal, independientemente de que se considere que actúa como representante o por cuenta del fideicomiso.

Una entidad estatal o particular puede aportar capital al Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario, a través de Fiducia, constituyéndose así un patrimonio autónomo, motivo por el cual el patrimonio pasa a la contabilidad de la fiducia sin tener nada que ver con la contabilidad de las entidades aportantes, es decir, la fiducia se encarga de llevar a feliz término el mandato.



Certificado N° SK 1086-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Libertad y Orden

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad
para todos

Por lo anterior, la negociación de las Viviendas de Interés Prioritario, con subsidio familiar, se realiza es a través de la fiducia sin que intervenga en la negociación las entidades aportantes, tratándose entonces, de contratos entre particulares.

En conclusión, se considera que las minutas de las Viviendas de Interés Prioritario (VIP), no obstante contar con subsidio del Estado, como quiera que quien otorga subsidio no interviene como otorgante, no deben ser sometidas a reparto Notarial, por no intervenir en la firma de las escrituras ninguna entidad del orden nacional, territorial o municipal.

En consecuencia, se le recomienda a la Fiduciaria Bogotá S.A. para que no se concentre en una sola notaría, las escrituras públicas de la vivienda de interés prioritario, distribuirlas en cada una de las notarías del Circulo, a efecto de que no se desborde la capacidad de las mismas.

Cordialmente,

JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA
Superintendente de Notariado y Registro

Revisaron:

Dra. **LIGIA ISABEL GUTIÉRREZ ARAUJO**
Superintendente Delegada para el Notariado
Dr. **ERIQUE JOSÉ NATES GUERRA**
Superintendente Delegado para el Registro de I.P.
Dr. **MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**
Jefe Oficina Asesora Jurídica



Certificado N° SC-1200-1

Certificado N° GP-174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública