

EL PATRIMONIO DE FAMILIA Y LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Linda Celemín Reyes

Director: Ramón Lozada de la Cruz

Especialización en Derecho de Familia

2015

Desde tiempos inmemoriales la responsabilidad por las deudas adquiridas alcanzaba la propia persona del deudor (llamado *nexi*), quien, según las normas de la figura contractual de “*el nexum*” de acuerdo con fórmulas sacramentales “*cedía legal poder de dominio sobre su persona al acreedor, fuera de efectos inmediatos o aplazados hasta el momento de quedar incumplida la deuda.*”

Los nexi eran ciudadanos empobrecidos, en general plebeyos, que así se habían dado ellos mismos en prenda de acreedor.

El compromiso implicaba dominio, incluyendo la posibilidad de que el acreedor lo vendiera como esclavo, le diera cárcel o incluso muerte. Gradualmente atenuado (con medidas de garantes, contra la usura, etc.) sólo con la Ley Poetelia Papiria se pondría fin al nexum”.

*“La **Lex Poetelia Papiria** fue una norma aprobada en la Antigua Roma que abolió indirectamente la forma contractual del Nexum. Por virtud del Nexum se establecía la responsabilidad personal por las deudas, a diferencia de lo que ocurre hoy día, donde dicha responsabilidad es sólo patrimonial.*

Dispuso la prohibición del encadenamiento, la venta y el derecho de dar muerte a los nexi. A partir de esta ley el acreedor se separa del derecho de propiedad, y el cumplimiento de la obligación no recae sobre la persona del deudor, sino sobre su patrimonio, que es considerado la prenda común de los acreedores”.¹

Todo lo anterior llevó al principio del derecho, vigente en nuestros días, de acuerdo con el cual **la universalidad de los bienes del deudor constituye una garantía común para todos los acreedores**, unido inescindiblemente al carácter patrimonial de la responsabilidad del deudor.

¹ <http://es.wikipedia.org/wiki/Nexum>

<http://jorgemachicado.blogspot.com/2009/05/nexum.html>: Tecnicismo romano. Nexo o vínculo. En cuanto a su significado específico, aunque existan dudas y discrepancias, predomina la caracterización como acto *per aes et libram* diferente de la mancipatio, que establecía la sujeción personal del deudor por el supuesto de no devolver lo recibido en préstamo. Para Niebuhr, por el *nexum*, el deudor y su familia se constituían en prenda o garantía de pago de la deuda o del cumplimiento de la obligación de otra índole. Era ejecución real y personal, a la vez. Algunos autores opinan que, utilizando el *nexum*, el acreedor contaba con la facultad de proceder por sí contra el deudor insolvente o moroso, sin acudir al formalismo de la manus iniectio.

En nuestro derecho y para los fines de este trabajo, tal principio se encuentra atenuado o morigerado, por la existencia de dos figuras: el **patrimonio de familia** y la **afectación a vivienda familiar**.

EL PATRIMONIO DE FAMILIA Y LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Existen dentro de nuestro ordenamiento jurídico dos figuras de creación legal, las que a pesar de su aparente similitud son figuras autónomas, independientes y diferentes no solo en cuanto a sus elementos constitutivos y a su regulación sino, de manera fundamental, en lo que respecta a su aspecto teleológico.

Se trata de las figuras denominadas: “**patrimonio de familia**” y “**afectación a vivienda familiar**”,

En primer lugar se abordará el estudio de cada una de las dos figuras en particular para finalizar haciendo un cuadro comparativo y por último dar respuestas a algunas de las preguntas puntuales que se hacen legos y abogados en relación con ellas.

PATRIMONIO DE FAMILIA

En términos de la Corte Constitucional (Sentencia C- 317 de 2010): “*La figura del patrimonio de familia se creó cumpliendo los mandatos constitucionales que obligan al Estado a proteger la familia en condiciones dignas, y consagran el derecho a contar con un espacio físico donde puedan desarrollar un proyecto de vida, libres de injerencias económicas de terceros, en beneficio específico de los hijos menores, protegiendo el único techo que tienen.*”

En efecto, el acto legislativo de 1936, estableció:

ACTO LEGISLATIVO 1 DE 1936

(agosto 5)

REFORMATORIO DE LA CONSTITUCIÓN

EL CONGRESO DE. COLOMBIA

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. (...)

ARTÍCULO 18. **Las leyes** determinarán lo relativo al estado civil de las personas, y los consiguientes derechos y deberes. Asimismo, **podrán establecer el patrimonio familiar inalienable e inembargable.**

Diario Oficial No. 23.263 de 22 de Agosto de 1936

Y es así como en desarrollo de la norma constitucional que la **LEY 70 DE 1931 “Que autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables”**, autorizó que las personas constituyeran, a favor de sus familias un patrimonio especial, que no fuera embargable y el cual se denominó **patrimonio de familia**.

Esta nueva figura, tuvo y tiene los siguientes elementos:

PARTES: Se estableció la existencia de: *constituyente* aquel que establece el patrimonio de familia; *beneficiario* aquel a cuyo favor se constituye. Y adicionó que en la constitución de un patrimonio de familia pueden concurrir varios constituyentes y varios beneficiarios, es decir pluralidad de personas en cada uno de sus extremos.

OBJETO: El objeto del patrimonio de familia, entendido como el bien sobre el cual recae la aplicación de la figura, es la totalidad del derecho de dominio sobre un inmueble, que no se posea con otra persona proindiviso ni esté

gravado con hipoteca, censo o anticresis, y cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de diez mil pesos (\$10.000). Con esto último se quiso poner un valor tope máximo al bien que se iba a excluir de la “prenda general de los acreedores”, pero también se determinó que si el bien originalmente objeto del beneficio no alcanzaba a llegar a este valor, podría adquirirse bienes adyacentes o contiguos pero sin exceder el valor límite establecido, los cuales quedarían cobijados por el beneficio.

BENEFICIARIOS: Los beneficiarios del patrimonio pueden ser: a) una familia compuesta de marido y mujer y sus hijos menores de edad; b) una familia compuesta únicamente de marido y mujer; c) un menor de edad, o dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad..

TITULARES DE LOS BIENES OBJETO DEL PATRIMONIO. En este aspecto se diferencia si el beneficio se establece a favor de la propia familia del constituyente o de una persona perteneciente a ella. Además, hay que tener en cuenta quienes son los titulares del derecho de dominio sobre los bienes objeto de la constitución del patrimonio, sin que podamos dejar de tener en cuenta que la norma es anterior a la Ley 28 de 1932 (que igualó a los cónyuges en la administración de los bienes propios y sociales), por consiguiente, sin perjuicio del manejo del régimen anterior de la sociedad conyugal podemos decir, en términos generales, que este beneficio puede ser constituido por cualquiera de los cónyuges sobre sus bienes propios o sobre los sociales que cada uno administre.

La norma establecía:

ARTICULO 5o. En beneficio de su propia familia o de personas pertenecientes a ella, puede constituirse un patrimonio de esta clase:

- a) **Por el marido** sobre sus bienes propios o sobre los de la sociedad conyugal;
- b) Por el marido y la mujer de consuno, sobre los bienes propios de ésta, cuya administración corresponda al primero, y

c) Por la mujer casada, sin necesidad de autorización marital, sobre los bienes cuyo dominio y cuya administración se hubiere reservado en las capitulaciones matrimoniales, o se le hubieren donado o dejado en testamento en tales condiciones.

Ahora bien, existe la posibilidad de constituir un patrimonio de familia por un tercero, para lo cual se requería la aplicación de las normas consagradas para las donaciones entre vivos o asignaciones testamentarias a título singular.

FORMA DE CONSTITUIRLO: La forma de hacerlo era o bien por aplicación de las normas relacionadas con los testamentos o mediante **autorización judicial** dada con conocimiento de causa, previo el trámite judicial señalado en los artículos 12 al 20 de la Ley 70 que nos ocupa.

EXTENSIÓN DEL BENEFICIO. Salvo que se estableciera lo contrario en el acto de constitución, el beneficio se considera establecido no sólo a favor del beneficiario designado, sino de su cónyuge y de los hijos que tuviera o llegare a tener.

LIMITACIÓN EN CUANTO AL NÚMERO DE INMUEBLES SUJETOS AL BENEFICIO. Por expresa disposición legal a favor de una familia sólo puede constituirse un patrimonio de esta clase.

VALORIZACIÓN. La valorización del inmueble afectado también queda cobijado con el beneficio aun cuando el valor total del bien, llegue a exceder de los diez mil pesos (\$10.000).

EFFECTOS JURÍDICOS DEL PATRIMONIO DE FAMILIA. Los efectos jurídicos más importantes de esta figura son:

- El patrimonio de familia no es embargable, ni aun en caso de quiebra del beneficiario.
- El patrimonio de familia no puede ser hipotecado ni gravado con censo, ni dado en anticresis, ni vendido con pacto de retroventa.

- El propietario puede enajenar el patrimonio de familia o cancelar la inscripción por otra que haga entrar el bien a su patrimonio particular sometido al derecho común; pero si es casado o tiene hijos menores, la enajenación o cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento de su cónyuge, y, en el otro, al consentimiento de los segundos, dado por medio y con intervención de un curador, si lo tienen, o de un curador nombrado ad hoc.

Puede sustituirse un patrimonio de familia por otro.

Consideramos que lo consagrado en el artículo 27 de la Ley cuyo tenor es:

ARTICULO 27. *El patrimonio de familia subsiste después de la disolución del matrimonio, a favor del cónyuge sobreviviente, aun cuando no tenga hijos.*

merece un comentario especial, puesto que la Ley fue expedida cuando la **única causal existente de disolución del matrimonio era la muerte** de uno de los cónyuges.

Por otra parte, en el año de 1918 se había dictado una norma según la cual

LEY 46 DE 1918

“Por la cual se dicta una medida de salubridad pública y se provee a la existencia de habitaciones higiénicas para la clase proletaria”.

DECRETA:

Artículo 1. (...)

Artículo 7. Es obligación de los Municipios que tengan más de quince mil (15,000) habitantes destinar el dos por ciento (2 por 100) del producto de sus impuestos, contribuciones y rentas, a la construcción de viviendas higiénicas para la clase proletaria. Dichas viviendas tendrán que llenar las condiciones

determinadas por la Dirección General de Higiene; por habitarlas se cobrará solamente un arrendamiento equivalente al seis por ciento (6 por 100) anual del valor de su costo, más un cuatro por ciento (4 por 100) sobre el mismo valor, destinado a cubrir éste; todo conforme a los reglamentos ejecutivos de esta Ley, y a los que, sin contrariar los ejecutivos, dicten los respectivos Concejos Municipales.

Artículo 8. Cuando lo pagado por un locatario como fondo de adquisición de la vivienda, alcance al valor de costo primitivo de ella, se le expedirá el título correspondiente de propiedad. Todos los derechos del locatario, como tál, son transmisibles a sus herederos.

(...)

Dada en Bogotá a quince de noviembre de mil novecientos diez y ocho.

Y, en el año de 1936, la Ley 91 de ese año (obviamente posterior a la Ley 70 de 193, atrás mencionada) ordena constituir patrimonio de familia de **carácter obligatorio** sobre los bienes de la Ley 46 de 1918, así:

“LEY 91 DE 1936

Por la cual **se autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables**, con criterio y fines de acción social.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTICULO 1o. En las ventas de las viviendas de que tratan los artículos 7o., y 8o., de la Ley 46 de 1918, que hagan los Municipios, el Instituto de Acción Social de Bogotá, y demás entidades similares a éste que actualmente existen, o que en lo sucesivo se creen y que obtengan autorización expresa del Poder Ejecutivo, los compradores **deberán** constituir, **sin sujeción a las**

formalidades de procedimiento que se prescriben en el Capítulo 1o. de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, **patrimonios de familia no embargables**, en el acto de la compra, por medio de la escritura que la perfeccione, y en la forma y condiciones que se expresan en los artículos siguientes.

ARTICULO 2o. El patrimonio se considerará siempre establecido no sólo a favor del beneficiario designado, sino de su cónyuge y de los hijos que lleguen a tener.

ARTICULO 3o. El valor del inmueble o inmuebles sobre los que se constituya el patrimonio de que trata esta Ley no será mayor, en el monto de la constitución, de cinco mil pesos (\$ 5.000).

La estimación se hará por el precio standard de costo fijado por la entidad vendedora.

ARTICULO 4o. Los patrimonios de familia así constituidos, **quedan sometidos al régimen que se determina en el Capítulo II de la Ley 70 de 1931**, con estas excepciones:

- a) Los inmuebles que sean objeto de ellos pueden gravarse con hipoteca a favor del vendedor para garantizar el pago del precio o de la parte de él que el comprador quede a deber; y
- b) El vendedor puede obtener el embargo y el remate de tales inmuebles en las acciones que promueva para el pago de dicho precio o parte de él que se le deba, y ejercitar todas las acciones que como tal le competen, dirigiéndolas solamente contra el comprador o sus sucesores.

(...)”.

Con lo anterior, queremos manifestar que en lo fundamental, en lo que se refiere al **patrimonio de familia** su eje central era y continúa siendo la ley 70 de 1931, no obstante, como un anexo, más adelante, se relacionarán las normas que actualmente regulan la figura del **patrimonio de familia**.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Constituye un hecho real y notorio que, de manera general, las situaciones y comportamientos derivados del diario acontecer entre las personas son los fundamentos que anteceden la normativa de un país, lo que se podría llamar el *antecedente fáctico de lo normativo*, así las cosas, constituía una realidad el hecho que algunos esposos (generalmente los hombres) no obstante estar vigente las sociedades conyugales, disponían con total libertad de los bienes sociales que estuvieran radicados en cabeza de ellos, en especial y para lo que nos ocupa, de los bienes inmuebles.

Es necesario advertir que no es de recibo la manifestación popular, incluso entre profesionales del derecho, según la cual: *“la sociedad conyugal es una sociedad que surge cuando se disuelve”*; Por el contrario, la sociedad conyugal es una sociedad que, por carecer de personería jurídica, obra a través de cada uno de los cónyuges de manera independiente o mancomunada, pero siempre a favor de ella.

Así pues, sucedía con alguna frecuencia que uno de los cónyuges, vigente la sociedad conyugal, disponía de forma unilateral de uno o más bienes sociales, con fines no claros o abiertamente en contra de los intereses de su familia, cónyuge e hijos, sin que el otro pudiera hacer nada, excepto iniciar un proceso judicial invocando medidas cautelares, para protegerse patrimonialmente a sí mismo y/o a sus hijos de este proceder.

Luego, es con fundamento en estos hechos que el legislador comienza a tratar de implementar una solución legal.

Y es en esta búsqueda que en una primera etapa se pretende establecer sobre todos los bienes de la sociedad conyugal, muebles e inmuebles, un régimen de

administración y disposición conjunta. Situación que obviamente complicaría el tráfico jurídico de los bienes sociales, amen, que esto constituiría una especie de *capitis diminutio* de las personas con sociedad conyugal vigente.

Frente a la complejidad del régimen de administración y disposición conjunto sobre todos los bienes muebles e inmuebles, se propuso que éste solo operara sobre los bienes inmuebles y muebles sujetos a registro (vehículos, naves, aeronaves, acciones, etcétera), pero se encontró que sucedía lo mismo que con el régimen de administración total conjunta.

Así las cosas, se propuso entonces, la modificación de los regímenes patrimoniales de los esposos y compañeros permanentes y de la correspondiente liquidación de las sociedades conyugal y patrimonial, respectivamente.

En términos generales, para lograr establecer la protección de la cónyuge (por lo general la parte débil en materia económica) y ante una primera idea que todos los bienes tuvieran que ser manejados por los dos cónyuges se determinó que las medidas de protección jurídico-económicas no debían impedir el tráfico jurídico de los bienes, ni restringir la capacidad individual de cada uno de los cónyuges.

Y así, se estableció que la restricción que había de establecerse se limitara a lo mínimo es decir, al inmueble habitado por la familia, “afectado a vivienda familiar”, y a establecer como requisito *sine qua non*, la firma de ambos cónyuges para disponer o gravar dicho inmueble.

El proyecto establecía la creación de dos figuras jurídicas: 1) “**la afectación a vivienda familiar**” y 2) “**la indivisión condicional de la vivienda**” y hacía las adecuaciones sustanciales —para administración de los bienes inmuebles de vivienda— y procesales correspondientes. Tales limitaciones al derecho de disposición de los bienes coexistirían con la institución del patrimonio de familia (Ley 70 de 1931).

En efecto, el proyecto de ley tenía el siguiente epígrafe: “por el cual se dictan algunas normas sobre la administración y liquidación de la sociedad conyugal y de la patrimonial entre compañeros permanentes y se dictan otras disposiciones”.

Afectación a vivienda familiar

Siempre que exista matrimonio o unión marital de hecho, podrá disponerse la “*afectación a vivienda familiar*” de un inmueble por familia. Su objeto estaría restringido a una vivienda por núcleo familiar, no importando su valor económico. Pues se aspira a garantizar el derecho a la vivienda digna habitada por la familia. La finalidad de dicha restricción era proteger al cónyuge de menor capacidad económica, que no hubiera sido culpable de la separación o del divorcio y a los hijos menores de edad a cargo de aquel.

Así pues, el proyecto definía la “**afectación a vivienda familiar**” como el gravamen o beneficio (según el ángulo desde el cual se mire) aplicado a un bien:

– *inmueble* → su definición no amerita mayor explicación.

– *perteneciente a la sociedad conyugal* → es decir, no se podría tratar de un bien “propio” (en el sentido de la sociedad conyugal), bien por haber sido adquirido a título oneroso en vigencia de la sociedad conyugal o por haberse aportado a la sociedad por medio de capitulaciones.

– *destinado* → lo anterior tiene una interpretación anfibológica toda vez que el bien puede ser un inmueble que por su naturaleza tenga como finalidad la habitación de los seres humanos, o que tal *destinación* se efectuó por voluntad de las personas, como podría ser, dentro de una lógica formal, un almacén o bodega que tengan unas adecuaciones locativas para vivienda. No obstante lo anterior, creemos que, desde el punto de vista teleológico, debería tratarse de un inmueble cuyo propósito sea para la habitación adecuada y razonable de seres humanos.

– *a la habitación de los cónyuges y de sus hijos menores de edad* → dada la claridad de los anteriores conceptos, creemos que no amerita explicación alguna; no obstante, haría falta incluir a los hijos incapaces por causa distinta a la minoría de edad.

— *con el fin de garantizar a éstos y al cónyuge de menor capacidad económica su derecho a una vivienda digna* → esta es la finalidad de la figura creada: garantizar una vivienda digna a los hijos menores de edad y al cónyuge de menor capacidad económica.

— *cónyuge de menor capacidad económica* → este es un nuevo concepto en el derecho, el cual, consideramos, se debe entender como el cónyuge con un patrimonio y/o con una capacidad de ingresos económico, menor que el del otro.

En los anteriores términos se hacía la creación de la figura de *la afectación a vivienda familiar*, procediendo, a renglón seguido, a establecer las normas correspondientes a la constitución y demás normas.

La constitución de la afectación se realizaba por mutuo acuerdo de los cónyuges elevado a escritura pública o por decisión judicial, debiendo, obviamente llevarse a registro para los efectos frente a terceros.

Y estableció lo que en su momento empezó a denominarse “**la doble firma**” puesto que era en lo esencial, el fundamento de la protección a la familia, ya que se exigía, a diferencia de lo que comúnmente ocurría, la obligación de la concurrencia de los dos cónyuges para efectos de disposición o gravamen del inmueble de habitación.

Indivisión condicional

Esta figura, que no quedó incluida en el articulado final de la ley correspondiente, buscaba que tratándose de una vivienda de interés social y en los eventos de separación o divorcio y no obstante la adjudicación de los derechos en común y proindiviso entre los cónyuges o herederos, impedía la entrega material y la división del inmueble mientras los hijos menores y el cónyuge beneficiario, carecieran de otra vivienda.

Así pues, esta figura de una “indivisión condicional” de la vivienda de interés social habitada por los hijos menores o por el cónyuge de menor capacidad económica subrogaría la “afectación a vivienda familiar”, a partir de la

disolución de la sociedad conyugal o de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes. También podría adoptarse cuando ambos padres pierdan la patria potestad, con el fin de garantizar a los hijos menores su derecho a una vivienda digna.

Y es así como se contemplaba la condición de “no ser culpable de la separación o divorcio” el cónyuge beneficiario de la Indivisión Condicional. Con lo anterior se buscaba la obligación de proveer de vivienda al excónyuge de menor capacidad económica e inocente.

La “Indivisión condicional” operaría luego de la liquidación de la sociedad conyugal, en la que se adjudicarían a cada cónyuge o heredero los derechos en común y proindiviso sobre la vivienda. Su efecto sería imposibilitar jurídicamente la enajenación del inmueble, lo mismo que la división material y económica de la vivienda de interés social.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 258 de 1996.

No obstante lo visto, la norma definitiva, quedó en los términos consagrados en la Ley 258 de 1996.

Es esencial dejar establecido que de una lectura *lógica sistemática* de la ley, la norma se encuentra orientada a proteger únicamente los derechos de la cónyuge o compañera, en la existencia de una sociedad conyugal o patrimonial, respectivamente. Derechos referentes a un inmueble destinado a la habitación de la familia.

No figura ni aparece una protección de los menores hijos.

Tampoco se encuentran limitaciones relacionadas con el valor del inmueble o con el número de inmuebles que puedan quedar o no afectados con esta medida.

En la práctica, un inmueble afectado con esta medida queda por “fuera” del comercio, toda vez que al adquirir el carácter de inembargable no es aceptado ni recibido como garantía de alguna obligación pecuniaria por ninguna entidad bancaria o financiera.

Queda establecido el denominado régimen de la “doble firma”, en cuanto que los inmuebles afectados a vivienda familiar, solo podrán enajenarse o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges.

Ahora bien, en cuanto al levantamiento de la medida, existían tres situaciones claramente determinadas: 1) El levantamiento ipso iure, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges. 2) El levantamiento, en cualquier momento por ambos cónyuges de común acuerdo y mediante escritura pública. Y 3) Por decisión judicial según las causales establecidas en la norma.

La Ley 854 incluyó algo que no se encontraba establecido en la norma original, y es en lo relacionado con el levantamiento ipso iure de la afectación. En efecto, en estos eventos adicionó que salvo que “por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que esta fuera necesaria”.

Esta adición, así entendida hace que se incluya algo que no estaba establecido en la norma original, que es la protección a los hijos incapaces por edad, o por alguna otra causa.

No obstante la norma quedó con un error de redacción tal, que hace imposible el entendimiento de la norma, puesto que quedó del siguiente tenor:

<p>La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen, caso en el cual, el levantamiento de la afectación opera de pleno derecho, o cuando por invalidez o enfermedad grave, valorada por el Juez, al menor le sea imposible valerse por sí mismo.</p>
--

I

Ahora bien, la norma también se hace extensiva a los compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años, pero no se explicó si esto hacía relación con lo dispuesto para la sociedad patrimonial o no, es decir, en lo que se refiere a los dos eventos contemplados en la norma para el surgimiento de los efectos patrimoniales de los compañeros.

DIFERENCIAS RELACIONADAS CON LAS DOS FIGURAS

Así pues, las figuras jurídicas del “PATRIMONIO DE FAMILIA” y “AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR”, corresponden a dos instituciones similares en algunos aspectos, puesto que buscan proteger un patrimonio de la familia referido a un inmueble con el objeto de que ésta tenga una vivienda digna, existen varias diferencias, lo que hace que no pueden en ningún momento llegar a confundirse ni tampoco a sostener que son incompatibles o excluyentes.

La constitución del patrimonio de familia se encuentra consagrado por la ley 70 de 1931.	La afectación a vivienda familiar la regula la ley 258 de 1996.
--	---

Un bien inmueble constituido como patrimonio de familia es inembargable.	En la afectación a vivienda familiar, el bien es inembargable pero, se podrá embargar cuando previamente se haya constituido hipoteca sobre el bien y cuando la hipoteca se haya constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de vivienda.
--	--

El patrimonio de familia se puede constituir a favor de una familia de esposos o compañeros permanentes y sus hijos menores; a favor de una familia compuesta ya sea por esposos o	La afectación a vivienda familiar es a favor de los cónyuges o compañeros permanentes. A partir de la vigencia de la Ley 854 de 2003, se hace una extensión a los
--	---

compañeros permanentes y a favor de menores de edad que estén entre si dentro del segundo grado de consanguinidad.	hijos incapaces.
--	------------------

El patrimonio de familia subsiste después del divorcio, a favor del cónyuge sobreviviente aun cuando no tenga hijos, muertos ambos cónyuges subiste a favor de los hijos menores.	La afectación de vivienda familiar se extingue por la muerte de uno o ambos cónyuges. Se deja una salvedad a partir de la Ley 854 para los hijos incapaces.
---	---

El patrimonio de familia sólo puede constituirse sobre un bien inmueble, cuyo valor no exceda el tope de los los 250 salarios mínimos mensuales legales. No obstante si el valor del inmueble inicialmente afectado está por debajo de esta suma, se pueden adquirir predios contiguos hasta este tope.	No existe limitación normativa para constituirlo sobre más de un inmueble y no existe limitación en cuanto al valor del predio.
---	---

El patrimonio de familia no opera por ministerio de la ley respecto de inmuebles adquiridos con posterioridad al matrimonio, salvo los casos especiales	La afectación a vivienda opera, por ministerio de la ley, sobre el primer inmueble destinado a vivienda que se adquiera por uno o los dos cónyuges.
---	---

El patrimonio de familia es, en principio, voluntario y se puede constituir por escritura pública;	La afectación a vivienda es, en principio obligatorio por lo menos para un inmueble.
--	--

ANEXO

Normas relacionadas con el PATRIMONIO DE FAMILIA:

ACTO LEGISLATIVO 1 DE 1936

(agosto 5)

REFORMATORIO DE LA CONSTITUCIÓN

EL CONGRESO DE. COLOMBIA

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. (...)

ARTÍCULO 18. **Las leyes** determinarán lo relativo al estado civil de las personas, y los consiguientes derechos y deberes. Asimismo, **podrán establecer el patrimonio familiar inalienable e inembargable.**

Diario Oficial No. 23.263 de 22 de Agosto de 1936

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1991

CAPITULO 2

DE LOS DERECHOS SOCIALES, ECONOMICOS Y CULTURALES

Artículo 42. La familia es el núcleo fundamental de la sociedad. (...)

El Estado y la sociedad garantizan la protección integral de la familia. **La ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable.**

La honra, la dignidad y la intimidad de la familia son inviolables.

A su vez, dentro de la figura del **patrimonio de familia**, se encuentran tres clases de él, a saber:

PATRIMONIO DE FAMILIA DE **CARÁCTER VOLUNTARIO** regulado por la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999.

PATRIMONIO DE FAMILIA DE **CARÁCTER OBLIGATORIO** consagrado 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,

PATRIMONIO DE FAMILIA DE **CARÁCTER FACULTATIVO** de que tratan el artículo 22 de la Ley 546 de 1999 y la Ley 861 de 2003, patrimonios que continuarán constituyéndose ante Notario en los términos previstos en las leyes citadas.

PATRIMONIO DE FAMILIA DE CARÁCTER VOLUNTARIO
regulado por la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999
y adicionado por la Ley 962 de 2005 y el Decreto 2817 de 2006.

LEY 70 DE 1931

Que autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables

Diario Oficial Diario Oficial 21.706 de junio 5 de 1931.

LEY 495 DE 1999

***Por medio de la cual se modifica el artículo 3o., 4o. (literal A y B) 8o. y 9o.
de la Ley 70 de 1931 y se dictan otras disposiciones afines sobre***

constitución voluntaria de patrimonio de familia.

Diario Oficial No. 43.499, de 11 de febrero de 1999

LEY 962 DE 2005

por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.

Diario Oficial AÑO CXXI. No. 45.963, 8, julio, 2005

DECRETO 2817 DE 2006

por el cual se reglamenta el artículo [37](#) de la Ley 962 de 2005, y se señalan los derechos notariales correspondientes.

Diario Oficial 46368 de agosto 22 de 2006.

“El patrimonio de familia de que trata este **decreto es el de carácter voluntario regulado por la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999**. Quedan excluidos de esta reglamentación 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, patrimonios que continuarán constituyéndose ante Notario en los términos previstos en las leyes citadas”.

LEY 70 DE 1931

"Que autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables"

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TITULO I.

DE LA CONSTITUCION DEL PATRIMONIO DE FAMILIA

ARTICULO 1o. Autorízase la constitución a favor de toda familia, de un patrimonio especial, con la calidad de no embargable, y bajo la denominación de patrimonio de familia.

ARTICULO 2o. Denomínase constituyente aquel que lo establece. Llámase beneficiario aquel a cuyo favor se constituye. En la constitución de un patrimonio de familia pueden concurrir varios constituyentes y varios beneficiarios.

ARTICULO 3º.

Ley 70 de 1931	Ley 495 de 1999
	ARTICULO 1o. El artículo 3o de la Ley 70 de 1931 quedará así:
ARTICULO 3o. El patrimonio de familia no puede constituirse sino sobre el dominio pleno de un inmueble que no se posea con otra persona proindiviso, ni esté gravado con hipoteca, censo o anticresis, y cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de diez mil pesos (\$10.000).	ARTICULO 3o. El patrimonio de familia no puede constituirse sino sobre el dominio pleno de un inmueble que no posea con otra persona proindiviso, ni esté gravado con hipoteca, censo o anticresis y <u>cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes.</u>
	NOTA: Aparte subrayado declarado

	EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia <u>C-317-10</u> de 5 de mayo de 2010, Magistrado Ponente Dr. Nilson Pinilla Pinilla.
--	---

ARTICULO 4o. El patrimonio de familia puede constituirse a favor:

Ley 70 de 1931	Ley 495 de 1999
	ARTICULO 2o. Los numerales a) y b) del artículo 4o. de la Ley 70 de 1931 quedará así:
a) De una familia compuesta de marido y mujer y sus hijos menores de edad;	a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o <u>por compañero o compañera permanente</u> y los hijos de estos y aquellos menores de edad.
b) De una familia compuesta únicamente de marido y mujer;	b) De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o <u>por compañero o compañera permanente</u> .
c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o natural.	c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o natural.
	NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-029 de 2009, en el entendido de que esta protección patrimonial se extiende en igualdad de condiciones,

	a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen.
--	---

ARTICULO 5o. En beneficio de su propia familia o de personas pertenecientes a ella, puede constituirse un patrimonio de esta clase:

a) **Por el marido** sobre sus bienes propios o sobre los de la sociedad conyugal;

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-340 de 2014.

b) Por el marido y la mujer de consuno, sobre los bienes propios de ésta, cuya administración corresponda al primero, y

c) Por la mujer casada, sin necesidad de autorización marital, sobre los bienes cuyo dominio y cuya administración se hubiere reservado en las capitulaciones matrimoniales, o se le hubieren donado o dejado en testamento en tales condiciones.

ARTICULO 6o. Puede también constituirse un patrimonio de familia por un tercero, dentro de los límites fijados por el Código Civil para la disposición de bienes por medio de donaciones entre vivos o asignaciones testamentarias a título singular.

ARTICULO 7o. El patrimonio de familia, salvo que se diga lo contrario en el acto constitutivo, se considera establecido no sólo a favor del beneficiario designado, sino de su cónyuge y de los hijos que lleguen a tener.

ARTICULO 8o.

Ley 70 de 1931	Ley 495 de 1999
	ARTICULO 3o. El artículo octavo de

	la Ley 70 de 1931 quedará así:
ARTICULO 8o. No puede constituirse a favor de una familia más de un patrimonio de esta clase. Empero, cuando el bien no alcance a valer diez mil pesos (\$10.000), puede adquirirse el dominio de otro u otros contiguos para integrarle.	ARTICULO 8o. No puede constituirse a favor de una familia más de un patrimonio de esta clase. Empero cuando el bien no alcance a valer el equivalente de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes, puede adquirirse el dominio de otros contiguos para integrarle.

ARTICULO 9o.

Ley 70 de 1931	Ley 495 de 1999
	ARTICULO 4o. El artículo 9o. de la Ley 70 de 1931 quedará así:
ARTICULO 9o. El mayor valor que pueda adquirir el bien sobre el cual se constituye un patrimonio de familia, se considera como un beneficio adquirido que no le quita al patrimonio su carácter primitivo, aun cuando el valor total del bien llegue a exceder de los diez mil pesos (\$10.000).	ARTICULO 9o. El mayor valor que puede adquirir el bien sobre el cual se constituye un patrimonio de familia, se considera como un beneficio adquirido que no le quita al patrimonio su carácter primitivo, aun cuando el valor total del bien llegue a exceder de la suma equivalente a los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales vigentes.

ARTICULO 10. La constitución de un patrimonio de familia por acto testamentario se sujeta en su forma a las reglas generales sobre adquisición y pago de las asignaciones a título singular; pero la adjudicación debe ser inscrita en el libro de registro especial de que trata el artículo 18.

ARTICULO 11. La constitución de un patrimonio de familia por acto entre vivos **no puede hacerse sino mediante autorización judicial** dada con

conocimiento de causa, previa la tramitación señalada en los artículos siguientes.

ARTICULO 12. Quien desee constituir un patrimonio de familia por acto entre vivos, debe solicitar la autorización judicial por medio de un memorial dirigido al Juez de Circuito que corresponda a su domicilio, en el cual ha de expresarse:

- a) El nombre, apellido, domicilio y profesión del constituyente y del beneficiario;
- b) La calidad del Célibe, casado o viudo del constituyente, así como del beneficiario; y
- c) La determinación del inmueble o inmuebles por su nombre, situación y linderos.

ARTICULO 13. A la demanda puede acompañarse:

- a) Las correspondientes partidas del estado civil, o las pruebas supletorias, conforme a las reglas generales;
- b) El título de propiedad del inmueble;
- c) Un certificado expedido por el Registrador de instrumentos públicos respectivo, sobre la propiedad y libertad del inmueble, comprensivo de un período de tiempo de treinta años, y
- d) Una relación nominal de los acreedores del constituyente, si los tuviere;

ARTICULO 14. Si la demanda llena las condiciones enumeradas en el artículo precedente, el Juez debe admitirla y disponer:

- a) El emplazamiento por medio de un edicto que ha de fijarse por el término de treinta (30) días, en el local del Juzgado, de todas aquellas personas que quieran oponerse a la constitución del patrimonio de familia por ser lesivo de sus derechos como acreedores del constituyente.
- b) La notificación personal del auto de admisión de la demanda al beneficiario o a su representante legal, para que dentro del término de treinta días (30)

manifieste si acepta o no la constitución del patrimonio, siendo entendido que el silencio se toma por aceptación.

De esta diligencia se prescinde cuando la constitución del patrimonio se hace en beneficio de la propia familia o de personas pertenecientes a ella.

c) La publicación del edicto por tres veces, dentro del período de treinta días, si fuere posible, en el periódico oficial del respectivo Departamento o Intendencia y en uno o más periódicos particulares.

Si no se publica en el Departamento o Intendencia periódico alguno, se reemplaza la publicación enunciada por otra por medio de carteles fijados en los lugares más públicos de la cabecera del Circuito Judicial y en el Municipio de la ubicación del inmueble.

d) La citación personal del acreedor o acreedores designados en la demanda, para que dentro del término de los tres días siguientes al de la respectiva citación, manifiesten si se oponen a la constitución, siendo entendido que el silencio se entiende por aceptación, y

e) La estimación del bien por medio de peritos designados por el mismo Juez.

ARTICULO 15. Las diligencias de que tratan los apartes b), c), d), e), del artículo anterior, pueden practicarse dentro del término de la fijación del edicto de que trata el aparte a) del mismo artículo.

ARTICULO 16. Practicadas las diligencias anteriores y desfijado el edicto, si hay oposición u oposiciones de acreedores, se debe abrir el juicio a prueba por un término común e improrrogable de nueve (9) días.

ARTICULO 17. Vencidos dichos términos, en el caso previsto en el texto anterior, o si, se hubieren obtenido, la venia expresa o tácita del beneficiario y los acreedores del constituyente, el Juez debe correr traslado del expediente al Agente del Ministerio Público, por tres (3) días, para que manifieste si, en su concepto, debe o nó concederse la autorización pedida.

ARTICULO 18. Devuelto el expediente, el Juez debe proferir la sentencia definitiva dentro de los tres días siguientes, y si por ella se concede la autorización, ha de expresar en la misma el nombre y la ubicación del inmueble y sus linderos y ordenar:

a) La inscripción de la misma sentencia en un libro especial de la Oficina de Registro de instrumentos públicos que corresponda a la ubicación del inmueble, dentro de los noventa días (90) siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de nulidad;

b) La cancelación de la inscripción anterior en el libro primero o en el de las causas mortuorias, según el caso, y

c) La protocolización del expediente en una Notaría.

ARTICULO 19. La sentencia definitiva es apelable, en efecto suspensivo, para ante el Tribunal Superior respectivo, por el Agente del Ministerio Público, el constituyente y el opositor u opositores.

El recurso se sustancia como si se tratara de la apelación de un auto interlocutorio. Los demás autos dictados en el juicio son reformables, revocables y apelables, conforme a las reglas del derecho común.

ARTICULO 20. Por la constitución de un patrimonio de familia se pagan los siguientes impuestos:

a) El de registro, a razón del cinco por ciento (5 por 100) sobre el valor del bien; y

b) El de sucesiones y donaciones, a razón del medio por ciento (1/2 por 100) sobre el valor del inmueble o inmuebles.

Los recibos que acrediten el pago de tales impuestos deben presentarse al Notario para que los inserte en la escritura de constitución del patrimonio.

TITULO II.

DEL REGIMEN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA

ARTICULO 21. El patrimonio de familia no es embargable, ni aun en caso de quiebra del beneficiario. El consentimiento que éste diere para el embargo no tendrá efecto ninguno.

ARTICULO 22. El patrimonio de familia no puede ser hipotecado ni gravado con censo, ni dado en anticresis, ni vendido con pacto de retroventa.

ARTICULO 23. El propietario puede enajenar el patrimonio de familia o cancelar la inscripción por otra que haga entrar el bien a su patrimonio particular sometido al derecho común; pero si es casado o tiene hijos menores, la enajenación o cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento de su cónyuge, y, en el otro, al consentimiento de los segundos, dado por medio y con intervención de un curador, si lo tienen, o de un curador nombrado ad hoc.

ARTICULO 24. En caso de expropiación por causa de utilidad pública, si entre los beneficiarios hubiere menores, el Juez debe dictar medidas conservatorias del producto de la expropiación mientras se invierte en la constitución de otro patrimonio de familia. Esta constitución puede hacerse simplemente por la adquisición de uno o más bienes, a título de compra, con autorización judicial. Dicho título debe inscribirse en el libro especial de registro de que trata el artículo 18 de esta Ley, dentro del término de noventa días.

ARTICULO 25. Puede sustituirse un patrimonio de familia por otro, pero si entre los beneficiarios hay mujer casada o menores, el marido o el constituyente no puede hacer la sustitución sin licencia judicial, previo conocimiento de casusa.

La escritura pública respectiva debe inscribirse en el libro especial de que trata el artículo 18, dentro del término de los noventa días señalados en el mismo texto.

ARTICULO 26. En caso de destrucción del patrimonio de familia por incendio, inundación u otra causa que den lugar a indemnización, a la suma pagada por

el asegurador o por la persona encargada a la reparación, se le aplicará la regla consagrada en el artículo 24 de esta Ley.

ARTICULO 27. El patrimonio de familia subsiste después de la disolución del matrimonio, a favor del cónyuge sobreviviente, aun cuando no tenga hijos.

ARTICULO 28. Muertos ambos cónyuges, subsiste el patrimonio de familia si quedaren alguno o más hijos legítimos o naturales menores reconocidos por el Padre. En tal caso subsiste la indivisión mientras que dichos hijos no hayan salido de la menor edad.

ARTICULO 29. Cuando todos los comuneros lleguen a la mayoría se extingue el patrimonio de familia, y el bien que lo constituye queda sometido a las reglas del derecho común.

ARTICULO 30. El cónyuge sobreviviente, si no hay menores entre los herederos del difunto, puede reclamar para sí la adjudicación del patrimonio de familia, para conservarlo con ese carácter, con la obligación de pagar a dichos herederos la parte que les corresponda, sobre el avalúo dado al bien.

LEY 962 DE 2005

por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.

(...)

Artículo 37. También serán de competencia de los notarios las siguientes materias: constitución del patrimonio de familia inembargable; capitulaciones, constitución, disolución y liquidación de la sociedad patrimonial de compañeros permanentes; matrimonio civil e inventario de bienes de menores que se

encuentren bajo patria potestad cuando los padres estén administrándolos y quieran contraer matrimonio.

DECRETO 2817 DE 2006

por el cual se reglamenta el artículo [37](#) de la Ley 962 de 2005, y se señalan los derechos notariales correspondientes.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

DECRETA:

Constitución del patrimonio de familia inembargable

Artículo 1°. *Constitución del patrimonio de familia inembargable.* Sin perjuicio de la competencia judicial, el padre, la madre, los dos o un tercero podrán constituir de manera voluntaria ante el Notario del círculo donde se encuentre ubicado el predio objeto de la limitación, por Escritura Pública, patrimonio de familia inembargable, conforme a los siguientes requisitos:

- a) Que el inmueble que se afecta sea, al momento de la solicitud, de propiedad del constituyente, y no lo posea con otra persona proindiviso;
- b) Que su valor catastral no sea superior a 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes; que no esté gravado con censo o anticresis, ni con hipoteca, salvo que esta última se haya constituido para la adquisición del inmueble;
- c) Que no esté gravado con censo o anticresis, ni con hipoteca;
- d) Que se encuentre libre de embargo.

Parágrafo. El patrimonio de familia de que trata este **decreto es el de carácter voluntario regulado por la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999.** Quedan excluidos de esta reglamentación 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, patrimonios que continuarán constituyéndose ante Notario en los términos previstos en las leyes citadas.

Artículo 2°. *Inembargabilidad.* El patrimonio de familia es inembargable.

Artículo 3°. *Beneficiarios.* El patrimonio de familia puede constituirse a favor:

- a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio o por compañero y compañera permanente y sus hijos menores, o los que llegaren a tener;
- b) De una familia compuesta únicamente por un hombre y una mujer, y
- c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o extramatrimonial, con los constituyentes.

Artículo 4°. *La petición y sus anexos.* El o los interesados presentarán la solicitud ante el Notario, la que contendrá lo siguiente:

- a) El nombre y apellidos del constituyente y del beneficiario, su identificación y domicilio;
- b) La referencia a su estado civil;
- c) La determinación del inmueble objeto de la limitación por su cédula o registro catastral si lo tuviere; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. También podrá identificarse con el código del folio de matrícula inmobiliaria, o la cita del título de propiedad con sus datos de registro;
- d) La manifestación del otorgante que se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento sobre la existencia de la unión marital de hecho por dos (2) años o más, cuando sea del caso;

e) La manifestación que se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento del titular del derecho de dominio en el sentido de que la constitución del patrimonio se hace únicamente para favorecer a los beneficiarios; que a la fecha no tiene vigente otro patrimonio de familia; y que existen o no acreedores que pueden verse afectados con la constitución de la limitación.

A la petición deberán anexarse los siguientes documentos:

- a) Certificado sobre la situación jurídica del inmueble al momento de la constitución;
- b) Copia o certificado de la inscripción en el Registro del Estado Civil del Matrimonio, si a ello hubiere lugar, y de la inscripción en el Registro del Estado Civil del Nacimiento de los hijos menores edad, o la p artida eclesiástica correspondiente en los casos que hace plena prueba según la ley.

Artículo 5°. *Emplazamiento y publicaciones.* Si el escrito de la petición llena las exigencias precedentes, el Notario dispondrá el emplazamiento por medio de un edicto que debe fijarse por el término de quince (15) días, en lugar visible, para el público, de la Notaría, de todas aquellas personas que quieran oponerse a la constitución del patrimonio de familia por ser lesivo de sus derechos como acreedores del constituyente. También ordenará la publicación por una (1) vez, dentro del anterior período de quince (15) días, en un periódico de amplia circulación del lugar.

Practicadas las diligencias anteriores y desfijado el edicto, si hay oposición de uno o más acreedores, y no se obtuviere consentimiento de parte de este, para la constitución del patrimonio, el Notario dejará constancia de ello en un acta y dará por terminada la actuación.

Artículo 6°. *La Escritura Pública.* En las circunstancias que no haya oposición o se supere esta, se procederá a la extensión y otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente. Ella incluirá, además de las formalidades legales, las siguientes:

- a) Los generales de ley de los constituyentes y beneficiarios;

b) La determinación del inmueble o inmuebles por su cédula o registro catastral si lo tuviere; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. También podrá identificarse con el código del folio de matrícula inmobiliaria, o la cita del título de propiedad con sus datos de registro;

c) La manifestación hecha bajo la gravedad del juramento, del titular o titulares de la propiedad en el sentido de que constituye el patrimonio de familia inembargable para favorecer a los beneficiarios, y que a la fecha de la constitución no tiene vigente otro patrimonio de familia inembargable.

Con la escritura se protocolizarán los siguientes documentos:

a) Certificado sobre la situación jurídica del inmueble al momento de la constitución;

b) El avalúo catastral vigente del inmueble, y

c) Las copias o los certificados de las inscripciones en el Registro del Estado Civil del Matrimonio de los constituyentes, si es el caso, y del nacimiento de los beneficiarios, o la partida eclesiástica correspondiente en las circunstancias de ley.

Artículo 13. Tarifas. La Escritura Pública de constitución del patrimonio de familia inembargable causará por concepto de derechos notariales la tarifa fijada para los actos sin cuantía.

PATRIMONIO 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

LEY 91 DE 1936

(abril 20)

Diario Oficial No. 23.203, del 9 de junio de 1936

Por la cual **se autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables**, con criterio y fines de acción social.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTICULO 1o. En las ventas de las viviendas de que tratan los artículos 7o., y 8o., de la Ley 46 de 1918, que hagan los Municipios, el Instituto de Acción Social de Bogotá, y demás entidades similares a éste que actualmente existen, o que en lo sucesivo se creen y que obtengan autorización expresa del Poder Ejecutivo, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento que se prescriben en el Capítulo 1o. de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, **patrimonios de familia no embargables**, en el acto de la compra, por medio de la escritura que la perfeccione, y en la forma y condiciones que se expresan en los artículos siguientes.

ARTICULO 2o. El patrimonio se considerará siempre establecido no sólo a favor del beneficiario designado, sino de su cónyuge y de los hijos que lleguen a tener.

ARTICULO 3o. El valor del inmueble o inmuebles sobre los que se constituya el patrimonio de que trata esta Ley no será mayor, en el monto de la constitución, de cinco mil pesos (\$ 5.000).

La estimación se hará por el precio standard de costo fijado por la entidad vendedora.

ARTICULO 4o. Los patrimonios de familia así constituidos, **quedan sometidos al régimen que se determina en el Capítulo II de la Ley 70 de 1931**, con estas excepciones:

a) Los inmuebles que sean objeto de ellos pueden gravarse con hipoteca a favor del vendedor para garantizar el pago del precio o de la parte de él que el comprador quede a deber; y

b) El vendedor puede obtener el embargo y el remate de tales inmuebles en las acciones que promueva para el pago de dicho precio o parte de él que se le deba, y ejercitar todas las acciones que como tal le competen, dirigiéndolas solamente contra el comprador o sus sucesores.

ARTICULO 5o. Los patrimonios que autoriza esta Ley se entienden constituidos por el registro de la escritura de compraventa del inmueble hecha en la forma establecida por el artículo **18 de la Ley 70 de 1931, y no causan los impuestos establecidos en el artículo 20 de la misma Ley.**

Dada en Bogotá a ocho de abril de mil novecientos treinta y seis.

LEY 46 DE 1918

Por la cual se dicta una medida de salubridad pública y se provee a la existencia de habitaciones higiénicas para la clase proletaria.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1. (...)

Artículo 7. Es obligación de los Municipios que tengan más de quince mil (15,000) habitantes destinar el dos por ciento (2 por 100) del producto de sus impuestos, contribuciones y rentas, a la construcción de viviendas higiénicas para la clase proletaria. Dichas viviendas tendrán que llenar las condiciones determinadas por la Dirección General de Higiene; por habitarlas se cobrará solamente un arrendamiento equivalente al seis por ciento (6 por 100) anual

del valor de su costo, más un cuatro por ciento (4 por 100) sobre el mismo valor, destinado a cubrir éste; todo conforme a los reglamentos ejecutivos de esta Ley, y a los que, sin contrariar los ejecutivos, dicten los respectivos Concejos Municipales.

Artículo 8. Cuando lo pagado por un locatario como fondo de adquisición de la vivienda, alcance al valor de costo primitivo de ella, se le expedirá el título correspondiente de propiedad. Todos los derechos del locatario, como tál, son transmisibles a sus herederos.

(...)

Dada en Bogotá a quince de noviembre de mil novecientos diez y ocho.

REFORMA URBANA

LEY 9 DE 1989

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

CAPITULO V

De la legalización de títulos para la vivienda de interés social

CAPITULO V

De la legalización de títulos para la vivienda de interés social

ARTICULO 44. Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos;

b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes;

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

En las áreas metropolitanas el intervalo aplicable se determinará por la población del municipio mayor.

Entiéndese por sistema de financiación de vivienda de interés social aquél cuya tasa de interés anual no exceda el porcentaje del último reajuste del salario mínimo y su incremento anual de cuotas de amortización no supere el cincuenta por ciento (50%) del mismo índice de reajuste.

Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados un área suficiente para adelantar estos planes de vivienda.

PARAGRAFO. El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo cuando el incremento del salario mínimo difiera del comportamiento del índice de precios de la construcción que lleva el DANE.

ARTICULO 45. Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia de la presente ley, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el Catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a), b) y d) de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 46. No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

- a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble;
- b) Reglamento de propiedad horizontal;
- c) Escritura de propiedad del predio;
- d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto-ley 78 de 1987 y normas que las reformen o adicionen.

(...)

ARTICULO 60. 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 2o, 4o, y 5o, de la Ley 91 de 1936.

LEY 9 DE 1989	LEY 03 DE 1991
	ARTICULO 38. El inciso 2o del artículo 60 de la Ley 9a de 1989, quedará así:
El patrimonio de la familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.	El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda.

PATRIMONIO DE FAMILIA DE **CARÁCTER FACULTATIVO** de que tratan el artículo 22 de la Ley 546 de 1999 y la Ley 861 de 2003, patrimonios que continuarán constituyéndose ante Notario en los términos previstos en las leyes citadas.

LEY 546 DE 1999

Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos

de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

DECRETA:

CAPITULO V

Régimen de financiación de vivienda a largo plazo

Artículo 22: Patrimonio de familia. Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente ley **podrán constituir**, sobre los inmuebles adquiridos, **patrimonio de familia inembargable** por el valor total del respectivo inmueble, **en la forma y condiciones establecidas en los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª 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 pública mediante la cual se solemnice el acto.

Artículo 23: Derechos notariales y gastos de registro. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa

ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.

Artículo 24: Cesión de créditos. En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, gastos notariales e impuestos de timbre.

Artículo 25: Crédito para la construcción de vivienda. A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, y el artículo 18 anterior. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

LEY 861

por la cual se dictan disposiciones relativas al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia.

DECRETA:

Artículo 1°: El único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia definida en el artículo 2° y parágrafo de la Ley 82 de 1993 se constituye en **patrimonio familiar inembargable** a favor de sus hijos menores existentes y **de los que estén por nacer**.

Artículo 2°: La constitución del patrimonio de familia a la que se refiere el artículo 1° de esta ley se hará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.

Para el efecto, será necesaria la presentación de los registros civiles de nacimiento de la mujer y de sus hijos, para demostrar su parentesco; declaración notarial de su condición de mujer cabeza de familia según lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2° de la Ley 82 de 1993; el título de propiedad del inmueble; y declaración bajo la gravedad del juramento de dos (2) personas honorables de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, hecha ante notario o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar o ante el Inspector de Policía donde testifiquen que la mujer cabeza de familia solo posee ese bien inmueble.

Artículo 3°: Una vez cumplidos los requisitos mencionados en el artículo anterior, el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos de la Seccional, mediante revisión de comprobación dejará constancia en la respectiva

matrícula inmobiliaria, de que el bien inmueble es patrimonio de familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar. Los trámites aquí dispuestos no tendrán costo alguno.

Artículo 4°: Las solicitudes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley se encuentran en trámite en las Notarías del Círculo de ubicación de los inmuebles seguirán el trámite normal de los requisitos señalados al inicio del mismo.

Artículo 5°: *Levantamiento del patrimonio de familia.* El juez de familia a través de providencia, podrá ordenar el levantamiento del patrimonio de familia constituido a favor de los hijos menores de la mujer cabeza de familia, en los siguientes casos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se apruebe que la habrá, circunstancias estas que serán calificadas por el juez.
2. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez para levantar la constitución a solicitud del Ministerio Público o de un tercero perjudicado por la Constitución.

Artículo 6°: La presente ley a partir de su promulgación.

LEY 82 DE 1993

(noviembre 3)

por la cual se expiden normas para apoyar de manera especial a la mujer

cabeza de familia.

LEY 1232 DE 2008

(julio 17)

Por la cual se modifica la ley 82 de 1993, ley mujer cabeza de familia y se dictan otras disposiciones.

LEY 82 DE 1993	LEY 1232 DE 2008
	Artículo 1º. El artículo 2º de la Ley 82 de 1993 quedará así:
ARTICULO 2º. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por "Mujer Cabeza de Familia", quien siendo soltera o casada, tenga bajo su cargo, económica o socialmente, en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapaces o incapacitadas para trabajar, ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial, síquica o moral del cónyuge o compañero permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del	Artículo 2º. Jefatura femenina de hogar. Para los efectos de la presente ley, la Jefatura Femenina de Hogar, es una categoría social de los hogares, derivada de los cambios sociodemográficos, económicos, culturales y de las relaciones de género que se han producido en la estructura familiar, en las subjetividades, representaciones e identidades de las mujeres que redefinen su posición y condición en los procesos de reproducción y producción social, que es objeto de

<p>núcleo familiar.</p> <p>PARAGRAFO. Esta condición y la cesación de la misma, desde el momento en que ocurra el respectivo evento, deberá ser declarada por la mujer cabeza de familia de bajos ingresos ante notario, expresando las circunstancias básicas de su caso y sin que por este concepto se causen</p>	<p>políticas públicas en las que participan instituciones estatales, privadas y sectores de la sociedad civil.</p> <p>En concordancia con lo anterior, es Mujer Cabeza de Familia, quien siendo soltera o casada, ejerce la jefatura femenina de hogar y tiene bajo su cargo, afectiva, económica o socialmente, en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapaces o incapacitadas para trabajar, ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial, síquica o moral del cónyuge o compañero permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del núcleo familiar.</p> <p>Parágrafo. La condición de Mujer Cabeza de Familia y la cesación de la misma, desde el momento en que ocurra el respectivo evento, deberá ser declarada ante notario por cada una de ellas, expresando las circunstancias básicas del respectivo caso y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales a su cargo.</p>
--	--

emolumentos notariales a su cargo.	
------------------------------------	--

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

LEY 258 DE 1996 (enero 17) *“por la cual se establece la afectación a vivienda familiar y se dictan otras disposiciones”*. DIARIO OFICIAL. AÑO CXXXI. N. 42692. 18, ENERO, 1996.

LEY 854 DE 2003 (noviembre 25) *por medio de la cual se modifica el artículo 1° y el párrafo 2° del artículo 4° de la Ley 258 de 1996, a fin de dar protección integral a la familia*. DIARIO OFICIAL AÑO CXXXIX. N. 45383. 26, NOVIEMBRE, 2003.

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

CAPITULO I

Afectación a vivienda familiar

<Artículo 1. Definición>

Ley 258 de 1996	Ley 854 de 2003
	Artículo 1°. El artículo 1° de la Ley 258 de 1996, quedará así:
Artículo 1. Definición. Entiéndese afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia.	Artículo 1°. Definición. Entiéndese <i>afectado a vivienda familiar</i> el bien inmueble adquirido <i>en su totalidad</i> por uno <u>o ambos</u> cónyuges, <i>antes</i> o después de la celebración del matrimonio <i>destinado a la habitación de la familia.</i>

Artículo 2. Constitución de la afectación. La afectación a que se refiere el artículo anterior opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la vigencia de la presente ley.

Los inmuebles adquiridos antes de la vigencia de la presente ley podrán afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial establecido en la presente ley.

Artículo 3. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán **enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos** con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.

C.C. "ARTICULO 665. <DERECHO REAL>. Derecho real es el que tenemos sobre

una cosa sin respecto a determinada persona.

Son **derechos reales** el de dominio,

el de herencia,

los de usufructo, uso o habitación,

los de servidumbres activas,

el de prenda y

el de hipoteca.

De estos derechos nacen las acciones reales”.

SEGÚN LA DOCTRINA:

Los **derechos reales principales** son: dominio (art. 669); herencia, nuda propiedad (art. 669); propiedad fiduciaria (art. 794); usufructo (art. 823); uso (art. 870); habitación (art. 870); servidumbre activa (art. 879); y comunidad (art. 2322).

Los **derechos reales accesorios** son: hipoteca (art. 2432); prenda (art. 2409) y censo (Ley 153 de 1887, art. 101); además el derecho de retención.

Artículo 4. Levantamiento de la afectación. Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud **de uno** de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificada por el juez.

2. Cuando la autoridad competente decreta la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.
3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.
4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.
5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.
6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.
7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

Parágrafo 1. En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.

<Parágrafo 2. >

Ley 258 de 1996	Ley 854 de 2003
	Artículo 2°. El parágrafo 2° del artículo 4° de la Ley 258 de 1996, quedará así:
<p>Parágrafo 2. La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidades de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges.</p>	<p><i>Artículo 4°. Levantamiento de la afectación.</i></p> <p><i>Parágrafo 2°. La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges,</i></p>

	<p>salvo que por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que esta fuera necesaria. De la solicitud conocerá el Juez de Familia o el Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, en defecto de aquel, mediante proceso verbal sumario.</p> <p>La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen, caso en el cual, el levantamiento de la afectación opera de pleno derecho, o cuando por invalidez o enfermedad grave, valorada por el Juez, al menor le sea imposible valerse por sí mismo.</p>
--	--

La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen, o cuando por invalidez o enfermedad grave, valorada por el Juez, al menor le sea imposible valerse por sí mismo.

Artículo 5. Oponibilidad. La afectación a vivienda familiar a que se refiere la presente ley solo será oponible a terceros a partir de anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Parágrafo. Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio.

Artículo 6. Obligación de los notarios. Para el otorgamiento de toda escritura pública de enajenación o constitución de gravamen o derechos reales sobre un bien inmueble destinado a vivienda, el notario **indagará al propietario del inmueble** acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y éste deberá declarar, bajo la gravedad del juramento, si dicho inmueble está afectado a vivienda familiar; salvo cuando ambos cónyuges acudan a firmar la escritura.

El Notario también indagará al comprador del *inmueble destinado a vivienda* si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho **y** si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar.

En caso de no existir ningún bien inmueble ya afectado a vivienda familiar, el notario dejará constancia expresa de la constitución de la afectación por ministerio de la ley.

Con todo, los cónyuges de común acuerdo pueden declarar que no someten el inmueble a la afectación de vivienda familiar.

El Notario que omita dejar constancia en la respectiva escritura pública de los deberes establecidos en el presente artículo incurra en causal de mala conducta.

Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

Según el artículo 12, esta norma es extensiva a los compañeros cuando su unión haya perdurado dos o más años, luego, contrario sensu, si la unión no ha perdurado los dos años entonces no tiene por qué afectarse.

Artículo 7. Inembargabilidad. Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.
2. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda.

Artículo 8. Expropiación. El decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges.

CAPITULO II

Normas procesales

Artículo 9. Procedimiento notarial. Cuando sea necesario constituir, modificar o levantar la afectación a vivienda familiar, el cónyuge interesado acudirá ante un notario del domicilio de la familia con el objeto de que tramite su solicitud, con citación del otro cónyuge.

Si ambos cónyuges estuvieren de acuerdo, se procederá a la constitución, modificación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar mediante escritura pública, en el evento de no lograrse el acuerdo, podrá acudirse al juez de familia competente.

Artículo 10. Procedimiento judicial. Para la constitución, modificación o levantamiento judicial de la afectación a vivienda familiar será competente el juez de familia del lugar de ubicación del inmueble, mediante proceso verbal sumario.

La constitución de la afectación a vivienda familiar y su modificación o levantamiento podrán acumularse dentro de los procesos de declaratoria de ausencia, muerte presunta o por desaparecimiento, interdicción civil del padre o de la madre, pérdida o suspensión de la patria protestad, divorcio, separación de cuerpos o de bienes y liquidación de la sociedad conyugal. En tales casos, será competente para conocer de esta medida el juez que esté conociendo de los referidos procesos.

Artículo 11. Inscripción de la demanda. Cuando se demande el divorcio, la separación judicial de cuerpos o de bienes, la declaratoria de unión marital de hecho, la liquidación de la sociedad conyugal o de la patrimonial entre compañeros permanentes; el demandante podrá solicitar la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde aparezca inscrito el inmueble sometido a la afectación de vivienda familiar y los inmuebles pertenecientes a la sociedad

conyugal, o en cualquiera de las entidades que la ley establece para el registro de bienes sujetos a este requisito.

La inscripción de la demanda podrá levantarse por solicitud conjunta de las partes en litigio o por terminación del proceso.

Artículo 12. Compañeros permanentes. Las disposiciones de la presente ley referidas a los cónyuges se aplicarán extensivamente a los compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años.

Por consiguiente, hay que indagar a compradores que son compañeros si su unión ha perdurado dos años o más

Artículo 13. Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.