

LA LEY CONTEMPLA UNA SERIE DE RESTRICCIONES PARA TEMAS HIPOTECARIOS

Ventajas y desventajas de aplicar el régimen de patrimonio familiar

BOGOTÁ_ La Ley Civil e Inmobiliaria nacional contempla la imposición de dos regímenes distintos para garantizar que las familias no se queden desprotegidas ante algún problema monetario con sus acreedores.

Uno de los más utilizados por los colombianos es la creación del denominado patrimonio familiar. Esta figura se encuentra consagrada en la Ley 30 de 1931 y la Ley 495 de 1999 establece una serie de características que pueden frenar la comercialización del inmueble o de adquirir productos financieros de diferente índole.

Álvaro Rojas Charry, presidente de la Unión Colegiada del Notariado Colombiano, le explicó a AL que esta figura tiene "un sentido económico y social, con el que se trata de garantizar el derecho del techo para la familia, por eso se constituye el patrimonio inembargable de familia, sale del comercio, y no puede ser embargado, ni perseguido por un tercero".

Para afectar un inmueble como patrimonio familiar debe tener en cuenta tres condiciones básicas. Lo primero es que aplica únicamente para viviendas que no superen los 250 salarios mínimos mensuales. Además, solo podrá afectar a un solo inmueble con esta restricción legal a la propiedad. El otro aspecto es que puede nombrar como beneficiario del patrimonio familiar a su cónyuge o compañera permanente, a sus hijos o a cualquier persona del núcleo familiar.

Si se le otorga a un menor de edad, el fuero del patrimonio se mantendrá hasta que este cumpla la mayoría de edad.

CONDICIONES PARA CONSTITUIR UN BIEN COMO PATRIMONIO DE FAMILIA

Los requisitos de viviendas con afectaciones de vivienda familiar

Frente a la situación del inmueble

- 1 Debe tener el dominio pleno
- 2 No debe tener hipoteca
- 3 Valor de constitución no debe superar los 250 salarios mínimos mensuales



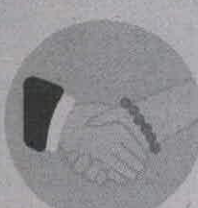
Frente a la situación de la persona

- 1 Debe ser solicitado por una familia
- 2 Matrimonio entre hombre y mujer
- 3 Unión libre sin diferenciación de género
- 4 Requiere un hogar con hijos menores de edad



Cancelación

- 1 Por decisión conjunta de los dos cónyuges



Fuente: Ley 295 de 1999/ Censo de Hogares Dane 2018

Requisitos para el patrimonio familiar

- No interesa el estado civil del adquirente del patrimonio familiar
- No hay tope monetario
- El inmueble debe estar destinado a vivienda
- Se puede incluir un máximo de 2 inmuebles
- No requiere hijos

Cancelación
Se da a manos de un juez de familia (cuando hay menores de edad)

¿Cómo viven los colombianos?

13,8 millones de hogares

Modo de vivienda

Casa	61,4%
Apartamento	33,1%
Tipo cuarto	4,4%
Tradicional indígena	0,9%
Otro	0,1%

97,3% de las viviendas son de uso residencial

Hogares particulares

Personas	Porcentaje
1	18,1%
2	21,7%
3	23,4%
4	19,8%
5	9,6%
6	4,1%
7	1,8%
8	0,8%
9	0,4%
10	0,3%

Gráfico: LR-AG

Sin embargo, no siempre es económicamente rentable generar una afectación de patrimonio familiar a un inmueble.

David Franco, experto en temas de inversión, comentó que "esta afectación podría llegar a frenar un negocio de compraventa, porque para levantar la designación como patrimonio familiar se necesita de un trámite que, muchas veces, desconoce la realidad de los negocios".

Otra desventaja que trae la figura es que puede limitar a que las personas accedan a cierto tipo de productos financieros como créditos o hipotecas.

William Martínez, profesor de derecho civil e inmobiliario de la Jorge Tadeo Lozano, explicó que esta clase de estructura

legal "impide que se desarrollen préstamos, porque muchas veces los inmuebles son la única garantía de los deudores, entonces, si estos están por fuera del mercado, los prestamistas se quedan sin una garantía real".

Pese a estos inconvenientes, la figura tiene grandes ventajas para generar estabilidad económica y familiar.

Martínez comentó que "esto constituye una ventaja para no ser presa de acreedores que podrían retirarle su derecho real de dominio". Además comentó que "este es un resguardo de ley para garantizar el derecho a la propiedad familiar".

JOSÉ DAVID CASTILLA PARRA
@josedavidcasti7
#PropiedadFamiliar



ÁLVARO ROJAS CHARRY
PRESIDENTE DE LA UNIÓN COLEGIADA DE NOTARIADO

"Esta figura tiene un sentido económico y social, con el que se garantiza el derecho del techo para la familia, por eso se constituye el patrimonio inembargable, sale del comercio, y no puede ser perseguido".



WILLIAM MARTÍNEZ
DOCENTE DERECHO PRIVADO U. JORGE TADEO

"Esta es una figura especial que se constituye como una protección patrimonial, porque se le impide a los acreedores que tomen el inmueble de una familia, en caso de deudas o créditos hipotecarios".



SÍGANOS EN:

www.asuntoslegales.com.co

Con más información sobre la renuncia de la embajadora colombiana en República Dominicana por cuestiones políticas.

EL PLAN BENEFICIARÁ A 901 FAMILIAS Y 32 VEREDAS

Implementan un plan energético en Córdoba

BOGOTÁ_ El presidente Iván Duque estuvo presente en el municipio de Tierralta, Córdoba, donde presentó un programa de restablecimiento energético con el que se beneficiarán 901 familias de 32 veredas del departamento.

La Alcaldía de Tierralta, Córdoba, garantizará las instalaciones eléctricas necesarias para la prestación del servicio en cada uno de los hogares beneficiados. Estas instalaciones comprenden tres salidas de iluminación y dos de tomacorrientes.

En las palabras de inauguración del proceso energético implementado por el Ministerio de Minas y Energía, el presidente dijo que "la equidad son oportunidades, esto es cada bombillo que se enciende hoy en una casa de las veredas".

El mandatario aseguró que esta clase de proyectos productivos hacen parte del enfoque en las políticas sociales que implementará a lo largo de su gobierno.

"A veces se nos olvida que en el mundo hay más de 1.000 mi-

llones de personas que no cuentan con energía eléctrica", reflexionó el mandatario durante la entrega del proyecto.

La Presidencia también reveló que dentro del Plan Nacional de Desarrollo se incluyó una meta de abastecimiento energético con el que buscan llegar a 500.000 familias en todo el territorio nacional.

Frente a la ejecución del plan energético, el mandatario aseguró que cambiará el enfoque de sostenibilidad en el país. "Este año triplicaremos el nú-

mero de megas de generación a base de energía renovables".

Duque también aclaró que con esto se demuestra que el país cuenta con el "potencial de la energía eólica, el potencial de los paneles solares".

El mandatario también resaltó que se están creando proyectos de conectividad vial para mejorar la conexión intermunicipal en uno de los departamentos más abandonados del país.

JOSÉ DAVID CASTILLA PARRA
@josedavidcasti7
#DerechosAmbientales



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

El presidente Iván Duque reflexionó sobre el proyecto en Tierralta, Córdoba.