

DECRETO 1310 DE 2015

(junio 18)

D.O. 49.547, junio 18 de 2015

por el cual se adiciona un capítulo al título 6 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, denominado conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización.

El Presidente de la República de Colombia en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 189, numeral 11 de la Constitución Política y 3 de la Ley 1555 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 se garantiza la movilización de créditos hipotecarios a través de la titularización con el propósito de facilitar modelos para el flujo de recursos y, por ende, la financiación de construcción y adquisición de vivienda.

Que el 9 de julio de 2012 el Presidente de la República sancionó la Ley 1555 de 2012, por medio de la cual se permite a los consumidores financieros el pago anticipado en las operaciones de crédito y se dictan otras disposiciones.

Que el artículo 3° de la citada Ley 1555 de 2012 estableció algunas disposiciones sobre conservación de la calidad de acreedor hipotecario en favor del acreedor que cede un crédito garantizado a una sociedad titularizadora o fiduciaria de las que trata el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, y defirió al Gobierno nacional su reglamentación.

Que el artículo 218 del Decreto ley 960 de 1970 establece que compete al Gobierno nacional

revisar periódicamente las tarifas que señalen los derechos notariales, teniendo en consideración los costos del servicio y la conveniencia pública.

DECRETA:

Artículo 1°. El título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho tendrá un nuevo capítulo, el cual tendrá el siguiente texto:

CAPÍTULO 14

Conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización.

Artículo 2.2.6.14.1. Definiciones. Para los efectos del presente capítulo se denomina:

- a) Acreedor cedente: Es el acreedor que ha efectuado la transferencia de un crédito, junto con la garantía hipotecaria que lo respalda, en favor de una Sociedad Titularizadora o Fiduciaria en el marco de una operación de titularización.
- b) Acreedor cesionario: Es la Sociedad Titularizadora o Fiduciaria a la cual se ha transferido la hipoteca en una operación de titularización.
- c) Acreedor hipotecario: Es el titular de un crédito respaldado por una garantía hipotecaria.
- d) Cesión: Es la transferencia del crédito y de la garantía hipotecaria que lo respalda, en una operación de titularización en los términos del artículo 12 de la Ley 546 de 1999.
- e) Crédito cedido: Es la obligación objeto de transferencia por parte del acreedor cedente al acreedor cesionario.

f) Créditos distintos del cedido: Son las obligaciones a favor del acreedor cedente que respalde la garantía hipotecaria, distintas de las transferidas al acreedor cesionario en virtud de la operación de titularización.

g) Conservación de la calidad de acreedor hipotecario: Es el beneficio por el cual el acreedor cedente conserva un derecho real de hipoteca sobre el inmueble para respaldar los créditos distintos del cedido, por ministerio de la ley, en el grado, con las condiciones y según los requisitos establecidos en el artículo 3° de la Ley 1555 de 2012 y en el presente capítulo.

h) Garantía hipotecaria o hipoteca: Es el derecho real de hipoteca que se constituye sobre el Inmueble para la seguridad del crédito cedido y los créditos distintos del cedido.

i) Garantía hipotecaria abierta o hipoteca abierta: Es la hipoteca que se constituye para garantizar créditos futuros distintos de aquel para el cual fue otorgada.

j) Inmueble: Es el bien gravado con hipoteca abierta que garantiza el crédito cedido y los créditos distintos del cedido, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1555 de 2012 y en el presente capítulo.

k) Sociedades fiduciarias: Son las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia Financiera para efectuar las operaciones de que trata el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

l) Sociedades titularizadoras: Son las sociedades que tienen como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios y están sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera, conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 546 de 1999.

m) Solicitud: Es el escrito con el cual el acreedor cedente solicita la conservación de su calidad de acreedor hipotecario al notario ante el cual se extendió la escritura pública

constitutiva de la garantía hipotecaria, para que expida la copia de dicho instrumento con la anotación del mérito ejecutivo que ella presta para respaldar créditos distintos del cedido según el grado que le corresponda en el registro, en los términos del artículo 3° de la Ley 1555 de 2012 y del presente capítulo.

n) Titularización: Es la operación por medio de la cual se emiten títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, en los términos del artículo 12 de la Ley 546 de 1999.

Artículo 2.2.6.14.2. Supuestos de la conservación de la calidad de acreedor hipotecario. La conservación de la calidad de acreedor hipotecario solo procederá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1555 de 2012, en aquellos casos en los que al momento de la titularización se cumpla con los siguientes supuestos:

a) Que el crédito cedido esté amparado por una garantía hipotecaria abierta a favor del acreedor cedente.

b) Que la mencionada garantía hipotecaria esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble en el primer grado de prelación.

c) Que la cesión del crédito cedido se haya realizado a favor de una Sociedad Titularizadora o Fiduciaria en desarrollo de una operación de titularización.

Parágrafo 1º. La solicitud de conservación de la calidad de acreedor hipotecario puede versar también sobre garantías hipotecarias vinculadas a operaciones de titularización que a la entrada en vigencia de la Ley 1555 de 2012, se encontraran en curso. Sin embargo, los efectos de la solicitud solo se darán a partir de su presentación, en los términos del presente capítulo.

Parágrafo 2º. En cualquier caso, la conservación de la calidad de acreedor hipotecario solo

procederá cuando se haya presentado la solicitud y surtido el procedimiento previsto en el artículo 3° de la Ley 1555 de 2012 y en el presente capítulo.

Artículo 2.2.6.14.3. Presentación y requisitos de la solicitud. La solicitud deberá ser presentada ante la misma notaría donde se otorgó la escritura constitutiva de la garantía hipotecaria, y consistirá en un escrito firmado por el representante legal del acreedor cedente, en el que indique el número y fecha de expedición de la escritura pública constitutiva de la garantía hipotecaria y el número de folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble. Con la solicitud, deberá acompañarse los siguientes documentos:

a) Certificación expedida por el representante legal del acreedor cesionario y contador público o revisor fiscal sobre la adquisición del crédito cedido y su vinculación a la titularización.

b) Certificado de tradición del Inmueble expedido con una anterioridad no superior a cinco (5) días a la fecha de la solicitud.

Artículo 2.2.6.14.4. Requerimiento para completar la solicitud. Si la solicitud está incompleta, pero la actuación puede continuar sin oponerse a la ley, el notario requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes para que la complete en el término máximo de un (1) mes que comenzará a correr a partir del día siguiente al de la comunicación del requerimiento. Si en dicho plazo el interesado no satisface lo requerido, se entenderá que ha desistido de su solicitud.

Artículo 2.2.6.14.5. Expedición de la copia. Si la solicitud cumple con la totalidad de los requisitos, o si el acreedor cedente la completa en el término previsto en el artículo anterior, el notario expedirá copia de la escritura pública de hipoteca con destino al acreedor cedente. En ella anotará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80 del Decreto ley 960 de 1970, que presta mérito ejecutivo de acuerdo a la prelación o grado que le corresponda. Así mismo, anotará en el protocolo la expedición de la copia respectiva.

Artículo 2.2.6.14.6. Estudio de la documentación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria. Recibida la documentación, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de los supuestos y requisitos señalados en los artículos 3° de la Ley 1555 de 2012, y 3 y 4 del presente decreto, de acuerdo con el procedimiento fijado en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.

Si de dicho estudio resulta que se cumplen los requisitos legales, hará la anotación correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria, en los términos del artículo 20 de la Ley 1579 de 2012, señalando como naturaleza jurídica “Gravámenes - Conservación de la Calidad de Acreedor Hipotecario (artículo 3° Ley 1555 de 2012)”, para lo cual la Superintendencia de Notariado y Registro creará el código registral respectivo.

Artículo 2.2.6.14.7. Constancia de anotación y remisión a la notaría. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la documentación y una vez surtida la anotación, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos expedirá la constancia de que trata el artículo 21 de la Ley 1579 de 2012.

Artículo 2.2.6.14.8. Impuesto y derechos de registro. La conservación de la calidad de acreedor hipotecario se constituye por ministerio de la ley.

La anotación del acto prevista en el presente decreto, no es constitutiva del derecho sino con fines de publicidad conforme a lo dispuesto en el artículo 2°, literal b) de la Ley 1579 de 2012.

En consecuencia, en los términos del artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el procedimiento previsto en el presente decreto no causa el cobro de suma alguna por concepto de Impuesto de Registro.

Para efectos de derechos de registro, la anotación prevista en este decreto se considerará como acto sin cuantía.

Artículo 2.2.6.14.9. Cancelación. La conservación de la calidad de acreedor hipotecario se cancelará conforme a las reglas generales para la cancelación de la hipoteca.

Artículo 2°. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 18 de junio de 2015.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Justicia y del Derecho,

Yesid Reyes Alvarado.