

MEMORANDO

PARA:	JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO
DE:	SUBSECRETARÍA JURÍDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	RESPUESTA - SOLICITUD CONCEPTO PARA OTORGAR MATRÍCULA DE ARRENDADOR A LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIAS DE LA SALUD - FUCS COMO RÉGIMEN ESPECIAL.

Estimado Julio.

Esta Subsecretaría, mediante radicado No. 3-2024-5530 en el cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento solicita un pronunciamiento por parte de esta Dependencia en relación con (...)“solicitamos comedidamente se emita concepto con referencia a otorgar o negar la matrícula de arrendador a la FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIAS DE LA SALUD- FUCS, toda vez que, se trata de un régimen especial el cual no cuenta con Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio como lo solicita la Resolución 927 del 2021 sino por Ministerio de Educación, así mismo se trata de vivienda estudiantil y no de vivienda urbana familiar, la primera de ellas con un periodo determinado mientras que el tiempo de la vivienda estudiantil se encuentra limitado al lapso que esté inscrito el estudiante o integrante de la instituciones educativa.”

1. Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 2008¹, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat.

“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

¹ Modificado por el Decreto Distrital 472 de 2022.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Así las cosas, se procederá a efectuar el análisis sobre la situación jurídica presentada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en los términos previamente señalados.

2. Marco normativo

- 2.1. Constitución Política de Colombia, artículos 2, 14 y 209.
- 2.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos
- 2.3. Convención Americana sobre los Derechos Humanos
- 2.4. Pacto de los Derechos Civiles y Políticos
- 2.5. Código de Comercio
- 2.6. Código Civil
- 2.7. Ley 590 de 2000
- 2.8. Ley 1258 de 2008
- 2.9. Ley 820 de 2003, *"Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"*
- 2.10. Decreto 51 de 2004, *"Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003"*
- 2.11. Decreto Distrital 121 de 2008 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat"*.
- 2.12. Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*
- 2.13. Decreto 393 de 1957 *"Por el cual se interpreta auténticamente una disposición del Código Civil y de otras Leyes, sobre personas Jurídicas"*
- 2.14. Decreto 1478 de 1994 *"Por el cual se establecen los requisitos y procedimientos para el reconocimiento de personería jurídica de instituciones privada de educación superior, la creación de seccionales y se dictan otras disposiciones"*
- 2.15. Decreto 019 de 2012 *"Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública"*
- 2.16. Resolución 927 de 2021 de la Secretaría Distrital del Hábitat. *"Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones"*

3. Problema Jurídico

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, es necesario determinar los siguientes problemas jurídicos, así:

¿Es procedente otorgar la matrícula de arrendador a la FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIAS DE LA SALUD- FUCS, toda vez que, se trata de un régimen especial el cual no cuenta

con Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio como lo solicita la Resolución 927 del 2021 sino por Ministerio de Educación?

¿Es procedente otorgar matrícula de arrendador cuando el destino al inmueble sea para vivienda estudiantil y no de vivienda urbana familiar?

Con el fin de responder a las preguntas planteadas, se analizará (i) concepto persona natural, persona jurídica, personalidad jurídica, personas jurídicas sin ánimo de lucro y ii) objeto de regulación de la Ley 820 de 2003.

4. Análisis

4.1 Persona natural

Persona es el concepto central del Derecho, pues alrededor de este orbita el aparato jurídico en su integralidad, dispuesto en teoría para la búsqueda de su bienestar y convivencia, particularmente en todos aquellos ordenamientos jurídicos herederos de la tradición jurídica occidental de origen romano-germánico y cristiana².

Persona como concepto, según la posición jurídica dominante, es equivalente a ser humano, tal y como queda claro de los artículos 1 y 2 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), zanjando la discusión jurídica acerca de si persona es un concepto técnico o un sinónimo de humanidad. Para el Derecho, sobre todo a partir de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), los Seres Humanos son Personas, y estas solo Seres Humanos, aun bajo la modalidad de las personas jurídicas, que ficciones-rationales o no, siguen siendo compuestas por seres humanos. Las personas son titulares de derechos derivados de su condición humana y la dignidad asociada a ella.

Pese a ello es evidente que la función del concepto de persona es sustraer al ser humano de su condición real (biológica, cultural, psíquica) hacia la abstracción jurídica de un sujeto de derechos³.

El Código Civil Colombiano en su artículo 74 señala, que son personas todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición y a su vez el artículo 90, de la misma norma, fija parámetros que se deben verificar, para que esos individuos de la especie humana accedan al estatus de persona, esto es nacer vivos, separarse por completo de la madre y respirar tan solo un instante:

“Artículo 90: La existencia legal de toda persona principia al nacer, esto es, al separarse completamente de su madre. La criatura que muere en el vientre materno, o que perece antes de estar completamente separada de su madre, o que no haya sobrevivido a la separación un momento siquiera, se reputará no haber existido jamás”.

² Bravo, 1970; Bussani, 2018; Del-Arenal, 2016.

³ Ceballos Rosero, F. A. (2021). Teoría heterogénea del concepto de persona en derecho. Estudios de Derecho, 78 (171), 12-35

La persona tiene dos formas de ser dentro del ordenamiento jurídico colombiano. Bajo la condición biológica, cultural y psíquica humana, en cuyo caso se considera como natural (Artículo 74 Código Civil Colombiano) o a través de una abstracción racional para realizar funciones públicas o privadas, de forma individual o colectiva, en cuyo caso se considera como jurídica (Artículo 663 Código Civil Colombiano).

“La persona jurídica es múltiple, plural, heterogénea, pues su figura abarca desde los Estados y sus múltiples organismos, las grandes corporaciones y empresas, hasta las asociaciones ciudadanas que se acogen a algunas de las figuras existentes, como empresas, asociaciones, corporaciones, sindicatos u otras. El desarrollo del derecho privado está directamente relacionado con el desarrollo de la teoría de la persona jurídica, extensión del raciocinio y voluntad humanos. La persona, sea natural o jurídica, es una representación humana en el derecho”⁴

Ahora bien cuando se verifica el cumplimiento de los exigencias propias, para catalogar a un ser humano como persona, el estado tiene la obligación de permitirle el ejercicio de derechos y obligaciones a través del reconocimiento de la personalidad jurídica, y en consecuencia, la persona se alza como titular de derechos y obligaciones, de manera directa o a través de un representante; y nacen en él, una serie de atributos que van de manera intrínseca reconocidos en su personalidad, es decir se le reconocen una serie de cualidades, que se predicen de todos los seres humanos, sin distinguir su condición, edad, raza, color o sexo; en un panorama más general, son *“ciertos elementos necesariamente vinculados a toda persona e indispensables para el desenvolvimiento de ella como sujeto de derechos”⁵*.

La Corte Constitucional, en Sentencia C-004/1998, menciona que los atributos, en referencia al ser humano, son: La capacidad de goce, el patrimonio, el nombre, la nacionalidad, el domicilio y el estado civil. Además, es categórica en afirmar que *“(...) no se concibe, en el presente estado de la evolución jurídica, un ser humano carente de personalidad jurídica.*

4.2 Persona Jurídica

Las personas jurídicas, son aquellas personas ficticias, que se conciben bajo amparo legal, capaces de ejercer derechos, contraer obligaciones y de ser representadas judicial y extrajudicialmente, siempre que cumplan con los requisitos de la existencia, validez y forma, señalados en cada una de las normas que regulan los distintos tipos de entes jurídicos en el ordenamiento jurídico colombiano.

En ese sentido el artículo 633 del Código Civil señala:

“ARTICULO 633. DEFINICION DE PERSONA JURIDICA. Se llama persona jurídica, una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente. Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública. Hay personas jurídicas que participan de uno y otro carácter”

⁴ Bueno, S. y Rodríguez, V. (2011). *Práctica jurídica civil. Parte general: derecho de la persona*. Madrid: Editorial Reus, ProQuest Ebook Central.

⁵ VALENCIA ZEA, *Derecho Civil: Parte general y personas*, (t., I.) op. cit. p. 475

Como se evidencia de la simple lectura del artículo 633, el legislador de manera taxativa imprimió unas características, distinciones y calidades en la persona jurídica que se pueden extraer de la siguiente manera: 1) Se denomina persona jurídica, a una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente. 2). Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública. 3.) Hay personas jurídicas que participan de uno y otro carácter.

Por su parte, el artículo 635 ídem establece que: *"(...) Tampoco se extienden las disposiciones de este título a las corporaciones o fundaciones de derecho público, como los establecimientos que se costean con fondos del tesoro nacional"*.

A su turno, el artículo 641 ibídem consagra: *"Fuerza obligatoria de los estatutos. Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre ella, y sus miembros están obligados a obedecerlos bajo las penas que los mismos estatutos impongan."* Y en relación con el domicilio, el artículo 86 preceptúa: *"Domicilio de establecimientos, corporaciones y asociaciones. el domicilio de los establecimientos, corporaciones y asociaciones reconocidas por la ley, es el lugar donde está situada su administración o dirección, salvo lo que dispusieren sus estatutos o leyes especiales"*.

En ese sentido, la Honorable Corte Constitucional ha sostenido en diferentes sentencias, que las personas jurídicas son titulares de algunos derechos fundamentales, y que el derecho fundamental a la personalidad jurídica opera únicamente para las personas naturales, constituyéndose para las personas jurídicas o morales en un derecho otorgado por la ley a que a las mismas les sea reconocida su personalidad, esto es, su existencia jurídica, tal y como se esboza a continuación:

- Sentencia T-411 de 1992.

"Otros derechos constitucionales fundamentales, sin embargo, las personas jurídicas los poseen directamente: es el caso de la inviolabilidad de la correspondencia y demás formas de comunicación privada (artículo 15 de la Constitución), la libertad de asociación sindical (artículo 38); el debido proceso (artículo 29), entre otros." (Subrayado fuera del texto)

- Sentencia T-476 de 1992.

"3. Del derecho fundamental al reconocimiento de la personalidad jurídica."

El sujeto razón y fin de la Constitución de 1991 es la persona humana. No es pues el individuo en abstracto, aisladamente considerado, sino precisamente el ser humano, en su dimensión social, visto en la tensión individuo-comunidad, la razón última de la nueva Carta Política.

El artículo 14 de la Constitución establece:

"Toda persona tiene derecho al reconocimiento de su personalidad jurídica".

Ahora bien, los dos tipos de personas jurídicas existentes se rigen o bien por el Código de Comercio, o bien por el Decreto 393 de 1957.

Las primeras las aborda el Código de Comercio, a partir de los principios de autonomía de la voluntad de las personas, el de asociación, y el lucro; desarrollado a partir del concepto de sociedad comercial como contrato de la siguiente manera:

“Artículo 98. Contrato de sociedad - concepto - persona jurídica distinta- Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social. La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.”

En esa misma línea, el artículo 110 del mismo código, establece los requisitos de la existencia para la constitución de los distintos tipos sociales tradicionales en él definido, y por su parte el artículo 111, habla de los requisitos de forma, requeridos para que esta clase de contrato preste los efectos deseados, es decir, la formalidad de celebrarlo mediante escritura pública y su posterior inscripción en el registro mercantil a través de la cámara de comercio. Sin dejar de lado, que mediante la promulgación de la ley 1258 de 2008, se permitió la creación de un nuevo tipo social, a partir del principio de la unilateralidad, que para su formación no requiere pluralidad de socios ni escritura pública.

Ahora bien, para probar la existencia de estos contratos de sociedad, el artículo 117 del Código de Comercio, establece lo siguiente:

“La existencia de la sociedad y las cláusulas del contrato se probarán con certificación de la cámara de comercio del domicilio principal, en la que constará el número, fecha y notaría de la escritura de constitución y de las reformas del contrato (...)”

Bajo este marco se desglosa las disposiciones relativas a las personas jurídicas, en consonancia con lo anterior el Consejo de Estado ha establecido en su jurisprudencia que:

“El artículo 633 del Código Civil define a la persona jurídica y señala sus atributos al igual que los de la persona física, a la vez que la clasifica en dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública, sin perjuicio de que pueda participar de uno y otro carácter. A renglón seguido consagra una serie de normas aplicables a dichos sujetos, las cuales determinan los requisitos de su creación, otorgamiento de personería, funcionamiento, relaciones entre los miembros que las componen y los individuos que las administran, entre otros, normas estas que con el tiempo han sido adicionadas unas y sustituidas otras, en particular por los artículos 40

y siguientes del Decreto 2150 de 1995, que junto con el Decreto 427 de 1996, constituyen el marco normativo de las entidades sin ánimo de lucro⁶.”

Las segundas, por el Decreto 393 de 1957, hace a través de su artículo primero:

“Los establecimientos de beneficencia y de instrucción pública de carácter oficial, y las corporaciones y fundaciones creadas por leyes, ordenanzas, acuerdos y decretos de autoridad, de que hablan [...] el Código Civil [...] son personas jurídicas desde el momento en que se constituyen de conformidad con el acto del Poder Público que las crea.”

Así las cosas, las personas jurídicas se clasifican en personas jurídicas de derecho público y personas jurídicas de derecho privado. Las primeras son creadas por el Estado y las segundas surgen por voluntad de los particulares. Aquellas que surgen por voluntad de los particulares se clasifican a su vez en personas jurídicas con ánimo de lucro y personas jurídicas sin ánimo de lucro.

4.3 Personas jurídicas sin ánimo de lucro

Las Entidades Sin Ánimo de Lucro son personas jurídicas que se constituyen por la voluntad de asociación o creación de una o más personas (naturales o jurídicas) para realizar actividades en beneficio de asociados, terceras personas o comunidad en general.

Las Esal no persiguen el reparto de utilidades entre sus miembros, dado que sus aportes, utilidades o excedentes no son reembolsados, ni distribuidos bajo ninguna modalidad, ni directa o indirectamente, ni durante su existencia, ni en el momento de su disolución y liquidación, puesto que persiguen un fin social o comunitario. Los rendimientos o aportes obtenidos en una Entidad Sin Ánimo de Lucro son reinvertidos en el mejoramiento de sus procesos o en actividades que fortalecen la realización de su objeto social.

En igual sentido, la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-216/20: señaló:

“El principio de solidaridad y las organizaciones sin ánimo de lucro (...)

92. En el plano constitucional tienen un tratamiento especial, que deriva de los derechos a la libertad de asociación (artículo 39), de la posibilidad de organizarse social y sindicalmente (artículo 38), así como a la promoción estatal para la investigación, la ciencia, el desarrollo, la difusión de los valores de la nación, la búsqueda del conocimiento y el fomento de la ciencia y tecnología a las personas y organizaciones que las lleven a cabo (artículos 70 y 71), y de acuerdo con el artículo 189 numeral 26 superior corresponde al Presidente de la República ejercer sobre ellas inspección y vigilancia, por considerarse de utilidad común, y con el objetivo de que sus rentas se conserven y sean debidamente aplicadas, cumpliendo así con la voluntad de sus fundadores.

⁶ CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL, consejero ponente: ÓSCAR DARÍO AMAYA NAVAS, Radicación número: 11001-03-06-000-2020-00233-00(2457

93. Por su naturaleza dichas organizaciones se fundamentan en el principio de solidaridad, previsto en el artículo 1 de la Constitución Política de Colombia. La jurisprudencia constitucional las ha definido como personas jurídicas que surgen de la voluntad de un grupo de individuos, quienes vinculan un capital a la obtención de un fin de interés general o de bienestar común no lucrativo y por ello satisfacen intereses públicos y sociales.

97. Una cuarta característica consiste en que, debido a las actividades que desempeñan las entidades sin ánimo de lucro, éstas suelen tener un tratamiento diferenciado o especial en diversos aspectos. Para la Corte resulta relevante abordar esta característica desde el escenario fiscal o tributario.

98. Dentro de estas organizaciones se encuentran, por ejemplo, las Juntas de Acción Comunal, las entidades de naturaleza cooperativa, los fondos de empleados, las asociaciones mutuales, las entidades científicas, tecnológicas, culturales, e investigativas, las instituciones de utilidad común que prestan servicios de bienestar familiar, las asociaciones agropecuarias y campesinas nacionales y no nacionales Corporaciones, asociaciones y fundaciones Entes Gremiales, las Asociaciones Profesionales; Juveniles; Sociales; de Egresados, de Padres de Familia Instituciones de educación superior según la Ley 115 de 1994, las Iglesias, confesiones y denominaciones religiosas, sus federaciones, confederaciones, asociaciones de ministros, las Entidades privadas del sector salud de que trata la Ley 100 de 1993, los Partidos y movimientos políticos, las organizaciones comunitarias, así como los Sindicatos y asociaciones de trabajadores y empleadores."

De acuerdo a lo indicado anteriormente, se tiene que las Entidades Sin Ánimo de Lucro son personas jurídicas que surgen de la voluntad de un grupo de individuos, quienes vinculan un capital a la obtención de un fin de interés general o de bienestar común no lucrativo y por ello satisfacen intereses públicos y sociales, es decir que, su fin no es lucrativo, esto es que no pretenden repartir entre sus asociados las utilidades que deriven de su actividad. Entre las entidades sin ánimo de lucro se encuentran las asociaciones, corporaciones y fundaciones; Entidades de economía solidaria, entre otras.

Las Entidades Sin Ánimo de Lucro requieren reconocimiento de personería jurídica, el cual se obtiene a través del registro en la entidad competente y es constitutivo de su existencia, es decir solo a partir de esa fecha son sujetos de derechos y pueden contraer obligaciones.

A partir de la expedición del Decreto 019 de 2012, las entidades sin ánimo de lucro deben renovar su inscripción ante las cámaras de comercio dentro de los tres primeros meses de cada año. Según el artículo 166 de dicha norma al Registro Único Empresarial (RUE) de que trata el artículo 11 de la Ley 590 de 2000 que integró el Registro Mercantil y el Registro Único de Proponentes, se incorporarán e integrarán las operaciones del Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro creado por el Decreto 2150 de 1995 denominado hoy en día Registro Único Empresarial y Social (RUES). La inscripción en los registros que integran el Registro Único Empresarial y Social, y el titular del registro renovará anualmente dentro de los tres primeros meses de cada año, con el objeto de mantener la actualización del registro y garantizar la eficacia de este. El organismo que ejerza el control y

vigilancia de las cámaras de comercio establecerá los formatos y la información requerida para inscripción en el registro y la renovación de estos.

Ahora bien, dentro de esta categorización se encuentran las personas jurídicas de derecho privado que deseen ofrecer el servicio público de educación superior, debiendo para ello crear una institución de educación superior privada, para lo cual es requisito la obtención del reconocimiento de personería jurídica, que por competencia misional solo otorga el Ministerio de Educación Nacional.

Acorde con lo anterior, fueron expedidas la Ley 30 de 1992 por la cual se organiza el servicio público de educación superior, la Ley 115 de 1994, o la Ley general de educación superior, la cual, entre otros temas, aborda particularidades de las instituciones tecnológicas y con posterioridad, el Decreto 1478 de 1994, que establece los requisitos y procedimientos para el reconocimiento de persona jurídica de instituciones privadas de educación superior.

Por lo anterior, cuando una entidad sin ánimo de lucro se constituye al tenor de los requisitos que exigen las normas propias que las regulan, al igual que las sociedades comerciales cuando se constituyen bajo el amparo del Código de Comercio y la Ley 1258 de 2008, las dos tienen derecho a ser denominadas como personas jurídicas y es deber del estado reconocerles su respectiva personería jurídica, que les permita ejercer derechos y obligaciones.

Este reconocimiento, como se esgrimió en líneas anteriores, lo podrá hacer, la cámara de comercio, las alcaldías locales o en casos muy específicos el Ministerio de Educación.

4.4. Personalidad jurídica

La noción de personalidad en el lenguaje jurídico es polisémica y está asociada con la noción de capacidad, a su vez esta última, es objeto de división, lo que en literatura jurídica se llama capacidad jurídica y capacidad de obrar. La capacidad jurídica y la capacidad de obrar son uno de los elementos que hacen parte de los atributos de la personalidad, operan igual para personas naturales y jurídicas. Acogiendo lo dicho por la doctrina especializada, se entiende como atributos de la personalidad, esas cualidades que brindan a la persona (natural o jurídica) la posibilidad de ejercer derechos y cumplir obligaciones.

El derecho a la personalidad jurídica, fue objeto de reconocimiento en el Pacto de los Derechos Civiles y Políticos (art. 16), en la Convención Americana sobre los Derechos Humanos (art. 3°), y en la CDPD (art. 12.1) se refiere al reconocimiento legal de una persona como sujeto de derechos y obligaciones. En Colombia, la Sentencia C-109 de 1995 indicó que:

<<La doctrina moderna considera que el derecho a la personalidad jurídica no se reduce únicamente a la capacidad de la persona humana a ingresar al tráfico jurídico y ser titular de derechos y obligaciones, sino que comprende, además, la posibilidad de que todo ser humano posea, por el simple hecho de existir e independientemente de su condición, determinados atributos que constituyen la esencia de su personalidad jurídica e individualidad como sujeto de derecho. Son los llamados atributos de la personalidad. Por consiguiente, cuando la Constitución consagra el

derecho de toda persona natural a ser reconocida como persona jurídica (CP art. 14) está implícitamente estableciendo que todo ser humano tiene derecho a todos los atributos propios de la personalidad jurídica.>>⁷

En Colombia, el reconocimiento a la personalidad jurídica se encuentra en el artículo 14 del Texto Político de 1991:

“Toda persona tiene derecho al reconocimiento de su personalidad jurídica”

y la Honorable Corte Constitucional en varios de sus pronunciamientos ha dejado por sentado que se trata de un derecho fundamental, de rango suprallegal.

Es bueno acotar en este punto, que cuando el artículo 14 del Estatuto Superior consagra que toda persona tiene derecho al reconocimiento de su personalidad jurídica, al ser un juicio universal, abarca a cada una de las partes. Es decir, cubre a la persona natural como a la persona jurídica, siendo las dos titulares y sujetos de reconocimiento en su personalidad

4.5 Objeto de regulación de la Ley 820 de 2003

La ley 820 de 2003 “*por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.*” es una normativa que regula los contratos de arrendamiento de vivienda urbana

Esta ley establece las condiciones y criterios básicos de los contratos de vivienda urbana, como los tipos de vivienda, las obligaciones del arrendador y del arrendatario, la fijación del canon de arrendamiento, las causales de terminación del contrato y la matrícula de arrendador. Siempre buscando proteger los derechos de los propietarios y los inquilinos, sin limitarse al concepto de vivienda familiar.

En este mismo sentido, la Secretaría Distrital del Hábitat, en el año 2021, expidió la Resolución 927 de 2021 “*Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones*”, cuyo objeto fue la de fijar los requisitos y procedimientos para la expedición de la matrícula de Enajenación De Inmuebles Destinados A Vivienda tampoco limita que el arriendo sea a vivienda de tipo familiar, así las cosas, luego de una interpretación taxativa de la normatividad enunciada, se evidencia que ni el legislador ni la Secretaría Distrital de Hábitat, se limitó a enmarcar la licencia de arrendamiento única y exclusivamente para vivienda urbana familiar, así las cosas el marco normativo expuesto solamente tiene como objeto la regulación del arrendamiento de vivienda urbana, no excluyendo otras formas.

5. Conclusiones

Del análisis efectuado es posible concluir que:

⁷ Corte Constitucional, Sentencia No. C-109/95, Magistrado ponente: Alejandro Martínez Caballero, 15 de marzo de 1995

5.1 Las entidades sin ánimo de lucro, al igual que las sociedades comerciales, una vez son constituidas como personas jurídicas y se les reconoce la personalidad jurídica, por intermedio de esta; pueden ejercer derechos y obligaciones, en ese sentido este despacho considera que la sociedad FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIAS DE LA SALUD - FUCS, si bien es cierto no cuenta con un certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio, si cuenta con el equivalente certificado de existencia y representación legal de instituciones de educación superior, expedido por el Ministerio de Educación Nacional, documento que para todos los efectos es prueba de validez que acredita a la persona jurídica y los derechos que de esta derivan.

5.2 A partir de la lectura e interpretación exegética a la Ley 820 de 2003, se logró evidenciar que el legislador en la promulgación de la misma, no la limitó a regular los contratos de arrendamiento de vivienda familiar, por el contrario, esta norma nació con la finalidad de establecer el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

De esta manera se da por atendida su solicitud.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.e.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: JESUS MAURICIO SANCHEZ SANCHEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: MANUEL FEDERICO RÍOS LEÓN-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA