

MEMORANDO

|         |                                                                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PARA:   | JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA<br>DIRECCION DE PREVENCIÓN, ARRENDAMIENTO Y CONTROL DE ENAJENACION            |
| DE:     | SUBSECRETARIA JURIDICA<br>ALBA CRISTINA MELO GOMEZ                                                        |
| ASUNTO: | CONCEPTO JURÍDICO SOBRE LA VIABILIDAD DE OTORGAR NUEVAMENTE EL REGISTRO DE ENAJENADOR TRAS SU CANCELACIÓN |

Respetado Doctor Julio Forigua,

Esta Subsecretaría recibió solicitud de concepto bajo el radicado No. 3-2025-9335, mediante el cual la entonces Subdirección de Prevención y Seguimiento hoy Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación según el Decreto Distrital 510 de 2025, solicita que por parte de la Subsecretaría Jurídica se conceptúe respecto a los siguientes asuntos:

1. Emitir concepto jurídico sobre la viabilidad de otorgar nuevamente el Registro de Enajenador de vivienda tras su cancelación a petición de parte y que no registre sanción alguna.
2. Precisar los parámetros legales y administrativos que deben observarse en caso de considerarse viable dicho otorgamiento.

**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 26 del Decreto Distrital 510 de 2025, 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 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”.*

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector y las dependencias de la Secretaría Distrital del Hábitat-SDHT, 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.

## 1. Fundamento de la solicitud.

La solicitud de concepto se fundamenta en que “en cumplimiento de las funciones asignadas a la entonces Subdirección de Prevención y Seguimiento, hoy **Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación** según el artículo 24 del Decreto Distrital 510 de 2025, se somete a consideración de la Subsecretaría Jurídica la consulta relacionada con la posibilidad de otorgar nuevamente el **registro de enajenador** a la persona natural o jurídica que a petición de parte haya solicitado su cancelación, y que no registre sanción alguna.

En este contexto, se hace necesario determinar si, respecto del enajenador que a petición de parte solicitó la cancelación de su registro, resulta procedente permitir nuevamente su inscripción como enajenador. Lo anterior, teniendo en cuenta que el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control –SIDIVIC– no contempla la opción de un nuevo registro y que el artículo 3º del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone que el registro se otorga “por una sola vez” y conserva su vigencia hasta que sea cancelado por el interesado o por decisión de la autoridad competente.

La discusión sobre este asunto surgió en el marco de una reunión del equipo jurídico de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en la cual se evidenciaron posiciones opuestas frente al alcance de la normatividad aplicable. Sobre este interrogante se realizó un ejercicio interno con los abogados de la Subdirección, quienes expusieron sus diferentes posiciones jurídicas, dando origen al presente documento.

Con el fin de recopilar los distintos aportes y facilitar la deliberación institucional, se elaboró un análisis jurídico interno denominado “Registro de enajenador y matrícula de arrendador”, el cual se anexa al presente memorando.

Posterior a dicho análisis, cada abogado del equipo presentó de manera individual su posición frente a la procedencia del otorgamiento de un nuevo registro de enajenador tras su cancelación, cuyos planteamientos se transcriben a continuación de manera íntegra. (...)”

## 2. Marco Normativo

Constitución Política de Colombia.

Ley 820 de 2003.

Decreto Ley 2610 de 1979.

Decreto Distrital 510 de 2025.

Resolución 927 de 2021.

### 3. Problema Jurídico.

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, se plantean los siguientes problemas jurídicos:

1. ¿Es viable otorgar nuevamente el Registro de Enajenador de vivienda tras su cancelación a petición de parte, siempre y cuando no registre sanción alguna?
2. En caso de que sea viable otorgar nuevamente el Registro de Enajenador de vivienda tras su cancelación a petición de parte, siempre y cuando no registre sanción alguna, ¿cuáles son los parámetros legales y administrativos que deben observarse?

### 4. Consideraciones Jurídicas.

El artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979 establece lo siguiente:

**“ARTICULO 3o.** El artículo 3o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

*Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el Artículo 1o. de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.*

*Para obtener el registro de que trata el presente Artículo, el interesado deberá presentar ante el Superintendente Bancario la respectiva solicitud a la cual acompañará una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas, acompañarán además las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.*

*Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, a la Superintendencia Bancaria so pena de multa de dos mil pesos (\$2.000.00) M/Cte., a cinco mil pesos (\$5.000.00) M/Cte., que impondrá el Superintendente Bancario a favor del Tesoro Nacional.*

*Para obtener la cancelación del registro, el interesado deberá elevar ante la Superintendencia Bancaria la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el Artículo 2o. de este Decreto. (...).”*

De acuerdo con este artículo, para efectos de desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el artículo 1° ibidem, es decir, las relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, los interesados deben registrarse ante el Superintendente Bancario, o ante la entidad que en la ac-

tualidad ejerza el rol correspondiente, siendo necesario aclarar, que de acuerdo con el parágrafo del artículo 2 del Decreto en mención, la aplicación de esta normativa se aplica cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

Indica el referido artículo 3 que dicho registro **“se hará por una sola vez”**, el cual se entenderá vigente hasta que i. “El interesado solicite su cancelación”, o ii. **“el Superintendente estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto”**.

De igual manera señala que *“Para obtener la cancelación del registro, el interesado deberá elevar ante la Superintendencia Bancaria la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el Artículo 2o. de este Decreto (...)”*.

Analizando la norma al tenor literal, se observa que en relación con el Registro de Enajenador, se conmina tanto la solicitud como su cancelación a que dichas actuaciones se adelanten por **el interesado**, es decir, por la persona natural o jurídica que ejerza la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, aclarando que para efectos de que este obtenga la cancelación del registro, deberá junto con la solicitud presentar una declaración juramentada en la que indique que no se encuentra adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el artículo 2 del. Decreto Nacional 2610 de 1979.

Visto lo anterior, quién solicita la cancelación del Registro de Enajenadores se reitera, es la persona natural o jurídica que ejecuta actividades de enajenación de inmuebles para vivienda dentro de los términos del marco normativo en mención, lo que significa que la cancelación recae de manera exclusiva sobre dicha persona, siendo esta quién se encuentra imposibilitada de solicitar nuevamente el Registro de Enajenadores.

En este orden de ideas, la norma no impide que la solicitud de dicho registro se realice por una nueva persona, quién deberá someterse al procedimiento legal para su otorgamiento, asumiendo consecuentemente las obligaciones que del mismo se deriven.

Esto mismo se deduce de lo preceptuado en el artículo 41 de la Resolución 927 de 2021 expedida por 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”*, la cual indica que:

***“Artículo 41. CANCELACIÓN A SOLICITUD DE PARTE DE LA VIGENCIA DE LA MATRÍCULA. Las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, podrán solicitar la cancelación de la vigencia de su matrícula cuando dejen de ejercer la actividad de manera definitiva. En la solicitud deberá indicarse el estado de los contratos o inmuebles que se hayan reportado.***

*La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien haga sus veces, procederá a cancelar la matrícula de arrendador y actualizará las bases de datos de la entidad, de lo cual informará por escrito al solicitante dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. La cancelación de la matrícula no lo exime de las obligaciones contraídas con la Administración Pública o con terceros dentro del ejercicio de la actividad, ni da por terminadas las investigaciones administrativas que se encuentren en curso.*

**Parágrafo 2.** *La cancelación de la matrícula de arrendador no exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Administración y/o con terceros dentro del ejercicio de la actividad, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra."*

Se entiende entonces, que procede la aplicación de la Resolución 927 de 2021 en atención a lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Distrital 510 de 2025, aplicable hoy por la Dirección Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de ésta Secretaría.

Así las cosas y frente a los interrogantes planteados, NO es viable otorgar el Registro de Enajenador de vivienda tras su cancelación a petición de parte a la misma persona natural o jurídica que solicitó la cancelación, de manera independiente a si sobre esta recaen o no sanciones, más sin embargo, si se trata de diferentes personas quienes solicitan dicho registro, no existe ningún impedimento de carácter legal para su otorgamiento, enmarcándose su trámite en lo dispuesto en las normas previamente citadas.

Finalmente, considera la Subsecretaría Jurídica necesario, hacer un llamado a la Dirección Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en el sentido de que si bien, corresponde a esta dependencia emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen las dependencias de la Secretaría, en aras de proporcionar elementos de juicio generales para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, también es cierto que dichos conceptos carecen de fuerza vinculante, siendo necesario que cada equipo de trabajo de la dependencia originadora del trámite estudie y analice cada caso, junto con la normatividad respectiva, en aras de adoptar las decisiones propias dentro del marco de sus competencias.

Esto, en razón a que las funciones en materia de conceptualización de la Subsecretaría Jurídica, no se pueden extender a evaluar las posturas de cada uno de los abogados de la entidad para definir quien tiene la razón, pues esto conllevaría a un desgaste administrativo y técnico innecesario, además de violentar un principio elemental de la administración pública como el de celeridad.

En virtud de lo anterior, para próximas oportunidades es necesario que las solicitudes de conceptos jurídicos elevadas ante esta dependencia, sean ilustradas en virtud de la necesidad puntual del problema jurídico a resolver, más no en casos específicos, y que en virtud de la postura que sea adoptada como guía por parte de esta dependencia, sea el líder de cada grupo de trabajo, quien

evalúe las posturas técnicas y jurídicas de sus colaboradores para efectos de adoptar las decisiones correspondientes.

Por último, se solicita a la Dirección Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación, para que en conjunto con la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de inicio a la actualización de la Resolución 927 de 2021 conforme la nueva estructura organizacional de la entidad establecida en el Decreto Distrital 510 de 2025.

En los anteriores términos queda absuelta su consulta.

Cordialmente,

**ALBA CRISTINA MELO GOMEZ**  
**SUBSECRETARIA JURIDICA**

c.c.e.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: OLGA ALEJANDRA ARAQUE SOLANO-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA | ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA