

MEMORANDO

PARA:	JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	RESPUESTA A CONSULTA SOBRE LA NECESIDAD DE QUE EL DOMICILIO REGISTRADO EN EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, DEBA COINCIDIR CON EL DOMICILIO INDICADO EN LA SOLICITUD DE REGISTRO DE ENAJENADOR EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DE ACUERDO CON LA JURISDICCIÓN DONDE SE VA A DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN.

Estimado doctor Julio Álvaro:

Esta Subsecretaría recibió solicitud de concepto bajo el radicado No. 3-2025-1902 del 25 de febrero de 2025, mediante el cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, solicita se absuelva el siguiente problema jurídico:

¿Debe el domicilio registrado en el certificado de existencia y representación legal de una persona natural o jurídica coincidir con el domicilio indicado en la solicitud de registro de enajenador en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con la jurisdicción donde se va a desarrollar la actividad de enajenación?

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 2008, 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”.

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 al revisar la situación planteada, no se encuentra ninguna norma que regule específicamente este caso. Sin embargo, la normatividad vigente en la materia, como lo es el Decreto 78 de 1087 de 1987, la Ley 66 de 1968, Decretos 125 de 1976, 2610 de 1979, 1939 y 1941 de 1986 y sus respectivos decretos reglamentarios, la dependencia consultante, considera que es fundamental que las sociedades registradas para realizar actividades de enajenación en Bogotá tengan un domicilio en esta ciudad, lo que se debe a que en el marco de las funciones de inspección y vigilancia, los profesionales financieros y jurídicos deben realizar visitas de verificación y seguimiento al cumplimiento de las obligaciones derivadas del registro de enajenador y la radicación de documentos de los proyectos inmobiliarios que se pretenden enajenar.

Agrega a lo anterior, que “permitir que el domicilio registrado sea únicamente el de la sala de ventas podría implicar que, una vez finalizado el proceso de ventas, dicho domicilio desaparezca, dificultando las labores de inspección y vigilancia sobre ese u otros proyectos que la constructora ejecute en Bogotá.”

2. Marco Normativo

- 2.1. Constitución Política de Colombia.
- 2.2. Decreto 78 de 1087 de 1987.
- 2.3. Ley 66 de 1968.
- 2.4. Decreto 125 de 1976.
- 2.5. Decreto 2610 de 1979.
- 2.6. Decreto 1939 de 1986.
- 2.7. Decreto 1941 de 1986.

3. Problema Jurídico.

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, se plantea el siguiente problema jurídico:

¿El domicilio registrado en el certificado de existencia y representación legal de una persona natural o jurídica, debe coincidir con el domicilio indicado en la solicitud de registro de enajenador en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con la jurisdicción donde se va a desarrollar la actividad de enajenación?

4. Consideraciones Jurídicas.

Para absolver la consulta, resulta necesario traer a colación los apartes normativos objeto de análisis.

En primer lugar, el Decreto 78 de 1987 en sus artículos 1°, 2°, 4° y 5° establece lo siguiente:

“Artículo 1°.- Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que actualmente ejerce el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias.”

“Artículo 2°.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989).”

(...)

“Artículo 4°.- Las funciones previstas en el presente Decreto serán ejercidas por el Distrito Especial de Bogotá y los municipios dentro de su respectiva jurisdicción territorial, de acuerdo al lugar de ubicación de los inmuebles correspondientes.

Artículo 5°.- Las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas que ejercen las actividades de que trata este Decreto, previstas en la Ley 66 de 1968 y los Decretos 125 de 1976; 2610 de 1979, 1939 y 1941 de 1986 y sus respectivos decretos re-

glamentarios, se ejercerán en los términos en ellos previstos o en las normas que las sustituyan. (...)”

Por otro lado, los artículos 21 y 22 del Decreto Distrital 121 de 20028, “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat.”, señalan lo siguiente:

“ARTÍCULO 21°. SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO: Son funciones de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, las siguientes:

“a. Coordinar con los organismos de carácter nacional, departamental, distrital o municipal, las acciones de prevención, inspección, vigilancia y control de los desarrollos de vivienda ilegales, así como de las personas naturales y jurídicas que adelanten actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la jurisdicción del Distrito Capital.

b. Administrar y mantener actualizado el sistema información de vivienda urbana.

(...)

d. Ejecutar en coordinación con los organismos competentes y las Alcaldías Locales, las acciones de prevención de la generación de desarrollos de vivienda ilegales y, en general, prevenir la infracción de las normas sobre el anuncio, captación de recursos y enajenación de vivienda.

e. Remitir a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda los informes, antecedentes y pruebas recaudadas en desarrollo de su gestión de prevención, cuando haya encontrado indicios de violación a las normas legales en materia de enajenación y arrendamiento de vivienda.

f. Otorgar y llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; así mismo, otorgar la matrícula y llevar un registro sistematizado de las personas dedicadas a la actividad de arrendamiento de vivienda o ejerzan la intermediación comercial de esta actividad.

g. Cancelar, de oficio o a petición de parte, el registro de las personas dedicadas a la actividad de enajenación de vivienda; así mismo, suspender,

cancelar o revocar la matrícula de arrendador o intermediarios de esta actividad, en todos los casos anteriores cuando se establezca que las personas sometidas a inspección, vigilancia y control a las actividades de enajenación y arrendamiento de vivienda han incumplido sus obligaciones o infringido la normatividad aplicable.

(...)

j. Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente.

(...)

n. Verificar el cumplimiento de las obligaciones de las personas naturales y jurídicas, relacionadas con la presentación de los estados financieros en los términos del Decreto Ley 2610 de 1979. (...) (resalte y subrayado fuera de texto)

**“ARTÍCULO 22°. SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VI-
VIENDA:** Son funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, las siguientes:

a. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

c. Adelantar las acciones de mediación que se deban desarrollar dentro del trámite de las investigaciones y demás procesos administrativos a su cargo.

d. Adelantar las acciones que sean necesarias para la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas que incumplan la normatividad que regula el ejercicio de las actividades controladas, así como las relacionadas con la desintervención de tales personas.

e. Tramitar las quejas y reclamos presentados por las personas adquirentes o arrendatarias de vivienda en el Distrito Capital.

f. Tramitar, sustanciar y fallar las investigaciones que se adelanten por las quejas presentadas con relación a los contratos de arrendamiento e intermediación de inmuebles urbanos destinados a vivienda, en los términos que establezca la ley.

g. Realizar el seguimiento al cumplimiento de las instrucciones, órdenes o requerimientos que el Subsecretario de Control de Vivienda imparta con relación a las funciones a cargo de esta Dirección.

h. Responder y custodiar los títulos constituidos a sus órdenes por concepto de indemnizaciones por la terminación unilateral de contratos de arrendamiento.”

Hasta este punto, se tiene que el Decreto 78 de 1987, en su artículo 1° asigna al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país, beneficiados del IVA, las funciones de intervención relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias, lo que conlleva al entendimiento preliminar de que en efecto, la competencia sobre dicha actividad es de naturaleza territorial, es decir, que a cada ente municipal y distrital como es el caso de Bogotá, le asiste la facultad en cuestión, de manera exclusiva en su territorio.

Sin embargo, al analizar el artículo 4° ibidem, el cual precisa que **“las funciones previstas en el presente Decreto serán ejercidas por el Distrito Especial de Bogotá y los municipios dentro de su respectiva jurisdicción territorial, de acuerdo al lugar de ubicación de los inmuebles correspondientes”**, encausa su interpretación en relación con la función de intervención, sobre el lugar de ubicación de los inmuebles, es decir, donde se hallen las unidades objeto de enajenación y/o de soluciones de vivienda, mas no donde tenga su domicilio la sociedad enajenadora.

Lo anterior significa que si bien es cierto, la Secretaría Distrital del Hábitat ostenta a través de la Subdirección de Prevención y Seguimiento entre otras funciones, la de **“otorgar y llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las**

actividades de enajenación de vivienda” y que a su vez, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda tiene dentro de sus funciones **“adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda”**, no es menos cierto que en la medida en que la sociedad enajenadora cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2° de 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”*, no es dable negarle el permiso solicitado, ni adicionarle requisitos que la normativa regulatoria del asunto en cuestión no establece.

Para reafirmar lo dicho es necesario traer a colación los artículos 2° y 3° de la Resolución 927 de 2021, que a la letra rezan:

“Artículo 2. SOLICITUD. Para efectuar el registro al que se refiere el artículo anterior, el interesado deberá presentar los siguientes documentos, antes de iniciar la actividad de enajenación:

- a. Formato de Solicitud de Registro de Enajenadores debidamente diligenciado.
- b. Si el solicitante es persona natural, fotocopia del documento de identidad.
- c. **Si el solicitante es persona jurídica, original o copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la autoridad que haga sus veces, con fecha de expedición no superior a dos (2) meses.**” (resalte y subrayado fuera de texto)

“Artículo 3. OTORGAMIENTO DEL REGISTRO. Presentada la documentación en forma completa, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicará mediante oficio el otorgamiento y asignación del número del registro correspondiente al enajenador.

Parágrafo. El otorgamiento del registro es un requisito previo para el desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mas no constituye la autorización para desarrollar dichas actividades, la cual se adquiere una vez efectuado el trámite de radicación de documentos contemplado en el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, compilado en el artículo 2.2.5.3.1. del Decreto

Nacional 1077 de 2015 y de que trata el Capítulo 3 del Título I del presente acto administrativo.”

Visto lo anterior, se tiene que si el interesado en el registro de enajenadores aporta los documentos reglados como son el formato de Solicitud de Registro de Enajenadores debidamente diligenciado, la fotocopia del documento de identidad si es persona natural y el **certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la autoridad que haga sus veces, con fecha de expedición no superior a dos (2) meses,** si se trata de persona jurídica, es deber de la entidad otorgar el respectivo registro, sin imponer requisitos adicionales como el del objeto de la consulta, aunado a que como bien lo indica el parágrafo del artículo 3° ibidem, el otorgamiento del registro de enajenadores es tan solo un requisito previo para el desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mas no constituye la autorización para desarrollar dichas actividades, lo que implica que las atribuciones previamente enunciadas tanto de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, como de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, tan solo inician, una vez se otorgue la autorización para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Por otro lado, el formato para tramitar el registro de enajenación al que se refiere el artículo 2° de la Resolución 927 de 2021, dispone de una casilla para dirección de notificaciones, mas no para la dirección de domicilio de la sociedad enajenadora, como se observa en la siguiente imagen:

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		Fecha 30-12-2024
	REGISTRO DE ENAJENACIÓN para bienes inmuebles destinados a vivienda Decreto Ley 2610 de 1979 Art. 3 y Resolución 927 de 2021		Código PM05-FO58
			Versión 11
Razón Social		Persona Jurídica	NIT
Nombres y apellidos completos del Representante legal:			
Nacionalidad del Representante legal:		Cédula de Ciudadanía:	Expedida en:
Dirección de notificación, incluya: Oficina, Apartamento o Local, Torre, Edificio, Barrio, Ciudad o Municipio, (Departamento)			
Correo electrónico de notificación:		Teléfono:	
Acepto que me notifiquen las órdenes, requerimientos, actuaciones o decisiones de esta Subsecretaría al correo electrónico: @ , conforme a lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 1437 de 2011.			
Camita Verificación	Lea detenidamente y comprenda las obligaciones legales que surgen del Registro		
☐	a) Informar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ocurrencia de los hechos, cualquier cambio en la información aportada inicialmente tales como dirección, correo electrónico y teléfono, so pena de hacerse acreedor a una multa, de conformidad con el inciso 3°, artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979.		

Lo anterior nos remite consecuentemente al artículo 117 del Código de Comercio, el cual establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 117. PRUEBA DE LA EXISTENCIA, CLÁUSULAS DEL CONTRATO Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD. 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, si las hubiere; el certificado expresará, además, la fecha y el número de la providencia por la cual se le concedió permiso de funcionamiento y, en todo caso, la constancia de que la sociedad no se halla disuelta.

Para probar la representación de una sociedad bastará la certificación de la cámara respectiva, con indicación del nombre de los representantes, de las facultades conferidas a cada uno de ellos en el contrato y de las limitaciones acordadas a dichas facultades, en su caso.”

De acuerdo con este artículo, el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, tiene como finalidad probar la existencia de la sociedad, en el que se debe indicar el domicilio principal de la misma.

Sobre el domicilio de personas jurídicas, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en sentencia del 17 de octubre del 2019 ha precisado que “(...) el domicilio de la sociedad no hace referencia simple y llanamente al territorio, sino al lugar específico donde tiene lugar el asentamiento de la operación de ésta, es decir, donde gestiona su dirección, gobierno y control (...)”.

Por su parte, el artículo 86 del Código de Civil consagra que el domicilio de las personas jurídicas será el lugar donde esté establecida la administración, salvo lo dispuesto en los estatutos, o en las leyes especiales.

En este orden de ideas, el certificado de existencia y representación legal solicitado en artículo 2° de la Resolución 927 de 2021, tiene como única finalidad, probar la existencia de la sociedad enajenadora, su representación legal y su domicilio, sin que esto implique que deba existir uno adicional en la ciudad de Bogotá, salvo que se fuese a establecer una sede en esta ciudad, ni para efectos del otorgamiento del registro de enajenadores, ni en aras de materializar las labores de prevención, seguimiento, vigilancia y control, toda vez que como bien se ha indicado al inicio de este escrito, la función de intervención se debe realizar de manera directa donde se ubiquen las unidades objeto de enajenación y/o de soluciones de vivienda.

Así las cosas, es obligación de la sociedad enajenadora disponer de toda la documentación necesaria para efectos de que las entidades correspondientes, dentro de las que se encuentra la Secretaría Distrital del Hábitat, puedan ejercer sus funciones de seguimiento, control, inspección y vigilancia, pudiendo realizar las visitas correspondientes en los lugares en los que se encuentren ubicados las unidades objeto de enajenación y/o de soluciones de vivienda, o en la dirección registrada en el formulario de registro de enajenación, en la medida en que se reitera, considera esta Subsecretaría, que el domicilio registrado en el certificado de existencia y representación legal de una persona natural o jurídica no debe coincidir con el domicilio indicado en la solicitud de registro de enajenador en la ciudad de Bogotá.

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: OLGA ALEJANDRA ARAQUE SOLANO-SUBSECRETARIA JURIDICA |
Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA