

MEMORANDO

PARA:	JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	CONCEPTO MATRICULA ARRENDADOR A PETICION DE PARTE- (AMPLIACIÓN CONCEPTO MEMORANDO 3-2024-5949)

Respetado Subdirector:

De conformidad con su solicitud de ampliación, frente al Concepto emitido por esta Subsecretaría el pasado 20 de agosto de 2024, con radicado 3-2025-2836, se da respuesta de la siguiente manera:

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

Es importante reiterar la precisión en cuanto a 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”.

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.

2. Problema jurídico planteado:

Desde el concepto emitido en el pasado mes de agosto de 2024, se fijó como problema jurídico: *¿Es procedente que la Secretaria Distrital del Hábitat, otorgamiento por más de una vez la matrícula de*

arrendador en los términos del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, en concordancia con el Decreto 51 de 2004 ” Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003”?

Frente al cual se analizaron los siguientes puntos: i) concepto de matrícula inmobiliaria; requisitos, vigencia y cancelación y ii) contrato de arrendamiento de vivienda urbana, terminación, régimen de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, sanciones y sus contratos afines.

Al respecto, es importante reiterar que, el artículo 4 del Decreto 51 de 2004, reglamentario de la Ley 820 de 2003, establece, al referirse a la vigencia de la matrícula de arrendador: **“La matrícula se otorgará por una sola vez, tendrá vigencia por el término de un año y se renovará de manera automática cada año por la autoridad competente, sin necesidad de solicitud por parte del interesado.”** (negrita y subrayado fuera de texto).

Postulado que no hace ninguna diferenciación tratándose de la cancelación de la matrícula del arrendador como resultado de una sanción, o como resultado de la solicitud del arrendador o ante la cancelación que de oficio es adelantada por esta Secretaría, en los casos siguientes:

- Por desaparición de la persona natural o jurídica.
- Por decisión judicial o administrativa.
- Por la reincidencia consecutiva en el incumplimiento de sus obligaciones inherentes a la matrícula de arrendador.

Es decir, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda podrá suspender o cancelar la matrícula de arrendador cuando las personas matriculadas incurran de manera reiterada en las conductas descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

No obstante, esta regulación refiere a la suspensión o cancelación de la matrícula a que se refiere la Ley 820 de 2003, más no se refiere a los casos en que los arrendadores, mutuo propio, solicitan la cancelación de la matrícula, sin haberse incumplido los deberes que la norma impone de manera reiterada, sino por otro tipo de motivaciones, tal como podría ser la desaparición temporal de los elementos que los hacen sujetos de vigilancia y control, v.gr. cuando una persona sea natural o jurídica en su calidad de propietario o subarrendador, no se encuentre arrendando más de cinco inmuebles en las modalidades descritas por la norma, durante determinado período.

Así las cosas, se hará el análisis frente a la aplicación de dicho concepto, frente a los casos que no estén relacionados con la aplicación de las sanciones a que se refiere el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, específicamente para los casos en que medie solicitud de parte para la dicha cancelación.

3. Análisis frente a la posibilidad de expedición de la Matrícula de Arrendador por más de una vez, para los casos de cancelación a petición de parte.

3.1. Revisión normativa:

- Ley 820 de 2003:

En primer lugar, debe hacerse referencia al artículo 28 de la Ley 820, según el cual **constituye una obligación**, para toda persona natural o jurídica que desarrolle como actividad principal la de arrendar bienes raíces, o aquellas personas que celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles en las modalidades que fija la misma norma, contar con la respectiva matrícula.

Luego, la misma Ley en su artículo 32 y siguientes, regula lo concerniente a la Inspección, Control y Vigilancia en materia de arrendamientos, que se ejerce en el Distrito Capital por parte de ésta Secretaria a través de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda con sus dos Subdirecciones, y en su artículo 34 regula las sanciones que se imponen a los vigilados que no cumplan con las obligaciones que impone la Ley.

- Decreto 051 de 2004:

Este Decreto reglamenta lo contemplado en los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003. Como regulación relevante para el presente concepto, en su artículo 4º, contiene la siguiente estipulación frente a la Vigencia de la matrícula de arrendador: ***“La matrícula se otorgará por una sola vez, tendrá vigencia por el término de un año y se renovará de manera automática cada año por la autoridad competente, sin necesidad de solicitud por parte del interesado”*** (negrilla fuera de texto).

Entonces, la norma define que, en cuanto a la vigencia de la matrícula de arrendador, luego de ser solicitada por el administrado se otorgará por una sola vez, sin que se requiera su actualización año a año mediando solicitud de parte, sino de manera automática.

- Resolución SDHT 927 de 2021:

Este Acto Administrativo actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras disposiciones, dispone, de manera especial las obligaciones que tiene el matriculado, así:

- a. Presentar cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad a través de la Ventanilla Única del Constructor.
- b. Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador.

Frente a la suspensión y cancelación de la matrícula, prevé dos situaciones:

- i) **La Cancelación de la matrícula a solicitud de parte:** establece que los matriculados podrán solicitar la cancelación de la vigencia de su matrícula cuando dejen de ejercer la actividad de manera **DEFINITIVA**.
- ii) **La Cancelación de la matrícula de oficio:** que se refiere a la procedencia de la cancelación, de oficio, en los casos previstos en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya mencionados anteriormente en el desarrollo de este Concepto.

3.2. Consideraciones:

De lo anterior, se encuentran las siguientes consideraciones:

3.2.1. Desarrollo normativo:

- Según la norma, tratándose de la vigencia de la matrícula de arrendador, esta se expedirá, por una sola vez, con una vigencia de un año, luego de lo cual se renovará de manera automática sin necesidad de petición de parte. Esto constituye una garantía para el administrado, quien no deberá solicitar reiteradamente la matrícula, sino que la misma se renovará automáticamente sin necesidad de una nueva solicitud.
- La Cancelación de la matrícula procede a petición de parte o de oficio; de acuerdo con las siguientes causales:
 - i) A petición de parte: Cuando la persona natural o jurídica **deje de ejercer la actividad de manera definitiva**.
 - ii) De oficio: 1. Por desaparición de la persona natural o jurídica., 2. Por decisión judicial o administrativa, 3. Por la reincidencia consecutiva en el incumplimiento de sus obligaciones inherentes a la matrícula de arrendador.

Sin perjuicio de lo anterior, y tratándose de la cancelación de la matrícula por solicitud de la parte interesada, se desarrollarán algunas consideraciones.

3.2.2. Posibilidad de solicitar una nueva matrícula de arrendador, una vez cancelada la misma a solicitud de parte:

- La normativa impone a los administrados la obligación de matricularse al momento de ejercer la actividad de arrendamiento, si se cumplen los postulados de la norma: i) si se tiene el arrendamiento como actividad principal, ii) si se es propietario o subarrendador y se tienen más de 5 contratos de arrendamiento.

- En el caso de presentarse la solicitud de cancelación de matrícula por parte del interesado, por haberse culminado las actividades objeto de vigilancia y control de manera definitiva, la persona natural o jurídica tendría aún la obligación legal de matricularse en caso de volver a ejercer la actividad o cumplir los postulados que le imponen la obligación de matricularse ante la autoridad, en este caso la Secretaría Distrital del Hábitat.
- Surge entonces el interrogante planteado en la solicitud, ¿procedería la expedición de la matrícula de arrendador, para los casos en que fue solicitada su cancelación por parte del interesado?

Desde esta subsecretaría se considera que sí, por el análisis siguiente:

Los administrados tienen la obligación de cumplir con los postulados de la norma, para el caso de aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentran contempladas en la Ley 820 de 2003 y demás reglamentarias o complementarias, como requisito para ejercer las actividades de arrendamiento deben estar matriculadas, lo anterior con el fin de permitir el control y vigilancia por parte de esta Secretaría.

Así las cosas, en caso de presentarse las circunstancias contempladas en la norma: i) personas naturales o jurídicas que desarrollen como actividad principal la de arrendar bienes raíces, o ii) aquellas personas que celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles en las modalidades que fija la misma norma, la persona deberá, solicitar la matrícula ante la autoridad competente, en este caso esta Secretaría, con el fin de estar bajo la vigilancia y control respectivo.

3.3. Conclusiones:

De acuerdo con lo anterior, se procede a dar respuesta frente a su solicitud de ampliación de la siguiente manera:

- 3.3.1. La matrícula de arrendadores, tal y como se conceptuó el 20 de agosto de 2024 a través de radicado 3-2024-5949, ***“se otorga por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 51 de 2004 y goza de prórroga automática”***, su vigencia será hasta tanto la persona incurra en alguna causal que le haga perder o suspender dicha matrícula, o cuando mediando su petición, sea cancelada en los casos en que deje de ejercer la actividad **de manera definitiva**.
- 3.3.2. Para los casos en que la matrícula de arrendador se pierda como resultado de una sanción impuesta por la autoridad dentro de sus funciones de inspección, vigilancia y control, no podrá volver a solicitar la misma, pues la misma se perdió por le incumplimiento reiterado de sus obligaciones como arrendador.
- 3.3.3. En los casos en que el interesado solicite la cancelación de su matrícula como arrendador, por haber cesado de manera definitiva las actividades contempladas por la

norma, podrá volver a solicitarla si cumple de nuevo con las actividades que la obligan a solicitar la matrícula y obtenerla como requisito para ejercer las mismas.

En el sentido de este concepto, y con el fin que se pueda dar cumplimiento por parte de las personas obligadas a matricularse como arrendadores, cuando haya mediado la solicitud de parte para la cancelación de la matrícula, se recomienda revisar en el marco del Sistema Distrital de Inspección Vigilancia y Control – SIDIVIC de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control, la parametrización necesaria que permita la expedición de una nueva matrícula tratándose de la situación planteada.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.c.e.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: DIEGO ALEJANDRO RIOS BARRERO-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: DIEGO ALEJANDRO RIOS BARRERO-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA