



7.2.

037736-06-10-14

Bogotá, D.C.

Doctor  
**Nelson Javier López Rodríguez**  
Director General  
Banco Inmobiliario de Floridablanca  
Carrera 9 No. 7 15  
Floridablanca - Santander

Asunto: **Consulta radicada bajo el No 1-2014-066596**  
Tema: **Otros temas territoriales**  
Subtema: **Improcedencia en el cobro por renovación  
matrícula de arrendadores – ley 820 de 2033 y  
decreto 51 de 2004.**

En atención a la solicitud de información, radicada bajo el No. 1-2014-066596 del 11 de septiembre del año en curso, nos permitimos dar respuesta no sin antes advertir que ésta se dará dentro del ámbito de nuestra competencia de conformidad con lo establecido en el Decreto 4712 de 2008, de forma general y abstracta y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Solicita usted la emisión de un concepto a cerca de la viabilidad en torno a la “*recaudación de fondos al momento de realizar la renovación de la matrícula de arrendadores*” que debe efectuar esa entidad en ejercicio de la competencia otorgada a los municipios en la ley 820 de 2003 reglamentada entre otros por el decreto 51 de 2004, al respecto nos permitimos efectuar las siguientes consideraciones:

El artículo 28 de la ley 820 de 2003 prescribe:

“Artículo 28. *Matrícula de arrendadores.* Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

Los artículos 1º, 2º, 3º, 4º y 6º del decreto 51 de 2004 “*por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003*”, establecen:

“**Artículo 1º.** De las autoridades competentes. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

**Artículo 2º.** Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, **estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado.** Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

**Parágrafo 1º.** Los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generarán costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

[...]

**Artículo 3º.** Términos para la expedición de la matrícula de arrendador. Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la presentación por parte del interesado de la totalidad de la documentación señalada en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán efectuar el registro de la matrícula de arrendador. En los eventos en que no se aporte la totalidad de los documentos requeridos para matricularse como arrendador, la autoridad competente requerirá por una sola vez al interesado para que complete o aclare la información suministrada según sea el caso. Dentro de los cinco días (5) siguientes a la entrega de la información complementaria requerida, la autoridad competente procederá a efectuar el registro correspondiente y a expedir la certificación a la que se hizo alusión en el inciso segundo del artículo segundo del presente decreto, siempre que la información y documentación cumpla con los requisitos legales necesarios para acceder favorablemente a la solicitud.

**Artículo 4º.** 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.

**Artículo 6º.** De la información pública. La información que repose en el registro de arrendadores relativa al otorgamiento, suspensión y/o revocación de la matrícula de arrendador será pública y el acceso a la misma será gratuito, en los términos y condiciones que definan las autoridades competentes. Será obligación de las entidades otorgantes de la matrícula de arrendador, velar por la oportuna y transparente divulgación de la misma.”

De la normatividad transcrita anteriormente se colige sin mayor esfuerzo que no existe autorización legal para cobrar suma alguna por la matrícula (o renovación) que tienen que hacer ante los distritos o municipios de más de 15 mil habitantes, las personas cuya actividad principal sea la de arrendar bienes inmuebles de su propiedad o de terceros o que se dediquen a labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios; por el contrario, al tenor de lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 2º del decreto 51 de 2004 reglamentario de la ley 820 de 2003, los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generan costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

De otra parte, es importante anotar que de conformidad con lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 123 de la Constitución Política, la función pública es reglada; por lo tanto, los servidores públicos deben ejercer sus funciones de conformidad con lo establecido en la constitución política, la ley y el reglamento y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6º de la Constitución Política, no sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes sino por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

Por las razones expuestas consideramos improcedente que los distritos o municipios y el departamento de San Andrés y Providencia, impongan en ejercicio de las funciones consagradas en el artículo 1º del decreto 51 de 2004, costos o erogaciones por la matrícula o renovación de que tratan los artículos 28 de la ley 820 de 2003 y 4º del decreto 51 de 2004.

En los anteriores términos consideramos absuelto el tema objeto de consulta.

Cordial saludo,

**Luis Fernando Villota Quiñones**

Subdirector Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

Revisó Luis Fernando Villota Q.

Elaboró: Esmeralda Villamil L.