

## **ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. FUNCIONES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

Concepto 2024021294-002 del 21 de marzo de 2024

**Síntesis:** Desde el día 1 de enero de 1988, las funciones de inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda fueron reasignadas a autoridades distintas de la SFC.

« (...) formula las siguientes inquietudes relativas a la inspección y vigilancia de la actividad urbanizadora:

**Desde cuándo la Superintendencia Financiera otrora Superintendencia Bancaria cesó en esas funciones y mediante qué mecanismo pasó al conocimiento de otras entidades.**

En primer lugar, se resalta que la Superintendencia Financiera de Colombia, en su condición de supervisor de las actividades financiera, aseguradora y del mercado de valores, no ejerce desde el día 1 de enero de 1988 las funciones de inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de estas\* teniendo en cuenta que artículo 7 del Decreto 78 de 1987 fraccionó la competencia que debían asumir las alcaldías sobre la vigilancia y control de los inmuebles destinados a vivienda, señalando por un lado que el Distrito Especial de Bogotá y los municipios capitales de departamento debían asumir las funciones de intervención seis (6) meses después de promulgarse el referido decreto, esto es, el 15 de julio de 1987 y los demás municipios debían hacerlo el 1 de enero de 1988.

Lo anterior, en razón a la reasignación de funciones que tuvo lugar en la materia y que se ilustra a continuación:

1. La Ley 66 de 1968 le asignó a la otrora Superintendencia Bancaria la función de ejercer “la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas”, y la facultó para “tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades” antes mencionadas o disponer su liquidación (artículos 1 y 12).

Dentro del marco de dicha medida, el artículo 16 de la referida ley consagró que el Superintendente Bancario debía designar un “agente especial”, calidad que podía ser asumida por el Instituto de Crédito Territorial – ICT si así lo disponía aquél. En ese

escenario, según lo señalado en el artículo 27 de la Ley 66 de 1968 y en el artículo 9 del Decreto 219 de 1969, al ICT le correspondía adelantar a nombre de la persona intervenida “todas las actuaciones que para estos casos prevé la Ley 45 de 1923 y disposiciones concordantes, a fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma”.

2. Posteriormente, mediante el Decreto 1941 del 19 de junio de 1986 se asignó al Ministerio de Desarrollo Económico, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia otorgadas por la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 a la Superintendencia Bancaria.

3. Luego, mediante el Decreto 497 de 1987 que entró en vigor el 1 de julio de 1988 de acuerdo con lo señalado por el artículo 1 del Decreto 548 de 1988, se ordenó que las funciones otorgadas al Ministerio de Desarrollo Económico mediante el Decreto 1941 de 1986, dejarían de hacerse a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, para que fuesen realizadas a través de la Superintendencia de Sociedades, siendo esta última la autoridad facultada, a partir de la fecha de entrada en vigor del citado decreto, para tomar posesión o liquidar los negocios, bienes y

haber de las personas jurídicas o naturales que desarrollaran las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas.

4. Con el Decreto 2155 de 1992 se reestructura la Superintendencia de Sociedades y se dispone que dicha entidad continuaría ejerciendo la inspección, control y vigilancia sobre las personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de manera transitoria, hasta que se reglamentara su traslado a los municipios o se delegara la misma, de conformidad con la ley.

5. Mediante el Decreto 405 de 1994 se reglamenta la distribución de competencia dispuesta en el Decreto Ley 78 de 1987, entre la Superintendencia de Sociedades y los municipios, en el cual, se ratifica que a los municipios y al Distrito Especial de Bogotá les correspondía i) llevar actualizado el registro de las personas naturales o jurídicas que se dedicaran a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979; ii) atender las quejas que se relacionaran con las conductas señaladas en el artículo 3º; e iii) imponer las sanciones previstas en el artículo 5º.

6. El artículo 7 del Decreto Ley 78 de 1987 estableció que el Distrito Especial de Bogotá y los municipios capitales de departamento debían asumir las funciones de «intervención» que les fueron asignadas, seis (6) meses después de promulgarse el referido decreto, esto es, el 15 de julio de 1987 y los demás municipios debían hacerlo el 1 de enero de 1988. Mientras tanto, la entidad que ejercía tales funciones, de conformidad con la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, esto es, la Superintendencia Bancaria, continuaría haciéndolo hasta las fechas indicadas.

7. Atendiendo lo dispuesto en los artículos 313 (numeral 7) de la Constitución Política, en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y en los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, actualmente la competencia para ejercer las funciones de vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encuentra radicada en los Concejos Municipales o Distritales; entes territoriales que por disposición del artículo 109 de la Ley 388 de 1997 tienen a su cargo definir “la instancia de la administración municipal encargada de ejercer” dicha función.

8. De otra parte, en cuanto a las funciones de agente especial del ICT, el cual con la Ley 3 de 1991 pasó a denominarse “Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana –INURBE”, estas fueron reasignadas por mandato del artículo 2 de la Ley 281 de 1996 a “los agentes especiales que deberán designar los municipios y distritos en desarrollo de sus competencias de vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

Finalmente, es pertinente mencionar que el 7 de febrero de 2024 la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, mediante Auto dentro del proceso 11001-03-06-000-2023-00391-00 relativo al conflicto de competencias administrativas entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Municipio de Manizales, Superintendencia Financiera de Colombia y Superintendencia de Sociedades, **resolvió declarar competente al municipio, por intermedio de la alcaldía municipal, para conocer y resolver la solicitud** sobre el inmueble objeto del citado proceso.

**Expresarnos si es cierto o no que en el caso concreto de la intervención en cita la calidad de Agente especial del Distrito de Cartagena derive en un proceso administrativo que involucre a la Superintendencia Financiera actualmente.**

Sobre el particular, le informamos que conforme con la la reasignación de funciones que tuvo lugar en la materia, esta Superintendencia no tiene conocimiento de la información relativa al caso particular planteado en su consulta.

**Informarnos a la fecha quién es la entidad que tiene la potestad de dar por terminada la intervención de los bienes y haberes del intervenido JULIAN VILEGAS LOPEZ q.e.p.d.**

De acuerdo con el tránsito legislativo expuesto en la respuesta dada a su primer interrogante, los órganos competentes para pronunciarse respecto de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas que realizan la construcción y enajenación de vivienda son los organismos de los entes territoriales (Secretarías de Vivienda, Secretarías de Hábitat o la que corresponda en cada caso) que, de acuerdo con el marco normativo vigente, ejercen la vigilancia y control sobre aquellas.

**Finalmente informarnos si para efecto de dar por terminada la intervención del comentario y rendir las cuentas del caso deba por cualquier razón legal o de otro orden participar la Superintendencia Financiera.**

Es de reiterar lo informado en la respuesta a su segunda y dado que “las normas que integran el ordenamiento jurídico rigen con efecto general e inmediato para los actos, hechos o situaciones jurídicas que tienen lugar con posterioridad a su entrada en vigencia” (Corte Constitucional, Sentencia SU-309 de 2019) se tiene que a partir de la reasignación de tales funciones no resulta viable para esta Superintendencia emitir un concepto con el alcance solicitado.

(...).»

**\*NdeE**

*Hace referencia al otorgamiento de créditos por parte de quienes desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda*