

Bogotá D.C., 16 de septiembre de 2026

Doctora
Sandra Bibiana Aristizábal Saleg
Secretaria de la Comisión Sexta Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Ciudad

Asunto: Comentarios al **Proyecto de Ley 305 de 2026 Cámara y 177 de 2026 Senado**,
“Por medio de la cual se establecen medidas de simplificación administrativa,
racionalización, digitalización e interoperabilidad de trámites, se modifican y derogan
algunas disposiciones y se dictan otras disposiciones”

Respetada Secretaria,

Desde la Cámara de Inversión Inmobiliaria (CIIC) de ColCapital, nos dirigimos a usted con el propósito de aportar tres observaciones técnicas y recomendaciones al proyecto de ley de la referencia. La CIIC agrupa a los principales gestores de vehículos de inversión inmobiliaria que invierten en Colombia y participan en la adquisición, financiación y desarrollo de activos inmobiliarios. Como tal, celebramos la radicación del Proyecto de Ley de Competitividad y estamos convencidos de que contribuirá sustancialmente al desarrollo del país, brindará facilidades a los ciudadanos e impulsará la inversión a través de sus medidas de simplificación administrativa, promoción de trámites más eficientes y una actuación estatal coordinada y previsible.

En particular, nuestras observaciones buscan robustecer el contenido del proyecto en los siguientes asuntos:

1. Digitalización de actos registrales asociados a propiedad horizontal, englobes y desenglobes (artículo 31).
2. Objetividad de la causal de prórroga en la calificación registral (artículo 32).
3. Delimitación de las excepciones al silencio administrativo positivo en la cadena de urbanismo y construcción (artículo 44).

1. Artículo 31. Inclusión de propiedad horizontal, englobes y desenglobes en el trámite registral en línea

El artículo busca facilitar las actuaciones registrales mediante una plataforma de radicación y trámite electrónico. Para que esta simplificación contribuya de manera más efectiva al desarrollo de proyectos inmobiliarios, se propone incluir expresamente el registro de los actos de englobe, y desenglobe y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

Esta inclusión permitiría presentar documentos por medios electrónicos y reducir las gestiones presenciales requeridas para estructurar y ejecutar operaciones inmobiliarias, sin modificar los requisitos legales ni la revisión a cargo del registrador.

En el caso de la propiedad horizontal, el registro de la escritura que contiene el reglamento regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, identifica si el bien es privado o de uso común y establece regulaciones relacionadas con la persona natural o jurídica responsable de la administración. Por tanto, la digitalización de este trámite agilizaría los trámites de transferencia y financiación de los inmuebles identificados individualmente. Estas actuaciones están previstas en el Capítulo II de la Ley 675 de 2001 y en el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012.

Por su parte, los actos de englobe y desenglobe permiten dividir o unificar materialmente uno o varios inmuebles, generando nuevos folios de matrículas inmobiliarias. Su inscripción refleja la nueva configuración de los inmuebles en las respectivas matrículas inmobiliarias, conforme al artículo 51 de la Ley 1579 de 2012. La incorporación de estas actuaciones en la plataforma permitiría avanzar igualmente en su digitalización.

De acuerdo con lo anterior, con el propósito de que la reforma tenga mayor impacto para agilizar los trámites inmobiliarios, se propone incluir estos actos en el inciso que enumera los trámites disponibles en la plataforma, en los siguientes términos:

“Artículo 31. Trámites registrales en línea. La Superintendencia de Notariado y Registro habilitará en línea, dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia de esta ley, una plataforma tecnológica transaccional para las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Dicha plataforma deberá permitir a los ciudadanos y notarios la radicación y trámite electrónico para la inscripción de las escrituras públicas de cancelación de hipotecas, levantamiento de la afectación a vivienda familiar y cancelación del patrimonio de familia inembargable, de las escrituras públicas que contienen reglamentos de propiedad horizontal y de los actos de englobe y desenglobe, así como la inscripción de levantamiento de medidas cautelares y la corrección de errores registrales. Igualmente, el sistema garantizará la consulta en tiempo real y la expedición de la certificación de tradición y libertad electrónica y demás certificados especiales, integrando un módulo de pago electrónico de conformidad con el artículo 27 del Decreto Ley 19 de 2012, el cual surtirá plenos efectos legales.”

2. Artículo 32. Causal objetiva de prórroga en la calificación registral

El artículo establece términos máximos para la calificación e inscripción registral y permite ampliar en cinco días hábiles el plazo para inscribir transferencias de dominio en dos casos: cuando el trámite involucre más de diez unidades inmobiliarias, causal ya prevista en el artículo 27 de la Ley 1579 de 2012, y cuando la complejidad del estudio jurídico requiera verificaciones adicionales, causal nueva que se incorpora en el proyecto.

Esta nueva causal podría dificultar los procesos que la iniciativa busca agilizar. En particular, la expresión “cuando la complejidad del estudio jurídico tradicional exija verificaciones adicionales” no establece un hecho objetivo y verificable que determine su procedencia. Por el contrario, podría ampliar la discrecionalidad para extender un término que el propio proyecto define como máximo y perentorio.

El artículo 27 de la Ley 1579 de 2012 ya establece una regla objetiva. El proceso de registro debe cumplirse en 5 días hábiles y sólo admite un plazo adicional cuando el acto vincula más de 10 unidades inmobiliarias.

En las operaciones institucionales, la incertidumbre sobre la fecha de inscripción puede afectar cierres, desembolsos, liberación de garantías y cronogramas de adquisición o disposición de

activos. Por esta razón, se propone mantener la prórroga vinculada exclusivamente al número de unidades inmobiliarias, preservando un criterio verificable y evitando una causal basada en una valoración abierta sobre la complejidad del estudio jurídico, que podría afectar la eficiencia perseguida por el proyecto.

Por lo tanto, se propone eliminar la expresión señalada en el numeral 2:

“Artículo 32. Plazos máximos de calificación registral. Modifíquese el artículo 27 de la Ley 1579 de 2012, el cual quedará así:

“Artículo 27. Término del proceso de registro. En estricto cumplimiento del principio de celeridad administrativa, el proceso de calificación e inscripción registral en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se surtirá dentro de los siguientes términos máximos y perentorios:

(...)

2. Cinco (5) días hábiles para la calificación e inscripción de escrituras públicas de transferencia de dominio, tales como compraventas, permutas, donaciones y actos de similar naturaleza. Este término será prorrogable por cinco (5) días hábiles adicionales, por una sola vez y mediante acto motivado, cuando el acto vincule más de diez (10) unidades inmobiliarias ~~o cuando la complejidad del estudio jurídico tradicional exija verificaciones adicionales.~~

(...)

3. Artículo 44. Delimitación clara de las excepciones al silencio administrativo positivo

El artículo 43 establece que, vencido el término legal sin que exista una decisión de fondo en una actuación de la cadena de urbanismo y construcción, la solicitud se entenderá resuelta favorablemente, mediante un acto administrativo ficto, con efectos equivalentes a una decisión expresa y oponible frente a autoridades y terceros.

Sin embargo, el artículo 44 excluye esa consecuencia cuando la aprobación presunta “pueda comprometer de manera relevante” determinados bienes jurídicos, sin definir criterios que permitan establecer cuándo se configura dicha afectación. La amplitud de esta disposición podría llevar a que el interesado considere configurado el acto ficto, y posteriormente, su existencia sea controvertida con base en una interpretación distinta. Esta incertidumbre puede afectar la financiación, escrituración y ejecución de proyectos.

La Corte Constitucional ha señalado que la seguridad jurídica comprende la garantía de certeza sobre las reglas aplicables y sobre el momento en que deben resolverse los asuntos sometidos a la administración. Así lo desarrolló en la Sentencia T-502 de 2002 y lo reiteró en la Sentencia C-250 de 2012, y respalda la necesidad de precisar los supuestos que determinan los efectos del vencimiento del término.

En consecuencia, se propone delimitar las excepciones mediante criterios objetivos que permitan determinar si una actuación está excluida del silencio administrativo positivo. Esto preservaría la seguridad jurídica y evitaría que la sola invocación de una excepción genere incertidumbre sobre la existencia del acto ficto. Para ello, se propone adicionar la siguiente precisión:

“Artículo 44. SALVAGUARDAS FRENTE AL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO. No se configurará silencio administrativo positivo, salvo disposición legal especial que establezca expresamente lo contrario, en actuaciones cuya aprobación presunta pueda comprometer de manera relevante la vida o integridad de las personas, la seguridad humana, el patrimonio cultural o arqueológico, el ambiente, la estabilidad de infraestructura o redes, la continuidad de los servicios públicos o derechos de terceros.

En particular, esta regla comprende las autorizaciones de intervención de bienes de interés cultural y patrimonio arqueológico y los pronunciamientos indispensables sobre seguridad técnica.

En estas actuaciones se aplicarán las reglas de publicación, requerimiento único, coordinación, términos ciertos y prelación de decisión previstas en esta ley, sin sustituir las competencias técnicas de la autoridad responsable.

PARÁGRAFO. Las excepciones previstas en este artículo deberán fundarse en circunstancias concretas y verificables, existentes al vencimiento del término para decidir, que sustenten un riesgo de afectación relevante de los bienes jurídicos protegidos. La autoridad que invoque la excepción deberá motivar su aplicación e identificar dichas circunstancias y su relación con lo solicitado. La sola referencia genérica a estos bienes no será suficiente para excluir el silencio administrativo positivo.”

Consideraciones finales

Reconocemos el potencial de este proyecto de ley para hacer más eficientes los trámites y fortalecer la competitividad del sector privado.

Con ese espíritu constructivo, presentamos estas observaciones para contribuir a los objetivos de simplificación administrativa y claridad normativa del proyecto. Las propuestas buscan ampliar la cobertura de los trámites registrales en línea, mantener una causal objetiva de prórroga de la calificación registral y precisar la aplicación de las excepciones al silencio administrativo positivo.

En conjunto, estas propuestas fortalecen la seguridad jurídica y facilitan la adecuada coordinación de los trámites, con el fin de aportar al logro de los objetivos de competitividad que persigue esta iniciativa.

Agradecemos la atención prestada a estas observaciones y quedamos atentos a contribuir a su discusión técnica durante el trámite legislativo. Si desea profundizar en alguno de los puntos planteados, estamos a disposición para conversar en el horario que le resulte más conveniente.

Cordialmente,



Daniela Sotello González

Gerente de la Cámara de Inversión Inmobiliaria - CIIC

Asociación Colombiana de Capital Privado y Capital Emprendedor - ColCapital
dsotello@colcapital.org