

DECRETO 2610 DE 1979

(octubre 26)

por el cual se reforma la [Ley 66 de 1968](#)

Nota 1: Reglamentado parcialmente por el [Decreto 107 de 1983](#).

Nota 2: Reglamentado por el [Decreto 1742 de 1981](#).

El Presidente de la República en uso de las facultades constitucionales y en especial de las que le confiere el literal d) del artículo 10 de la [Ley 61 de diciembre 15 de 1978](#) y oído el concepto, de la comisión parlamentaria

DECRETA

Artículo 1º El artículo 1º de la [ley 66 de 1968](#) quedará así:

El Gobierno Nacional a través del Superintendente Bancario ejercerá 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. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 2º El artículo 2º de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1º La transferencia del dominio a título oneroso de la unidad resultante de toda la división material de predios.

2º La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de vivienda

3º La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal

4º La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal

5º La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

Parágrafo. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el siguiente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas distritales o municipales, sean cinco (5) o más. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981 Exp. 829. Providencia confirmada en Sentencia No. 9 del 21 de febrero de 1985. Exp. 1255.)**

Artículo 3º El artículo 3º de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el artículo 1º de este Decreto, los interesados deberán registrarse, ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la

procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.

Para obtener el registro de que trata el presente artículo el interesado deberá presentar ante el Superintendente Bancario la respectiva solicitud a la cual acompañará una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán además las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, a la Superintendencia Bancaria so pena de multa de dos mil pesos (\$ 2000.00) moneda corriente, a cinco mil pesos (\$ 5.000.00) moneda corriente, que impondrá el Superintendente Bancario a favor del Tesoro Nacional.

Para obtener la cancelación del registro, el interesado deberá elevar ante la Superintendencia Bancaria la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el artículo 2º de este Decreto.

Parágrafo 1º Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efectos Superintendencia Bancaria La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$ 1.000.000.00) moneda corriente por cada día de retado favor del Tesoro Nacional.

Parágrafo 2º Para el cumplimiento de las funciones que por el presente Decreto y por la [Ley 66 de 1968](#) se le encomiendan, además de las Oficinas Seccionales ya existentes, la Superintendencia Bancaria podrá crear otras cuando las necesidades lo exijan, determinandoles sus zonas de influencia.

Para su actuación, los Jefes de las Oficinas Seccionales tendrán la facultad de otorgar el registro de que trata este artículo, los permisos a que se refiere los artículos 4º y 5º de este Decreto y todas las demás que en adelante les atribuya la Superintendente Bancario. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Artículo 4º El artículo 5º de la [Ley 66 de 1966](#) quedará así:

Para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación a que se refiere el artículo 2º de éste Decreto el interesado deberá obtener el permiso correspondiente del Superintendente Bancario previo el lleno de los siguientes requisitos:

1º Que el interesado se halle registrado ante el Superintendente Bancario y no tenga obligaciones pendientes para con la Superintendencia Bancaria

2º Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.

3º Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por el Superintendente Bancario, quien conceptuará igualmente sobre los presupuestos financieros. El Superintendente Bancario establecerá el porcentaje de capital mínimo por vía general.

4º Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a desarrollar la actividad, ante el Superintendente Bancario quien además debe haber conceptuado favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.

5º Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén ubicados los inmuebles y otorgados las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un ingeniero civil de un ingeniero civil o arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que ha sido adelantado de conformidad con un criterio técnico

6º Que la Superintendencia Bancaria haya verificado la aprobación y vigencias de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal; cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estime conveniente.

El Superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en éste plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, este se considera aprobado para los fines consiguiente circunstancia sobre la cual certificará inmediatamente el Superintendente bancario. Será causal de mala conducta del funcionario respectivo la negativa o negligencia para otorgar dicha certificación. **(Nota: Numeral reglamentado por el [Decreto 107 de 1983](#).)**

Parágrafo 1º La resolución en virtud de la cual se concede el permiso de que trata este artículo deberá ser registrada en el folio correspondiente dentro de los dos (2) mese siguiente a partir de la fecha de ejecutoria de dicha providencia en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos del Círculo donde se encuentra ubicado el inmueble a que se refiere el plan. Con posterioridad al registro el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar que éste fue registrado en término oportuno.

El Registrador de Instrumentos Públicos al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o construcción de vivienda.

Parágrafo 2º El Superintendente Bancario expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación, de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada. **(Nota: Este artículo fue declarado executable por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 5º El artículo 8º de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así

Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el parágrafo 1º del artículo 4º de esta ley con posterioridad al otorgamiento del permiso para desarrollar la actividad de enajenación, la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación de dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbres, ni darlo en arrendamiento por escritura pública sin la previa autorización del Superintendente Bancario. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido. Esta nulidad será declarada por el juez en juicio breve o sumario; pudiendo ser solicitada además por el Superintendente Bancario. **(Nota: Este artículo fue declarado executable por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 6º El artículo 11 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Incurrirán en prisión de dos (2) a seis (6) años, quienes sin hallarse registrados ante el Superintendente Bancario anuncien o desarrollen las actividades de que trata la Ley 66 y el presente Decreto, además de las sanciones que le corresponda por comisión de otros delitos contemplados en el Código Penal.

La sanción será de uno (1) a cuatro (4) años, cuando existiendo el correspondiente registro se desarrollen las actividades de que trata la [Ley 66 de 1968](#) o el presente Decreto sin el permiso prescrito en el artículo 4º de este Decreto.

Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán, en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los

miembros de la Junta Directiva cuando hayan participado en la decisión que trae como consecuencia la conducta infractora descrita.

Cuando se presenten las circunstancias de los incisos anteriores la Superintendencia Bancaria o cualquier ciudadano que tenga conocimiento de estos hechos dará cuenta a Juez Penal competente para que por sí mismo o mediante comisión a funcionario de instrucción le dé curso al proceso pudiendo solicitar de la Superintendencia Bancaria toda la información y documentación que estime pertinente. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 7º El artículo 13 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

En virtud de la declaración anterior la persona natural queda separada de la administración de sus bienes por e término que dure la toma de posesión o el proceso de liquidación. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 8º El artículo 16 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Cuando el Superintendente Bancario haya tomado posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona natural o jurídica con el objeto de administrarlos, deberá designar un agente especial para el efecto.

Igual procedimiento deberá adoptarse cuando se proceda la liquidación de las personas Jurídicas y la de los negocios de las personas naturales.

El Instituto de Crédito Territorial podrá actuar como Agente Especial del Superintendente Bancario. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 9º El artículo 17 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Comunicada la resolución de liquidación al agente especial que para tal efecto designe el Superintendente Bancario éste deberá dentro de los cinco (5) días siguientes emplazar a todos los que se crean con derecho a intervenir en ella mediante un edicto que debe permanecer fijado en un lugar visible público de sus dependencias durante treinta (30) días. Dicho edicto se publicará igualmente por tres (3) veces en uno o más periódicos cuya circulación asegure, a juicio del Superintendente, el cumplimiento de los objetivos de esta disposición, en carteles fijados en lugares públicos en las puertas de la oficina de la persona cuyo negocio se liquida y en los lugares donde se adelanten obras de urbanización o construcción. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Artículo 10. El artículo 21 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

En los casos de liquidación, las cuotas que hallan pagado los prominentes compradores o afiliados tendrán el carácter de crédito privilegiado de segunda clase en los términos del numeral 3º del artículo 2497 del Código Civil siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y el Superintendente o su Agente Liquidador tenga certeza de la fecha de su otorgamiento. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 20 de febrero de 1981. Exp. 826. Providencia confirmada en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Artículo 11. El artículo 28 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de diez mil (\$ 10.000.00) pesos a quinientos mil (\$ 500.000.00) pesos moneda corriente, a favor del Tesoro Nacional a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimiento que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida dicho funcionario o los Jefes Seccionales de Vivienda, para que sujeten a las normas exigidas por las autoridades Nacionales, departamentales, metropolitanas,

municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la [ley 66 de 1968](#) y a las del presente Decreto.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada cuando el Superintendente Bancario después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la [Ley 66 de 1968](#) y del presente Decreto, se cerciore que se ha violado una norma o. reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Cuando cualquier director, gerente o revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeto a la vigilancia del Superintendente Bancario en virtud de este Decreto, autorice o ejecute actos violatorios del estatuto de la entidad, de alguna ley o reglamento o cualquier forma relacionada con las actividades a que se refiere el presente Decreto, el superintendente podrá sancionarlo, por cada vez, con una multa hasta de cincuenta mil pesos (\$ 50.000.00) moneda corriente, a favor del Tesoro Nacional

Así mismo, el Superintendente impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades que trata la [Ley 66 de 1968](#) o el presente Decreto, sin contar el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a la Superintendencia en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en las los artículos 6º 7º de este Decreto. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Artículo. 12. El artículo 29 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Las multas deberán pagarse por las personas o entidades dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la resolución que las impone y serán convertibles en arresto el cual se aplicará a las personas naturales y a los representantes legales de las entidades en razón de un (1) día por cada cien pesos (\$100.00) moneda corriente. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Artículo 13. El artículo 32 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Las personas registradas ante la Superintendencia Bancaria pagarán a esta contribución como honorario por su vigilante mientras su registro permanezca vigente dicha contribución se liquidará en la forma y cuantía que la Superintendencia reglamente, sin exceder los porcentajes de las que se fijan a los bancos para el mismo período.
(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).

Artículo 14. El literal b) del artículo 35 de la [Ley .66 de 1968](#) quedará así:

Exigir que se presente y publique, cuando estime conveniente el balance certificado por un Contador Público y/o un Revisor Fiscal.
(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).

Artículo 15 El artículo 38 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

La inspección y vigilancia de las sociedades anónimas que se dediquen exclusivamente a las actividades reguladas en los artículos 1º y 2º de la Ley será ejercida por la Superintendencia Bancaria en los mismos términos señalados por el Código de Comercio para la Superintendencia de Sociedades.

Sobre aquellas que tengan diferentes objetos sociales, la inspección y vigilancia continuará siendo ejercida por la respectiva Superintendencia en toda aquello que no se relacione con las actividades a que se refieren los artículos 1º y 2º de este Decreto y por el Superintendente Bancario en lo relativo a estas actividades.
(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).

Artículo 16. El artículo 39 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

La Superintendencia Bancaria ejercerá el control sobre las personas que desarrollen las actividades a que se refieren los artículos 1º y 2º de este Decreto para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por la misma entidad. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 17. El artículo 42 de la [Ley 66 de 1968](#) quedará así:

Se exceptúan de las disposiciones de este Decreto los planes de crédito con destino a la construcción o adquisición de vivienda que desarrollen las empresas en beneficio de sus trabajadores bien voluntariamente o por obligación legal o contractual y los planes realizados con participación financiera y vigilancia del Banco Central Hipotecario o del Instituto de Crédito Territorial.

Los planes o programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción no están exceptuados del control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria pero serán objeto de reglamentación especial por parte de dicha entidad. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.)**

Artículo 18. Adiciónase la [Ley 66 de 1968](#) con el siguiente artículo

En aquellas urbanizaciones en las cuales no se hayan realizado adecuación de terrenos de conformidad con las reglamentaciones metropolitanas, distritales, municipales, sino una simple segregación o división material de un globo de terreno, los contratos de enajenación o de promesa de ventas celebrados nulos por el juez en juicio breve o sumario, pudiendo ser solicitada tal declaración a demás por el Superintendente Bancario. **(Nota: Este artículo fue**

declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).

Artículo 19. En los términos de este Decreto quedan sustituidos y modificados los artículos 1, 2, 3, 5, 8, 11, 13, 16, 17, 21, 28, 29, 32, 35, literal b), 38 y 39 de la [Ley 66 de 1968](#) y los artículos 2, 3, 7, y 10 del [Decreto reglamentario 219 de 1969](#). **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Artículo 20. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación. **(Nota: Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 26 de febrero de 1981. Exp. 829.).**

Comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá a 26 de octubre de 1979

JULIO CESAR TURBAY AYALA

El Ministro de Justicia, HUGO ESCOBAR SIERRA. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, JAIME GARCÍA PARRA. El Ministro de Desarrollo Económico, GILBERTO ECHEVERRI MEJÍA.

El Jefe del Departamento Nacional de Planeación, EDUARDO WIESNER DURÁN.