

Bogotá D.C.,

Señora

JUANITA CUERVO

Carrera 21 A N° 151 – 24

Correo Electrónico: cuervojuanita@yahoo.com

Teléfono: 3002671970

Ciudad

Referencia: Su comunicación radicada en esta entidad bajo el número **CRE110035326**

Respetada señora Cuervo:

Me refiero a su comunicación radicada en esta entidad, en el cual solicita:

“Como propietario de un inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena, el cual tengo arrendado a una persona que realiza el alquiler del mismo como vivienda turística, deseo saber si estoy obligado a registrarme en el Registro Mercantil y en el Registro Nacional de Turismo, indicándome las normas correspondientes”.

Al respecto, y en contratándonos dentro del término legal, nos permitimos informarle lo siguiente:

Las cámaras de comercio son entidades privadas que desarrollan funciones públicas por delegación del Estado, conforme a lo establecido en los artículos 26, 28 y 86 del Código de Comercio, el Decreto 2150 de 1995, el decreto 019 de 2012 y la Ley 80 de 1993. Las funciones a cargo de los entes camerales en materia registral, se desarrollan con base en el mandato legal de llevar el registro mercantil, nacional de turismo, de proponentes y entidades sin ánimo de lucro, a través de los cuales se da publicidad a ciertos actos, contratos y negocios jurídicos y se otorga oponibilidad en los casos previstos en el ordenamiento jurídico. Las actuaciones en materia registral a cargo de las cámaras de comercio están sometidas al imperio de la ley, por ello, su función pública registral es taxativa, restringida y eminentemente reglada.

Ahora bien, el Decreto 2590 de 2009 en su artículo 1°, estableció:

“De los prestadores de servicios de vivienda turística. Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos.

Parágrafo primero. Inscripción ante el Registro Nacional de Turismo: De conformidad con el artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006, las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanentes, en su condición de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos, deben estar inscritos ante el Registro Nacional de Turismo.

La obtención del registro constituye requisito previo y obligatorio para que el inmueble pueda ser utilizado como vivienda turística”.

El Registro Nacional de Turismo, conforme lo refiere la Corte Constitucional es *“una base de datos pública en la que deben inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia” a fin de obtener beneficios derivados de la garantía de competencia en el mercado para los prestadores y seguridad y calidad en el servicio para los consumidores.* (Corte Constitucional; Sentencia C- 263 de 2011).

En lo que respecta al proceso de inscripción en el RNT y sus efectos, es claro que la función registral en esta materia, cumple las mismas finalidades registrales de cualquier otro registro público es decir, la publicidad y oponibilidad, la garantía de autenticidad, y la prueba de los actos y documentos inscritos¹.

Ahora bien, respecto a la relación que se establece entre el propietario del bien inmueble y el prestador del servicio y la normatividad que se le aplica, el Decreto 2590 de 2009 en su Artículo 2°, señalo:

“El contrato celebrado entre el prestador a que hace referencia el artículo 1° del presente decreto y el usuario, será de hospedaje. En consecuencia, la relación contractual entre el prestador y el usuario del servicio de hospedaje se regirá por la Ley 300 de 1996, la Ley 1101 de 2006 y sus decretos reglamentarios y las normas pertinentes del Código de Comercio, sin que le

¹ Vademécum de Registro Mercantil. Cámara de Comercio de Bogotá; Vicepresidencia de Servicios Registrales. Versión electrónica 2014. Disponible en <http://bibliotecadigital.ccb.org.co/handle/11520/8343>. Pág. 44

sean aplicables de manera alguna las normas atinentes al arrendamiento de vivienda urbana”.

Adicionalmente el Decreto 229 de 2017 en su Artículo 2.2.4.1.2.4., estableció:

“ Otros prestadores de servicios turísticos de vivienda turística. Son también prestadores de servicios turísticos de vivienda turística:

1. Los que se dediquen a la operación de inmuebles o intermediación del servicio de alojamiento en viviendas turísticas.

Para efectos de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, los intermediarios del servicio de alojamiento en vivienda turística deberán estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo e inscribir por separado cada vivienda turística.

*2. Los que destinen vivienda turística de su propiedad a prestar el servicio de alojamiento turístico y **la operen directamente.***

Parágrafo 1°. Tanto propietarios como intermediarios del servicio de alojamiento en viviendas turísticas tendrán 6 de meses a partir de la entrada en vigencia del presente decreto para individualizar el Registro Nacional de Turismo de cada una de las viviendas que opere o intermedie, ante la Cámara de Comercio del lugar.

Parágrafo 2°. Los prestadores de servicios turísticos de viviendas turísticas que promocionen sus servicios a través de sitios web o cualquier otro medio de publicidad deberán estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo”.

De acuerdo con lo anterior, deben inscribirse en el Registro Mercantil y en el RNT todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen sus operaciones en Colombia, es de mencionar, que en el caso particular se deben registrar las personas naturales o jurídicas que destinen vivienda turística de su propiedad a prestar el servicio de alojamiento turístico siempre y cuando **la operen directamente**; es decir, que se registra únicamente quién ejerce la actividad, y de acuerdo con su comunicación usted no presta directamente dicho servicio.

Es de mencionar que el RNT constituye requisito previo obligatorio para el funcionamiento y desarrollo de actividades turísticas a cargo del prestador de dichos servicios.

Finalmente, en virtud con lo señalado en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, damos traslado de su petición a la Cámara de Comercio de Cartagena, teniendo en cuenta que el inmueble y por lo tanto la actividad se realiza en dicha ciudad y cada entidad cameral tiene su jurisdicción, de acuerdo a su circunscripción territorial de conformidad con lo establecido en el Decreto 1074 de 2015.

La respuesta dada por esta Cámara de Comercio se surte en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por la ley 1755 de 30 de Junio de 2015

Atentamente,

Original firmado
VICTORIA VALDERRAMA RIOS
Jefe Asesoría Jurídica Registral
Proyectó: SAB
Sin Matrícula

Bogotá D.C.,

Doctora

NANCY BLANCO

Directora de Registros

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

Calle Santa Teresa N° 32-41

Cartagena

Referencia: Su comunicación radicada en esta entidad bajo el número **CRE110035326**

Respetada Doctora:

Nos referimos a la petición de referencia mediante la cual la señora JUANITA CUERVO, solicita: *“Como propietario de un inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena, el cual tengo arrendado a una persona que realiza el alquiler del mismo como vivienda turística, deseo saber si estoy obligado a registrarme en el Registro Mercantil y en el Registro Nacional de Turismo, indicándome las normas correspondientes”.*

De acuerdo con lo señalado en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos la petición de la referencia a esa entidad, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Original firmado

VICTORIA VALDERRAMA RIOS

Jefe Asesoría Jurídica Registral

Proyectó: SAB

Sin Matrícula