

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2020-06-10 17:35:37
Ciudadano: Sr. (a) LUZ DARY BOLAÑO GIRALDO
E-mail: rodrigorene.bolanogiraldo@gmail.com
Dirección: NO ESPECIFICA
Solicitud: SNR2020ER033374
Respuesta: SNR2020EE026729



RESPUESTA

Bogotá, 10 de junio de 2020

Consulta de 2020 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Señora

Luz Dary Bolaño Giraldo

rodrigorene.bolanogiraldo@gmail.com

Bogotá D.C.

Asunto: Desenglobe – Propiedad horizontal

Escrito con radicado **SNR2020ER033374**

CR-003 Propiedad horizontal

Señora Luz Dary:

En atención a su escrito radicado con el número del asunto, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia; esta Oficina Asesora Jurídica se pronunciará frente a los interrogantes planteados:

“Quisiera preguntarles si para realizar la división de un segundo piso de un primero y obtener escritura, a través de un desenglobe es necesario el reglamento de propiedad horizontal como requisito para acceder al documento que certifica al propietario, o no es necesario?”.

Para atender su consulta, esta Oficina se apoyará en el siguiente:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 675 de 2001
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario aclarar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas otorgadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad, por lo cual se indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, se responderá su pregunta asumiendo que se trata del desenglobe de un inmueble de su propiedad que forma parte del régimen de propiedad horizontal. Para ello, se presenta el siguiente esquema:

1. El régimen de propiedad horizontal.
2. Las figuras de englobe y desenglobe.
3. Requisitos para desenglobar predios.
4. Conclusión.

1. El régimen de propiedad horizontal.

Es menester señalar que el régimen de propiedad horizontal fue expedido por la Ley 675 de 2001, a través de la cual se regula esa forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

De conformidad con el artículo 1° de la Ley 675 de 2001, la finalidad del régimen de propiedad horizontal es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. En el artículo 3° de la citada norma, se definió el régimen de propiedad horizontal como el “*sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse*”.

Por su parte, la Sala Plena de la Corte Constitucional, en sentencia C-318 de 2002, con ponencia del magistrado Alfredo Beltrán Sierra, respecto al régimen de propiedad horizontal estableció lo siguiente:

“(…) También, la Corte Constitucional, en sentencia T-035 de 1997, examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esa oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual; y, destacó la sentencia, que el reglamento de propiedad horizontal “es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”, sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía. (…)”

Por otro lado, la norma dispuso que, para la constitución del régimen de propiedad horizontal debe obtener licencia otorgadas por las curadurías y las oficinas de planeación del municipio, y una vez otorgada la correspondiente escritura pública del edificio o conjunto que se pretenda someter a este régimen., ésta debe registrarse en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Bienes privados de la propiedad horizontal.

La Ley 675 de 2001 estableció en el numeral 4 del artículo 5 que la escritura pública o reglamento de propiedad horizontal debe contener, entre otros, “la identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.”

En el mismo sentido, en el artículo 16 de la misma norma se dispuso que “los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

Por su parte, en el artículo 66 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, se señaló que “en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga.”.

2. Las figuras de englobe y desenglobe.

El folio de matrícula inmobiliaria tiene por finalidad reflejar en todo momento el real estado jurídico de un inmueble y a cada folio de matrícula inmobiliaria le corresponde una unidad catastral.

En el ordenamiento jurídico colombiano se le permite al propietario disponer de los bienes inmuebles, de tal forma que es posible segregar, fraccionar, englobar, urbanizar, parcelar o constituir en propiedad horizontal los bienes inmuebles.

Puntualmente, el englobe es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes de un mismo propietario. Sin embargo, también procede cuando se trate de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, los cuales quedaran bajo el régimen de comunidad.

En ese sentido, el desenglobe es un acto de disposición que le permite al titular del derecho real de dominio dividir el predio de mayor extensión en unidades inmobiliarias independientes. Esa división implica que se modifiquen las características físicas y jurídicas de un predio por segregación de otros predios.

Por esa razón, cada que se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción el Registrador de Instrumentos Públicos está en la obligación de aperturar nuevos folios de matrícula y dar aviso a la oficina catastral para que se forme una nueva cédula catastral (artículos 50 y 51 de la Ley 1579 de 2012).

3. Requisitos para desenglobar predios.

Para dividir material y jurídicamente un inmueble se requiere la licencia urbanística correspondiente que autorice dicha subdivisión (artículos 2.2.6.1.1.1 y 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015).

La licencia urbanística de subdivisión es el acto administrativo de carácter particular por medio del cual se autoriza de manera previa la división de uno o varios predios ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, lo cuál podrá realizarse según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del lugar en el que se encuentre el bien. Este tipo de licencia urbanística tiene dos modalidades:

1. Licencia urbanística de subdivisión en suelo rural y de expansión urbana, la cual consiste en la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana.
2. Licencia urbanística de subdivisión en suelo urbano, que es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano.

Para desenglobar un predio en Bogotá, debe acudirse a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD- y cumplir con los requisitos generales y especiales exigidos en Resolución No. 73 del 15 de enero de 2020.

En el artículo 6 de la Resolución No. 73 del 15 de enero de 2020 de la UAECD se señalaron como requisitos generales:

“Los nombres y apellidos completos del solicitante y/o apoderado con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia. El peticionario podrá agregar el correo electrónico, autorizando su notificación electrónica.

El objeto de la petición, el cual debe ser claro y preciso en el trámite que requiere realizar.

Las razones en las que fundamenta su petición.

La relación de los documentos que desee presentar para iniciar el trámite.

La firma del peticionario.

La petición deberá realizarse a través de comunicación verbal, escrita, transferencia de datos, mecanismos tecnológicos para la consulta e intercambio en línea de la información catastral o cualquier otro canal de atención implementado por la UAECD.

(...)

PAR. 4º—Cuando la petición sea verbal se deberá exhibir ante el respectivo servidor público el documento de identidad.

PAR. 5º—Cualquiera que sea el canal de atención por medio del cual sea recibida la petición, se deberá acreditar la calidad en la que actúa de conformidad con los artículos 2º y 3º de la presente resolución.

(...)"

Además, en el artículo 8 de la citada resolución de la UAECD se señalaron los requisitos especiales para el desenglobe de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal:

1. *Copia legible del título de dominio (Escritura pública, acto administrativo o sentencia) debidamente **registrado que contenga el reglamento de propiedad horizontal**, así como sus reformas, modificaciones, aclaraciones y corrección de los títulos con sus respectivos anexos, si las hay.*

2. *Plano de localización en formato dwg ligado a las coordenadas cartesianas locales, datum Magna Sirgas, el cual debe contener la planta de cubiertas con el número de pisos, aislamientos, alindramiento del lote y debe tener solo dos niveles, uno con el lote y el otro con los polígonos de construcción en una sola línea, o copia del plano aprobado con la licencia por parte de la curaduría que, contenga los niveles citados.*

3. *Archivo Excel con la relación de unidades prediales a desenglobar con el coeficiente correspondiente y folio de matrícula inmobiliaria asignado por la oficina de registro respectiva." (Se resalta).*

Una vez se obtenga la subdivisión, debe otorgarse la escritura o acto de división del predio, el cual es una escritura o documento público en donde consta cuál es el predio que se segrega del de mayor extensión y el titular o titulares de los derechos reales sobre estos.

Posteriormente, se debe registrar en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, atendiendo a la circunscripción territorial en la que se encuentra el inmueble.

4. Conclusión

Para el desenglobe de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal se requiere radicar en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, entre otros documentos, copia del título de dominio debidamente registrado que contenga el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, el documento que certifica al propietario de un inmueble es la Escritura Pública autorizada por el notario y debidamente registrada en la ORIP, documento en el cual constan las declaraciones de los intervinientes en un acto o contrato.

Así mismo, el Certificado de tradición y libertad es un documento público, expedido por esta Superintendencia, que contiene toda la historia jurídica de un inmueble desde que se realizó la matrícula en una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y, por lo tanto, contiene el estado vigente del inmueble y el detalle de los propietarios anteriores y el actual.

Para obtener la Escritura Pública del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal o el Certificado de Tradición y Libertad de este no se requiere aportar el reglamento de propiedad horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a su interrogante, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

Daniela Andrade Valencia
Jefe - Oficina Asesora jurídica
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
LAURA MARCELA RENGIFO RODRIGUEZ
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO