

EE024734

**Consulta 3245 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctor
Victor Eduardo Medina Johnson
Agente Liquidador
Asociación Nazarena de Vivienda - ASINAVI -En liquidación Forzosa
Administrativa
asonavienliquidacion@hotmail.com
Diagonal 57 D Sur No. 811-07
Bogotá D.C.

Asunto: Englobe de matricula inmobiliarias
Escrito con radicado **SNR2013ER037758**
CR-003 Derecho urbano e Inmuebles

Doctor Medina:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, donde solicita se le informe cuál es el procedimiento legal para englobar 423 folios de matricula inmobiliaria no construidos del proyecto Samaria I, II y III, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., lotes de mayor extensión que actualmente se encuentran invadidos y construidos por sus ocupantes, quienes han solicitado se les venda los lotes sobre los cuales están construidos sus inmuebles.

Marco Jurídico

- Decreto Ley 960 de 1970
- Ley 675 de 2001

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular

a

Hoja No. 1

EE024734

pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Por englobe tenemos que es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.

En el documento contentivo del englobe, además de realizar la descripción de los inmuebles objeto de englobe, se debe describir en cuanto a su denominación, cabida y linderos el inmueble resultante de la unión.

Dentro de los presupuestos legales que se debe observar para realizar una escritura pública contentiva de englobe tenemos entre otros, lo preceptuado en los artículos 12, 24, 25, 31, 32, 33, 44 del Decreto Ley 960 de 1970.

No obstante lo anterior, esta Oficina observa en los datos citados en el escrito petitorio que los folios de matrícula inmobiliaria identifican apartamentos, unidades que fueron creadas mediante constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se debe observar lo dispuesto por la ley 675 de 2001.

La Ley 675 de 2001 regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Que la disposición legal en mención en su artículo 9º dispone:

*"ARTÍCULO 9o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.
La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:*

- 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

Q

Hoja No. 2

EE024734

2. *La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.*
3. *La orden de autoridad judicial o administrativa.*

PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados."

La Ley 675 de 2001 señala como procedimiento de extinción, el otorgamiento de la escritura o la decisión por sentencia judicial, documentos que deben ser debidamente registrados, así:

"ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos."

De conformidad con lo anteriormente expuesto esta Oficina considera que puede haber lugar a la declaratoria de extinción de la propiedad horizontal, mas teniendo en cuenta que una vez se hizo la constitución del reglamento y se crearon la matriculas inmobiliaria y cedula catastrales a cada una de las unidades, bienes que no han tenido ningún acto de disposición, gravamen o limitación al dominio, afirmación que se desprende de los hechos señalados en el escrito de consulta, podría haber lugar a una resolución o resciliación del contrato.

La resolución voluntaria es el acto mediante el cual las partes dejan sin valor una obligación contraída, volviendo las cosas al estado que tenía antes del contrato. Este acto se conoce también con los nombres de retractación o revocación.

En concordancia con ello el Decreto ley 960 de 1970 (Estatuto del Notariado) en su artículo 45 dispone:

"La cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de ley. "

Hoja No. 3

EE024734

El artículo 46, ibídem señala:

"El otorgante o los otorgantes de una escritura pueden declararla cancelada o sin efecto por decisión individual o por mutuo acuerdo según el caso, en una nueva escritura, con todos los requisitos legales, siempre que la retractación o revocación no esté prohibida."

De todo lo anteriormente expuesto se colige que por tratarse de bienes inmuebles sometidos a reglamento de propiedad horizontal, no es procedente el englobe de los mismos, para lo cual tenemos que se puede optar por la resolución de la constitución del reglamento de propiedad horizontal o la declaratoria de extinción de la propiedad horizontal.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Sin otro particular.

Atentamente,


MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

Hoja No. 4