



2022EE0074755



Bogotá D.C.,

Arquitecta

**SANDRA DEL PILAR PARDO SUAREZ**

Curadora urbana No. 2 de Ibagué

Carrera 5 No. 41-16 Edificio F25 Ibagué - Tolima

Correo electrónico: curadoraurbana2ibague@gmail.com

ASUNTO: 2022ER0080071 – Implementación y control – Licencias urbanísticas -  
procedimiento – Otras actuaciones.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual, previa a la descripción de hechos de carácter particular, plantea las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación:

***“Se requiere intervención y pronunciamiento de curador urbano para suprimir los folios inmobiliarios y por ende fichas catastrales de los apartamentos inexistentes?”***

***¿Se considera que existe modificación a los planos de propiedad horizontal aprobados al suprimirse los folios de matrícula inmobiliaria y fichas catastrales correspondientes a los apartamentos del piso 4 y atilillo?”***

***Si las respuestas anteriores son afirmativas, me permito solicitar se indique ¿Cuál sería el (los) trámite(s) mediante el (los) cual(es) el usuario puede suprimir los folios inmobiliarios y por ende fichas catastrales de los apartamentos inexistentes? (Sic)***

Sea lo primero señalar que, en el marco de las competencias establecidas por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia-, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y actuaciones de las autoridades territoriales.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital dentro del marco de sus competencias constitucionales y legales.



2022EE0074755



En aras de dar respuesta a las inquietudes elevadas, es importante indicar en qué momento se originan las propiedades horizontales y los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los bienes que la conforman.

En ese orden y de conformidad con el artículo 6 de la ley 675 de 2001, la expedición del acto de aprobación de planos de propiedad horizontal se constituye en un requisito importante para que uno o varios inmuebles se sometan al régimen de propiedad horizontal, el cual establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO 6o. DOCUMENTACIÓN ANEXA.** *Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común”.* (Subrayado fuera de texto).

Lo anterior, permite individualizar los bienes privados que resultan de tal sometimiento, los cuales son identificados mediante un folio de matrícula inmobiliaria una vez es inscrita ante la oficina de registro de instrumentos públicos la escritura de constitución de propiedad horizontal. A partir de esta inscripción nace la persona jurídica, que estará conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto será administrar los bienes y los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados. Al respecto los artículos 4 y 32 de la Ley 675 de 2001 indican:

**“ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN.** *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”.* (Subrayado fuera de texto)

**“ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.** *La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”.*

Por su parte, sobre la apertura de folios y registro catastral de los mismos con ocasión a la constitución de una propiedad horizontal, los artículos 50 y 52 de la Ley 1579 de 2012 disponen lo siguiente:

**“ARTÍCULO 50. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y LA CÉDULA CATASTRAL.** *Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una*



2022EE0074755



*parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.*

(...)

**ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregadas del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia”.*

Ahora bien, teniendo claridad sobre el origen de la propiedad horizontal y los bienes privados que hacen parte de esta, los cuales se identifican con folio de matrícula inmobiliaria y cedula catastral, veamos en qué momento dichos folios de matrícula quedan sin efecto alguno, para ello, se debe observar lo contenido en el artículo 55 de la ley 1579 de 2012, el cual especifica lo siguiente:

**“ARTÍCULO 55. CIERRE DE FOLIOS DE MATRÍCULA.** *Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga “Folio Cerrado”. (Negrilla por fuera del texto original).*

De lo anterior, se desprende que la cancelación de un folio de matrícula procede por englobe, venta de parte restante, orden jurídica o administrativa o sustentada jurídicamente en un documento que así lo fundamente jurídicamente.

No obstante, la misma Ley 1579 de 2012, en su artículo 4, indica cuales son los actos susceptibles a ser objeto de registro, por lo tanto, el cierre de un folio de matrícula inmobiliaria debe estar contenido en cualquiera de los actos allí descritos, siendo el más común la escritura pública.

Por otra parte, se debe destacar que los efectos de una licencia de construcción no están condicionados por la ejecución completa de la misma, de tal manera que, en los casos en que se cumpla parcialmente no se requiere de una modificación de la licencia o de la obtención de una nueva licencia de construcción para que la parte construida cuente con fundamento normativo.



2022EE0074755



Bajo ese contexto, para que los folios de matrícula que identifican un inmueble sean cancelados y en consecuencia su registro catastral, no debe mediar un acto administrativo expedido por el curador urbano, pues de conformidad con las normas transcritas bastará con la decisión de los titulares de dominio de los bienes privados que conforman la propiedad horizontal, debido a que dicha decisión solo tiene incidencia en la copropiedad misma, mas no en la reglamentación urbana.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

**MARIO DUQUE CARVAJAL**

Director de Espacio Urbano y Territorial (E)

Elaboró: M. Chaparro.

Revisó: H. Rodríguez/ E. Arredondo / J. Cabrera/ A. Martínez

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.