

SNR2018EE024916

**Consulta 2252 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Doctor
Jorge S. Jiménez Vallejo
Subgerencia Jurídica
Empresa de Renovación Urbana - ERU
jjimenezv@eru.gov.co

Asunto: Cierre de Folio de Matricula Inmobiliaria
Radicado número **SNR2018ER039723**
CR-004 Folio de Matricula Inmobiliaria
Fecha: Mayo 30 de 2018

Doctor Jiménez Vallejo

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia por medio del cual elevó consulta a efecto de que se le indique si es procedente el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria números 50S-40308537 y 50S-40308616 que contienen anotaciones de servidumbre de acueducto pasiva, considerando que actualmente los predios no existen ni física ni jurídicamente al haber sido objeto de englobe.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012
- Ley 1755 de 2015

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica 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 pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014, y en el marco de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Pág. No. 1

SNR2018EE024916

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece que cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

En materia de cierre de folios de matrícula inmobiliaria, el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012 dispone:

"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"."

Verificado los folios de matrícula inmobiliaria números 50S-40308537 y 50S-40308616 se observa que los predios que identifican, fueron englobados mediante escritura 3387 de fecha 23 de noviembre de 2017 de la Notaria Diecinueve de Bogotá, y que los mismo no figuran cerrados por encontrarse vigente una servidumbre de acueducto pasiva publicitada como anotación número uno (1) en ambos folios.

Ahora bien, aun cuando la norma dispone que para realizar el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria se requiere que no existan anotaciones vigentes, es necesario precisar que la vida jurídica de un predio y consecuentemente la del folio de matrícula inmobiliaria, la definen el derecho real de dominio y sus actos de mutación, razón por la cual es criterio de esta Oficina Asesora que en los actos que conlleven al agotamiento de área del bien inmueble, como en los casos de englobes o las divisiones materiales, no es conveniente en la prestación del servicio registral mantener estos folios de matrícula inmobiliaria como activos, toda vez que se ha tenido conocimiento de casos donde se realizan inscripciones de medidas cautelares, limitaciones, gravámenes y aun transferencia del derecho real de dominio, por un mal estudio de títulos o indebida interpretación de la cadena traditicia del bien inmueble.

En este sentido, y con el objeto de evitar confusiones en los estudios de títulos por parte de la ciudadanía y de las mismas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, es

Pág. No. 2

SNR2018EE024916

pertinente que se cierren los folios de matrícula inmobiliaria que identifican predios que mutan por englobe o división material, existiendo anotaciones vigentes.

En complementación con lo anterior, se debe tener en cuenta que al momento de solicitarse el registro de la cancelación del acto que publicita la anotación vigente en el folio de matrícula inmobiliaria mutado, dentro del ejercicio de la práctica registral el Registrador de Instrumentos Públicos ordenará abrir el folio de matrícula únicamente para realizar la inscripción de la cancelación, quiere decir, que una vez finalizada la etapa de calificación dentro del proceso de registro, se debe realizar nuevamente el cierre del folio de matrícula inmobiliaria.

Conclusión

Por carecer de vida jurídica en virtud del englobe realizado por escritura pública número 3387 del 23 de noviembre de 2012 de la Notaria Diecinueve de Bogotá, consideramos que es procedente el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria números 50S-40308537 y 50S-40308616 por parte del Registrador de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta los argumentos antes señalados, adicional al hecho de que la anotación de servidumbre de acueducto pasiva se encuentra debidamente publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el bien inmueble producto del englobe, brindando la garantía del derecho constituido y la debida publicidad del gravamen frente a terceros.

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

Atentamente,

DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia/Coordinadora Grupo Registral, Notarial y de Curadurías
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica

Pág. No. 3

