Tunja, 10 de abril de 2026

Doctora,
Sofía Aguilar Barragán
Asesora jurídica
Lotería de Boyacá
daguilar@loteriadeboyaca.gov.co
Tunja

Asunto: Concepto jurídico sobre la situación registral del inmueble identificado con FMI 070-7209 – Centro Cívico Hunza

Con fundamento en la Sentencia No. 12 de 18 de octubre de 2023 proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Tunja, y en el Certificado Especial de Tradición del folio de matrícula inmobiliaria 070-7209 expedido el 13 de marzo de 2025, emito el siguiente concepto sobre la situación jurídica del inmueble en el que se encuentra el Centro Cívico Hunza y, en particular, sobre la viabilidad de sostener una comunidad de dominio entre la Lotería de Boyacá y el Municipio de Tunja, así como sobre el mecanismo idóneo para obtener folios de matrícula independientes:

1. **Estado jurídico que hoy publicitan la sentencia y el certificado.**

La sentencia de segunda instancia parte de una premisa que para este análisis es decisiva: la Resolución 0322 de 2005 fue aclarada de inmediato por la Resolución 0340 del mismo año, y esa aclaración precisó que lo cedido correspondía únicamente a la Plazoleta San Francisco, por tratarse de un bien de uso público, no al hotel, al teatro, al edificio de apartamentos ni a los locales comerciales. En la misma línea, el certificado especial

expedido por la ORIP de Tunja en marzo de 2025 publicita como titulares del derecho de dominio a la Lotería de Boyacá y al Municipio de Tunja, pero agrega expresamente que este último solo tiene dominio sobre la Plazoleta San Francisco. Ese dato es capital, porque la propia publicidad registral vigente no está describiendo cuotas abstractas sobre todo el inmueble, sino titularidades diferenciadas sobre sectores materialmente distintos.

2. **De la comunidad o indivisión.**

El proceso divisorio del Código General del Proceso procede cuando existe cosa común. El artículo 406 de la misma codificación dispone que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para distribuir el producto. Esa estructura normativa presupone una comunidad propiamente dicha, esto es, que varios sujetos sean titulares concurrentes del mismo bien en estado de indivisión.

No es eso, al menos no claramente, lo que reflejan los documentos que hoy tenemos. El certificado especial no dice que Municipio y Lotería sean copropietarios en porcentajes de los bienes. Dice algo distinto: ambos publicitan derechos de dominio, pero que el Municipio solo los tiene respecto de la Plazoleta San Francisco. La sentencia también separa expresamente la plazoleta del resto de componentes del Centro Cívico Hunza. Por eso, sostener que existe comunidad sobre la totalidad del inmueble me parece jurídicamente débil. La situación parece más cercana a una segregación material no culminada en sede urbanística, catastral y registral, que a una copropiedad indivisa sobre todo el predio.

3. **Sobre la obtención de folios independientes**

La Ley 1579 de 2012 es clara en dos puntos: cada folio de matrícula inmobiliaria debe corresponder a una unidad catastral; y cuando un

inmueble se divide materialmente o se segrega una porción, deben abrirse nuevos folios, dejando constancia de su procedencia y trasladando las limitaciones y afectaciones vigentes. Desde esa lógica, la apertura de folios independientes no tiene como presupuesto necesario un proceso divisorio; tiene como presupuesto la existencia de un título y de una operación de fraccionamiento jurídicamente soportada y técnicamente individualizable.

En otras palabras, los folios independientes no nacen porque un juez convierta en lotes una comunidad inexistente, sino porque el sistema registral exige que, una vez exista división material o segregación jurídicamente viable, cada unidad tenga su propia matrícula. Eso explica por qué la irregularidad actual no consiste, en estricto sentido, en que falte una sentencia divisoria, sino en que aún no se ha cerrado adecuadamente el tránsito entre: i) la delimitación jurídica de la porción cedida, ii) su individualización urbanística y catastral, y iii) la apertura de las matrículas resultantes.

4. De la necesidad o no de acudir al proceso divisorio

A mi criterio, el proceso divisorio no es hoy la vía principal. Sería la vía natural si realmente existiera indivisión sobre una misma cosa común. Pero los documentos revisados no muestran eso con la claridad requerida. Muestran, más bien, que el ordenamiento ya reconoció que la porción de la plazoleta quedó separada en su destino y en su titularidad sustancial, aunque no se haya perfeccionado todavía la correspondencia entre esa realidad jurídica y el folio inmobiliario.

Además, el régimen urbanístico vigente prevé que la subdivisión es una licencia urbanística previa. Solo se exceptúa de esa licencia, entre otros eventos, la división material ordenada por sentencia judicial en firme. Pero la sentencia que aquí obra no ordenó una división material del predio ni la

apertura de nuevos folios. Lo que hizo fue definir el alcance de la cesión y negar la pretensión de entrega del resto del complejo. Por eso, no veo correcto afirmar que ya existe un título judicial divisorio ejecutable ante la ORIP.

5. Ruta que considero jurídicamente más sólida

Mi concepto es que la salida principal debe intentarse por la vía administrativo, urbanístico, catastral y registral. Esa ruta pasa, en esencia, por: i) obtener o depurar el plano y alinderamiento exacto de la Plazoleta San Francisco y del área remanente; ii) tramitar la subdivisión o la actuación urbanística que corresponda ante la autoridad competente; iii) lograr la actualización catastral de las unidades resultantes; y iv) llevar ese soporte a la ORIP para la apertura de los folios independientes. La ley registral, precisamente, prevé la apertura de nuevos folios cuando el título implique fraccionamiento o segregación.

Solo si esa ruta fracasa por oposición del Municipio, por imposibilidad de individualización técnica, por negativa registral fundada en que subsiste una verdadera indivisión no saneada o por cualquier otra causa, se consideraría razonable contemplar una vía judicial. A mi criterio: hay una discordancia entre la realidad sustancial ya delimitada y su reflejo registral, y que, ante la imposibilidad de regularizarla por la vía voluntaria y administrativa, se hace necesario acudir al juez para definir la forma de separación material o el mecanismo procesal idóneo.

6. Conclusión

Con los documentos hoy disponibles, se comprende que la Lotería y el Municipio no son comuneros sobre la totalidad del FMI 070-7209. Lo que advierto es una titularidad materialmente escindida, pero registralmente

aún no depurada en folios autónomos. Por tanto, no considero acertado afirmar desde ya que, para obtener folios independientes, necesariamente deba promoverse proceso divisorio conforme al CGP. La vía que aparece primero es la de saneamiento técnico, urbanístico, catastral y registral. La judicial quedaría como alternativa subsidiaria si esa regularización no puede lograrse por esa ruta.

De conformidad con lo expuesto, se sugiere:

1. Internamente, contratar el soporte técnico de identificación predial del inmueble, con levantamiento de plano, cabida y linderos de la Plazoleta San Francisco y del área remanente del Centro Cívico Hunza, de manera que exista una delimitación material clara de las porciones que hoy aparecen comprendidas dentro de una sola matrícula. Esto resulta coherente con la necesidad de que el registro inmobiliario refleje adecuadamente la identificación del bien y de las unidades resultantes.
2. Con ese soporte, acudir ante la autoridad competente para licencias urbanísticas o, en su defecto, la autoridad municipal competente. Lo anterior con el fin de establecer cuál es la actuación urbanística procedente para la individualización formal del predio, especialmente si jurídicamente corresponde una licencia de subdivisión u otra actuación equivalente. La normativa urbanística define la licencia de subdivisión como la autorización previa para dividir uno o varios predios y atribuye su estudio y expedición al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital competente.
3. De manera articulada con lo anterior, promover la actuación ante el gestor catastral competente, o la autoridad catastral que corresponda, para actualizar la información predial y formar las unidades catastrales independientes que reflejen, por un lado, la

Plazoleta San Francisco y, por otro, el área remanente. Ello es relevante porque el sistema registral parte de que cada folio de matrícula debe corresponder a una unidad catastral.

4. Una vez se cuente con soporte técnico, definición urbanística y actualización catastral, presentar la actuación correspondiente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja para la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria independientes que correspondan a cada unidad resultante, con traslado de las anotaciones, limitaciones o afectaciones que legalmente deban mantenerse. La legislación registral prevé la apertura de nuevos folios cuando existe fraccionamiento o segregación y exige que el folio identifique debidamente el inmueble.

Atentamente,



Samuel David Rojas Ariza
Abogado - Contratista
Oficina asesora jurídica
Lotería de Boyacá