



CONSULTORIO LEGAL CMC

DANIEL RUEDA RESTREPO
Abogado
drueda@cmclx.com

¿PUEDE EXISTIR UN REGISTRO INMOBILIARIO SIN UN INMUEBLE?

Tradicionalmente, el registro inmobiliario colombiano ha partido de una relación sencilla: a cada unidad inmobiliaria le corresponde una matrícula en la que se consigna la historia jurídica del respectivo bien raíz. La reciente reglamentación del Derecho Real Accesorio de Superficie, DRS, sin embargo, introduce una figura registral que obliga a revisar esa lógica.

¿Qué es el Derecho Real Accesorio de Superficie?

El DRS permite que una entidad pública propietaria de un bien fiscal o de uso público otorgue a un tercero, denominado superficiario, un derecho para construir y explotar, por su cuenta y riesgo, en un área aprovechable, sin que la entidad pierda la propiedad del inmueble base. Es un derecho de origen contractual, enajenable y oneroso, cuya duración máxima, incluidas las prórrogas, es de 80 años (art. 284, Ley 2294 de 2023).

En términos sencillos, la entidad conserva la propiedad del inmueble, mientras el superficiario puede desarrollar y explotar temporalmente construcciones sobre este.

El DRS se constituye mediante contrato elevado a escritura pública y se inscribe como derecho accesorio en la matrícula del inmueble base. Pero ¿cómo se identifican registralmente las construcciones que surgen de ese derecho? La regulación incorpora una figura adicional: el subfolio inmobiliario.

¿Qué diferencia existe entre una matrícula y un subfolio?

La Ley 1579 de 2012 establece que a cada unidad inmobiliaria se le asigna una matrícula única y define esta como el folio donde se inscriben los actos, contratos y decisiones que afectan un bien raíz (arts. 3 y 8).

El Decreto 1037 de 2026 define el subfolio como un

registro derivado y accesorio de la matrícula del inmueble base. Este permite identificar registralmente el área aprovechable y, según el caso, las unidades que conformen las construcciones desarrolladas bajo el DRS, denominadas unidades superficiarias secundarias (art. 2.2.5.8.1.7 del Decreto 1077 de 2015).

Así, no se abre una nueva matrícula para estas unidades: se habilitan subfolios con identificación propia y manejo registral autónomo, aunque subordinados al DRS que les da origen.

¿Qué implica esa autonomía registral?

La diferencia no es solo formal. En los subfolios pueden inscribirse transmisiones, gravámenes, limitaciones y medidas cautelares sobre las unidades superficiarias, sin trasladarlas a la matrícula del inmueble base. Incluso pueden habilitarse tantos subfolios como unidades se identifiquen (art. 284, Ley 2294 de 2023 y arts. 2.2.5.8.6.9 a 2.2.5.8.6.11 del Decreto 1077 de 2015).

Esta individualización tampoco exige constituir propiedad horizontal: mientras en ese régimen los bienes privados tienen matrículas independientes, aquí operan subfolios accesorios.

La autonomía tiene un límite esencial: es temporal. Extinguido el DRS, cesan los efectos de los subfolios, sus gravámenes, limitaciones y medidas cautelares, y las construcciones se integran al inmueble base.

El DRS rompe así una asociación que parecía natural: que para tener un registro inmobiliario propio debe existir un inmueble independiente. Los subfolios muestran que no siempre es así: permiten una identificación y un manejo registral autónomos, pero temporales, pues nacen con el DRS y desaparecen cuando este termina.

SE DECLARÓ INFUNDADA LA OPOSICIÓN PRESENTADA Y SE CONCEDIÓ EL REGISTRO

Vanish no pudo frenar el registro de BlancoX en la SIC

BOGOTÁ

La Superintendencia de Industria y Comercio, SIC, resolvió la disputa marcara entre Brinsa y Reckitt Benckiser Vanish por el registro de BlancoX Oxi Pro, una marca solicitada por la compañía colombiana para identificar productos relacionados con limpieza, desinfección y cuidado del hogar. La Dirección de Signos Distintivos determinó que la oposición presentada por la titular de Vanish no tenía fundamento suficiente y autorizó el registro de la nueva marca. La controversia se originó cuando Brinsa solicitó el registro de la marca mixta BlancoX Oxi Pro para productos de las clases 3 y 5 de la Clasificación Internacional

BlancoX

SIGNO SOLICITADO



SIGNO OPOSITOR



Vanish

La SIC determinó que no había suficientes elementos para impedir el registro de BlancoX Oxi Pro, pese a la oposición presentada por Reckitt.

Andrea Donato Castillo
Gerente Consulting Group Marado

“La declaración de notoriedad de una marca ante la SIC no es un reconocimiento automático ni una simple formalidad; exige un umbral probatorio sumamente riguroso y específico”.



AL

Síganos en:
www.asuntoslegales.com.co
Para informarse sobre los pleitos de las marcas más reconocidas del mercado.

lar, señaló similitudes en los elementos gráficos utilizados en las etiquetas de las marcas y consideró que estas podían generar confusión entre los consumidores. Brinsa respondió a estos argumentos señalando que las marcas debían analizarse como un conjunto y no a partir de elementos aislados. La compañía defendió que BlancoX Oxi Pro y Vanish Oxi Action presentaban diferencias suficientes en su composición, pronunciación y apariencia general. También sostuvo que la

coincidencia en la expresión “Oxi” no era suficiente para generar exclusividad sobre ese elemento, debido a que existen múltiples registros que incorporan dicha partícula en diferentes clases.

En consecuencia, la SIC declaró infundada la oposición presentada por Reckitt Benckiser Vanish para la clase 3 como para la clase 5. La entidad también negó la declaratoria de notoriedad solicitada para Vanish Oxi Action y concluyó que no existían impedimentos para conceder la protección marcara.

PAULA ANDREA MARÍN LARA
pmarin@larepublica.com.co
#PleitosdeMarcas

HABRÍA FAVORECIDO A UNA EMPRESA CON UN CONTRATO

Exfuncionario de Ecopetrol fue condenado a siete años por corrupción

BOGOTÁ

El exfuncionario de Ecopetrol Luis Edison Pachón Agudelo fue condenado a siete años y seis meses de prisión por recibir US\$12.000 a cambio de favorecer a una empresa en el proceso de adjudicación de un contrato de la petrolera estatal, según las pruebas presentadas por la Fiscalía General de la Nación.

Pachón Agudelo trabajó en Ecopetrol entre 1987 y 2013 como líder de Perforación VTD.

De acuerdo con esta investigación, el 14 de octubre de 2009 el exfuncionario emitió una certificación en la que avaló tres contratos presentados por una empresa interesada en partici-

par en un nuevo proyecto de Ecopetrol. Sin embargo, el 25 de noviembre de ese año, el comité evaluador determinó que la compañía no cumplía con la cuantía mínima que se requería.

Luego, el 21 de diciembre, Pachón Agudelo expidió dos nuevas certificaciones relacionadas con esos mismos contratos, pero con fechas, objetos y valores modificados. Los documentos permitieron que la empresa acreditara los requisitos exigidos y fuera habilitada para continuar en el proceso.

LUCAS MARTÍNEZ MELO
lmartinez@larepublica.com.co
#Fiscalia



Reuters

Se trata de Luis Edison Pachón Agudelo, quien trabajó en la compañía entre 1987 y 2013.

LABORANDO S.A.S.

Se permite informar que el señor JOSÉ MARÍA MEJÍA WILLS, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.589.642, quien se encontraba vinculado laboralmente con nuestra compañía, falleció el día 14 de mayo de 2026.

Se presentaron a reclamar los salarios, prestaciones sociales, acreencias laborales y demás derechos económicos María José Mejía Villada C.C. No. 1.192.914.146 y Laura Mejía Villada C.C. No. 1.192.914.155, en calidad de hijas. Las personas que se consideren con igual o mejor derecho deben presentarse ante LABORANDO S.A.S., en la Calle 29 No. 18-83 Piso 2, Montería, acreditando debidamente su calidad y los derechos que les asistan.

El presente aviso se publica para conocimiento de los interesados y para los fines legales pertinentes.

SEGUNDO AVISO