

	<b>INSTRUCTIVO DE ESTUDIO DE TITULOS</b>	Código: 13/111
		Versión: 00
		Fecha de aprobación: 29-12-11
		Página 1 de 5

## 1. OBJETIVO

Establecer los parámetros que permitan la realización del estudio de Títulos Inmobiliarios y Tradición de un Inmueble evitando así situaciones posteriores de inconformidad por alguna de las partes y en procura de la seguridad Jurídica de la Entidad.

## 2. LINEAMIENTOS PARA EL ESTUDIO DE TITULOS

En todo proceso de adquisición de un predio es importante mirar aspectos que verifiquen información valiosa sobre el bien o bienes objeto de adquisición, para ello necesitamos estudiar los elementos que den cuenta de la situación jurídica de cada uno de los inmuebles, evitando así situaciones posteriores de inconformidad por alguna de las partes.

En un estudio de títulos se debe determinar cuáles son los derechos reales y además constatar:

- Que quien venda sea el propietario de la cosa.
- Que la cosa sea la que el propietario quiera vender (identidad del objeto).
- Que la cosa sea la que el comprador quiera comprar.
- Que los títulos anteriores hayan sido otorgados por el propietario o por quien tenía la facultad de hacerlo (el mandato)
- Quiénes eran autorizados o eran titulares del derecho ajeno.
- Que no existan gravámenes o limitantes al dominio.
- Que no existan condiciones resolutorias expresas o tácitas (art. 1456, 1930 y 1937 C.C.C).
- Que esté establecido el uso del suelo art 30 al 35 ley 388 de 1997.
- verificar si existen cesiones gratuitas o aislamientos laterales art 37 ley 388 de 1997 y art 7 de la ley 9ª de 1989 actuaciones urbanísticas ( sentencia C595 de 1995 Carlos Gaviria las cargas y los beneficios)
- Conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Bienes que hacen parte de un inmueble.

### 2.1 ESTUDIO DE TÍTULOS INMOBILIARIOS:

El título propiamente dicho que interesa y las clases de títulos son los originarios y traslaticios de dominio, el título es válido en la medida en que genera obligaciones.

El art. 765 C.C.C títulos traslaticios de dominio, obligación de dar. Ver artículo 673 y 765 (se confunden).

Nulidades del título (art 1740 y 1741 C.C.C)

No son títulos originarios son modos la accesión, ocupación y prescripción.

1500 C.C condiciones para que el contrato de venta sea válido

### 2.2 DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO:

- De la tradición 740 C.C
- De la accesión 739 C.C
- De la prescripción (sentencia declarativa de pertenencia art 2534 C.C, 407 C.P.C), la prescripción no es un título es un modo sabemos que el título es la ley.

	<b>INSTRUCTIVO DE ESTUDIO DE TITULOS</b>	Código: 13/11
		Versión: 00
		Fecha de aprobación: 29-12-11
		Página 2 de 5

- La sentencia judicial de pertenencia hace las veces de escritura pública pero solo hasta ahí, la sentencia de prescripción solo es declarativa, esta sentencia no lo hace propietario, él se hace propietario cuando cumple los requisitos y una vez ejecutoriada la sentencia ella se debe inscribir y entonces surgen efectos erga omnes.

#### **Elementos adicionales al título:**

- Escritura pública
- Certificado de tradición y libertad
- Identificación cartográfica catastral
- Levantamiento topográfico o arquitectónico
- Estudio de normas urbanísticas (usos permitidos, volumetría máxima desarrollable)
- Afectaciones sobre áreas
- Obligaciones de cesión de áreas
- Densidades permitidas
- El certificado de tradición y libertad art 2 decreto ley 1250 de 1979 para que produzca efecto debe dar publicidad.
- Art 793 C.C limitaciones al dominio o gravamen

### **2.3 LOS TÍTULOS DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES**

La expresión “estudio de títulos” implica examinar los documentos en los que consta y se acredita la tradición de un bien raíz, el cual es un trabajo profesional, que se le encarga a un abogado para que este informe de la legalidad del acto y autorización de su registro con fundamentos válidos sobre el derecho que se propone adquirir.

Los títulos ajustados a derecho: La tradición profesional implica que los títulos sean aprobados señalando que se “encuentran en debida forma y ajustados a derecho”.

Lo que significa que de los antecedentes estudiados nadie podrá reclamar judicialmente con éxito la posesión y propiedad del inmueble y que por lo tanto no se podrá impugnar los derechos que el cliente quiere adquirir.

Los principios que forman los títulos. La propiedad inmobiliaria se estructura sobre los siguientes principios.

- Legalidad
- Prioridad
- Publicidad
- Tracto sucesivo.
- Rango

#### **Qué es un estudio de títulos**

Es un estudio completo de los títulos de propiedad de cada predio, así como de la tradición de los mismos, haciendo el análisis y recomendaciones especiales, dependiendo de cada caso en particular.

	<b>INSTRUCTIVO DE ESTUDIO DE TITULOS</b>	Código: 13/111
		Versión: 00
		Fecha de aprobación: 29-12-11
		Página 3 de 5

EL estudio de títulos debe tener en cuenta:

- Individualización del inmueble y propietario o propietarios.
- Las escrituras y sentencias que hacen parte de la tradición del inmueble, las cuales me sirven como soporte al título antecedente en la cadena de los veinte años de titularidad.
- Relación cronológica de los títulos examinados, Partiendo por el más antiguo al actual.
- Observaciones respecto de la situación del inmueble.
- Conclusión: dictamen si los títulos se encuentran ajustados a derecho, o se consigna la forma de subsanar los vicios.
- Constatar que la ficha predial esté acorde con el folio.
- En el Estudio de títulos se debe tener en cuenta las normas urbanísticas a la luz de los planes de ordenamiento territorial vigentes ya que el folio de matrícula inmobiliaria no las contempla; esto nos determina los usos permitidos.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES PARA REALIZAR UN ESTUDIO DE TÍTULOS

El estudio del certificado no es el estudio de títulos, por lo tanto el certificado de tradición y libertad solo sirve como guía para anexar al expediente todos los títulos que soporta el mismo.

Cuando en el expediente ya reposa la ficha predial, el certificado de libertad y el GT lo primero que se debe constatar en el folio de matrícula inmobiliaria es lo siguiente:

**3.1 Que el folio no esté agotado jurídicamente:** En los folios donde aparezca la anotación “Resto” se debe tener en cuenta dos situaciones:

- Hasta 1994 la declaración del resto del inmueble originaba la apertura de una nueva matrícula inmobiliaria y dejaba agotado jurídicamente la matrícula de mayor extensión.
- Después de 1994 las declaraciones del resto en el folio solo **me advierte** que el área y los linderos son diferentes porque han disminuido después de excluir la venta o ventas parciales y cita nuevos linderos denominados “remanentes o resto”, y el folio continúa vigente; sin embargo el titular del predio puede solicitar al registrador la apertura de una nueva matrícula inmobiliaria. Esta situación se presenta especialmente cuando el área remanente queda fraccionada en el inmueble de mayor extensión donde pasa una vía o porque la venta de la faja de terreno atraviesa esa mayor extensión. **LA APERTURA DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS EN LAS DECLARACIONES DE RESTO, SOLO LA PODRÁ SOLICITAR EL TITULAR.**

**3.2** En el expediente deben estar las escrituras que señala el certificado de tradición y libertad (necesarias para el estudio)

**3.3** Si en el certificado de libertad se observan ventas parciales se debe verificar que aún quede terreno para el acto que se pretende registrar y en caso de que así sea se deben excluir estas ventas parciales, por el contrario en caso de haberse agotado el área hay que verificar cual es el predio que se pretende adquirir.

**3.4** Si la EDU va a adquirir un predio en su totalidad y este es un folio de mayor extensión el cual tiene una o varias ventas parciales las cuales ya tienen una identificación independiente, también deben

	<b>INSTRUCTIVO DE ESTUDIO DE TITULOS</b>	Código: 13/111
		Versión: 00
		Fecha de aprobación: 29-12-11
		Página 4 de 5

ser tenidas en cuenta para su adquisición y se deberán integrar al expediente, pero además el abogado debe hacer la solicitud a catastro de las otras fichas prediales;

Si se trata de ventas parciales de un antiguo sistema antes de 1978, época en que no se originaban matrículas inmobiliarias por las segregaciones, le corresponderá al abogado oficiar a registro haciendo la solicitud de esas nuevas matrículas y luego oficiar a Catastro para su respectivo descargue.

- 3.5 Si el abogado va a realizar una segregación parcial no solo se constata la nomenclatura si la tiene y que aún quede terreno, también se debe pedir los títulos de la mayor extensión que sean necesarios con el fin de verificar la titularidad de la o las personas que nos van a vender.
- 3.6 Se debe tener sumo cuidado cuando de un bien se hace una segregación parcial que abarca dos predios colindantes pues en algunos casos esta se expresa en la escritura pública como venta englobe y no presenta ninguna dificultad, pero no ocurre lo mismo cuando esta se deduce de la lectura que hay que hacer al título antecedente al momento de indicar como adquirió el vendedor cuando expresa que adquirió en dos partes.
- 3.7 Siempre que se haga el estudio de títulos se debe verificar que la ficha predial y los planos coincidan con la matrícula inmobiliaria en su nomenclatura, área y que la matrícula no se encuentre agotada jurídicamente.
- 3.8 Cuando se anexa un certificado de tradición y libertad donde su primera anotación verse de un englobe o reloteo se debe pedir la mayor extensión de ese predio para estudiar la tradición completa y verificar si el título de adquisición si corresponde al predio.
- 3.9 Se debe mirar si el predio se encuentra gravado con hipoteca, Patrimonio de Familia, Afectación a Vivienda Familiar, servidumbre, usufructo, medidas cautelares, valorización, meras tenencias entre otros.
- 3.10 Cuando el predio es objeto de subdivisión se debe tener en cuenta que si son varios titulares deben hacer la división todos los propietarios, ya que no se permite realizar actos parciales por alguno de los comuneros y lo único que pueden hacer es transferir derechos en donde los nuevos titulares conservan la comunidad.
- 3.11 Cuando en un folio de matrícula inmobiliaria la tradición provenga de compraventa de derechos se deben constatar todos y cada uno de los títulos traslaticios de dominio con el fin de constatar en qué proporción están vendiendo y adquiriendo derechos y además con el fin de verificar que el comunero aún le quedan o no derechos.
- 3.12 Frente al numeral anterior suele ocurrir que no todos los actos de tradición donde se transfieren derechos indican el valor de lo vendido, es entonces cuando debemos mirar cómo queda consagrado en la forma de adquirir, pues por lo general se señala como adquirió el derecho que va a vender.
- 3.13 Se debe tener cuidado con las aclaraciones que aparecen en los certificados de tradición y libertad, especialmente cuando versan sobre modificaciones en el título, titular, área, linderos y nomenclatura, recordemos que un error de registro no exime de responsabilidad a los abogados encargados de estudiar la titulación de un predio.

	<b>INSTRUCTIVO DE ESTUDIO DE TITULOS</b>	Código: 13/111
		Versión: 00
		Fecha de aprobación: 29-12-11
		Página 5 de 5

- 3.14** Hay eventos donde al hacer el estudio de una matrícula inmobiliaria el área que arroja la matrícula es diferente a la que señala el GT aportado por la subsecretaria de Catastro, si esta última arroja un área superior a la del título es importante pedir la mayor extensión para completar el estudio del mismo antes que este se fraccionara y verificar que no estemos vendiendo un predio que corresponda a dos o más matrículas y solo estemos teniendo en cuenta a un solo titular para su enajenación respectiva o por el contrario que catastro arroje un área menor.
- 3.15** Cuando en el folio de matrícula inmobiliaria se constituye un Reglamento de propiedad horizontal la mayor extensión queda cerrada jurídicamente y se abren matrículas independientes solo para los bienes de dominio particular por lo que en caso de una adición y reforma al reglamento de una zona común se debe desafectar de esa mayor extensión y asignar nueva matrícula para esa franja de acuerdo a lo estipulado en la ley 675 de 2001.