

1. **OBJETIVO:** Determinar la titularidad, tracto sucesivo, gravámenes o limitaciones de los inmuebles priorizados por las entidades contratantes, así como las alternativas jurídicas que permitan el saneamiento jurídico y catastral de los mismos.

2. **ALCANCE:** Inicia desde la recopilación de la información, estudio de los títulos correspondientes hasta la identificación de los casos especiales.

3. DEFINICIONES:

3.1 **Título Jurídico.** Es la base, fundamento o causa de la detentación de un derecho y, en general, de toda posición jurídica activa (por ejemplo, la escritura de compra o el acuerdo de voluntades).

3.2 **Tradición:** La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

3.3 **Tradente y adquirente:** Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

3.4 **Formas de la tradición:** La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:

1. Permitiéndole la aprehensión material de una cosa presente.
2. Mostrándosela.
3. Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa.
4. Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido.
5. Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario o a cualquier otro título no traslativo de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc
6. Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales.
7. En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal.
8. La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por el respectivo mandante.

	INSTRUCTIVO PARA EL ESTUDIO DE TITULOS	CODIGO: 200-30.4-02
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

3.5 Título traslativo de dominio: Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.

4. RESPONSABLE:

El responsable de la aplicación del presente instructivo es el Abogado del área de Gestión Predial que hace parte de la subgerencia de la Empresa inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca, quien emitirá el concepto del estudio de la tradición del predio solicitado por la entidad contratante.

5. CONDICIONES GENERALES

- Competencia del personal: Abogado Titulado con experiencia en estudios de títulos


6. DESARROLLO: Se desarrollaran las siguientes actividades:

6.1 FASE DOCUMENTAL :

- Obtener la información respecto de los títulos que aparezcan relacionados dentro del folio de matrícula inmobiliaria, con el fin de establecer la tradición de los inmuebles, así como todos los documentos que se requieran para realizar el análisis respectivo, como lo son Resoluciones de adjudicación, escrituras antecedentes, certificados de libertad, certificado de área y linderos, resolución de rectificación de área, poder para vender, actas de colindancia, certificación de uso de suelo, paz y salvo de impuesto predial, acto administrativo emitido por la autoridad ambiental, plancha predial.

6.2 FASE JURIDICA:

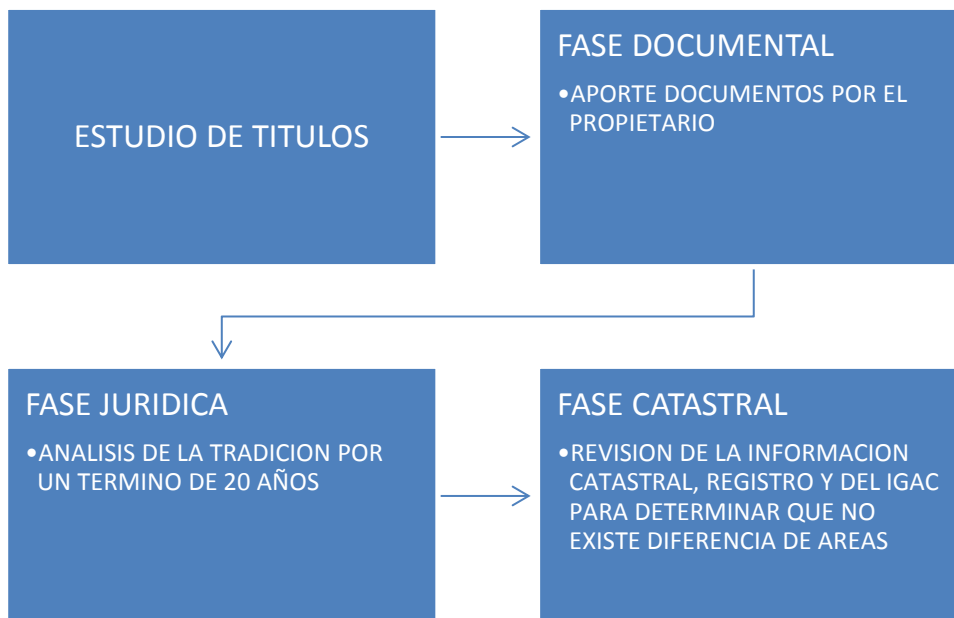
- Adelantar el estudio de títulos para cada predio, de acuerdo con las actividades propias de cada entidad contratante, en el cual se plasmará el resultado del análisis de los títulos traslativos y no traslativos de dominio que aparezcan relacionados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y las escrituras públicas estudiadas, en un lapso que cubra veinte (20) años. Para los estudios de títulos se tendrá en cuenta las estipulaciones y requerimientos de la entidad contratante; será firmado por el profesional de Derecho contratado.

	INSTRUCTIVO PARA EL ESTUDIO DE TITULOS	CODIGO: 200-30.4-02
		REVISION: 01
		FECHA: 27/09/2017

6.3 FASE CATASTRAL:

- a. En los casos de predios donde exista divisiones materiales, segregaciones de un predio de mayor extensión, se deberá revisar la información conforme a la entidad catastral competente.
- b. Revisión de áreas y linderos teniendo en cuenta la información aportada catastral, registral y del IGAC, con el fin de determinar si se deben realizar actualizaciones de área y linderos.

Los estudios de títulos solicitados, se aportaran en los días y hora establecidos por el ente contratante.



7. REGISTRO :

ESTUDIO DE TITULOS

8. ANTECEDENTES Y REFERENCIAS

Desde la constitución de 1.991 y por los diferentes cambios que ha sufrido el sector urbanístico se expidió leyes como la Ley 99 de 1.993, 142 de 1.994, 128 de 1.994, 388 de 1.997 entre otras, actualizando lo consagrado en la Ley 9 de 1.989 y la Ley 3 de 1.991 se regulo el desarrollo territorial y urbano.



INSTRUCTIVO PARA EL ESTUDIO DE TITULOS

CODIGO: 200-30.4-02

REVISION: 01

FECHA: 27/09/2017

El artículo 4 de la ley 1579 del 2012 establece que actos están sujetos a registro. Al respecto establece: “Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro: a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley; c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley”.

Ley 675 de 2001 por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal, es el estatuto por el cual se regulan derechos y obligaciones de los copropietarios.

9. REVISIÓN Y APROBACIÓN

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: EDILBERTO SALAZAR CARGO: SUBGERENTE FECHA: 27/10/2017

10. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	DESCRIPCION DEL CAMBIO	VERSION
27/09/2017	Versión inicial sin cambios	01