

2016

Instructivo para elaboración de estudios de títulos predios rurales y urbanos

FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE
COLOMBIA

Luz Adriana Pérez Reyes
Abogada
DIRECCIÓN JURÍDICA
01/01/2016



Presentación

La Dirección Jurídica de la Federación de Cafeteros, presenta algunos aspectos importantes a tener en cuenta en la elaboración de estudios de títulos sobre predios rurales y urbanos.

Esta Dirección resalta la importancia que tiene un análisis juicioso de la propiedad, con el fin de evitar contingencias en la compra o venta de predios por parte de la Federación.

El presente escrito se enfoca en el análisis jurídico de la tradición de bienes inmuebles, y las situaciones especiales que se pueden presentar en el ámbito de aplicación de la normatividad civil y agraria vigente o generada en el marco del conflicto armado en Colombia.

En un primer capítulo se indicarán los aspectos a tener en cuenta para la elaboración de un estudio de títulos; en el segundo capítulo se señalarán aspectos importantes a tener en cuenta en actos dispositivo sobre bienes inmuebles y finalmente, un tercer capítulo, que estudia las situaciones especiales que pueden presentarse en el análisis de este tipo de bienes.

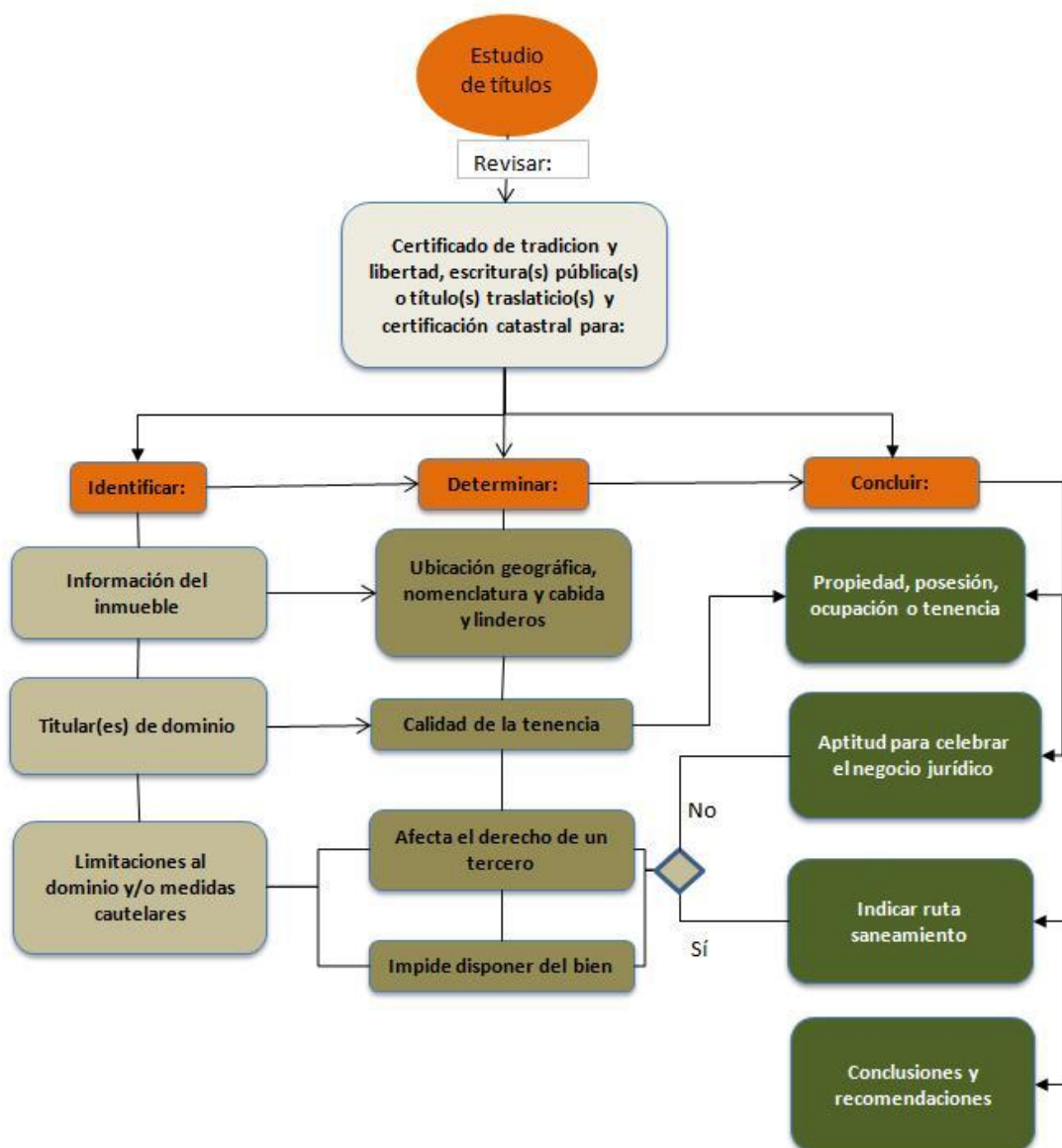
Contenido

1. ESTUDIO DE TÍTULOS	5
1.1.1. Folio de matrícula inmobiliaria.....	6
1.1.2. Escritura pública.....	6
1.1.3. Certificado catastral o boletín de nomenclatura	6
1.1.4. Avalúo comercial.....	6
1.2. ESTUDIO DE LA TRADICIÓN	7
1.2.1. Información del inmueble:.....	7
1.2.2. Titular de dominio:.....	8
1.2.3. Calidad de la tenencia	8
1.2.4. Limitaciones al dominio y/o medidas cautelares	9
1.2.5. Revisión de todos los documentos que componen la tradición.....	9
2. OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA:	11
2.1. RECURSOS ECONÓMICOS DE LA FEDERACIÓN.....	11
2.2. CONSULTA DE ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LOS RECURSOS.....	11
2.3. RESOLUCIONES DE CONTRATACIÓN Y ESTATUTOS DE LA FEDERACIÓN	11
2.5. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	12
2.6. CONSULTA DIRECCIÓN PARA LA ACCIÓN INTEGRAL CONTRA MINAS ANTIPERSONAL - DAICMA-	12
3. SITUACIONES PARTICULARES	13
3.1. BALDÍOS	13
3.2. PREDIOS CON FALSA TRADICIÓN.....	13
3.3. PREDIOS DE TERRITORIOS O COMUNIDADES INDÍGENAS	14
3.4. BIENES DE USO PÚBLICO Y BIENES FISCALES	14
3.5. PREDIOS RIBEREÑOS	14
3.6. PARQUES NACIONALES NATURALES.....	15
3.7. PREDIOS EJIDOS.....	15
3.8. PREDIOS CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN POR VÍA LEY 387 DE 1997 O SOLICITADOS EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS	15
3.9. INCONSISTENCIAS EN LAS ÁREAS CONSIGNADAS EN LOS TÍTULOS	16
3.10. PREDIOS UBICADOS AL INTERIOR DE ZIDRES	16
4. ANEXOS	18
4.1. LISTA DE CHEQUEO	18

4.2. FORMATO SUGERIDO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE TÍTULOS	19
5. REFERENCIAS.....	21

1. ESTUDIO DE TÍTULOS

Podemos definir al estudio de títulos, como un ejercicio de análisis jurídico de los documentos que contienen la tradición de un inmueble. Su objetivo es determinar la situación jurídica del inmueble respecto a la propiedad, gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio o situaciones que lo puedan afectar. Como regla general, este análisis debe desarrollar la información del inmueble, titular(es) y un análisis completo de la cadenas traslaticias de dominio, rutas de saneamiento en caso de ser necesario y consideraciones jurídicas o conclusiones. A modo de resumen se presentan los pasos para su elaboración en el siguiente esquema:



1.1. DOCUMENTOS PARA EL ESTUDIO DE LA TRADICIÓN:

A continuación se indicarán algunos documentos requeridos para dicho análisis y su definición:

1.1.1. Folio de matrícula inmobiliaria

Acto administrativo que resume la historia de un predio, es expedido por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con fines publicitarios¹. Es el modo mediante el cual se adquiere la propiedad de bienes inmuebles.

1.1.2. Escritura pública

Documento público en el que se hace constar un determinado hecho o derecho, que da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha de realización². Deben elevarse a escritura pública todos los actos o contratos que versen sobre bienes inmuebles como la compraventa, permuta, leasing, usufructo, hipoteca, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc. (Notarios, 2015).

1.1.3. Certificado catastral o boletín de nomenclatura

La certificación catastral contiene la información de titularidad, localización referencia catastral, matrícula inmobiliaria, áreas y valor catastral. Brinda mayor seguridad en el estudio de predios, pues permite identificar plenamente el inmueble y sirve para corroborar que la información consignada en el Registro de Instrumentos Públicos coincide con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC³.

1.1.4. Avalúo comercial

Procedimiento por el cual se determina el valor comercial de un inmueble, a través de un análisis del mercado inmobiliario en la zona. Es un proceso integral, que permite verificar la existencia y condiciones materiales del predio. Desde el punto de vista jurídico, permite precaver una acción rescisoria por lesión enorme⁴. En el mismo sentido, se recomienda verificar que el valor comercial en ningún momento sea inferior al valor catastral del predio.

¹ Ley 1579 de 2012, artículos 48 al 57

² Decreto 2148 de 1983

³ Ley 14 de 1983

⁴ Corte Constitucional Sentencia C-491 de 2000: *“la lesión enorme ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que ésta solicite la rescisión del contrato”*

1.2. ESTUDIO DE LA TRADICIÓN

Para adquirir el dominio de un bien inmueble se requiere del título y el modo. El título es el hecho generado por la voluntad de dos o más personas⁵, que confiere la facultad de adquirir el derecho de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles.

El modo, es la forma establecida por la ley para transferir la propiedad y otros derechos reales. El principal modo es la tradición⁶ que consiste en la transferencia de dominio que el tradente hace a otro llamado adquirente, con la capacidad e intención de adquirirlo.

Tratándose de bienes inmuebles, la sola manifestación de voluntad de las partes, por documento privado, escritura pública o sentencia judicial, no transfiere el derecho de propiedad pues se requiere del modo, que en este caso sería el registro del acto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

1.2.1. Información del inmueble:

Se encuentra en la primera parte del folio de matrícula inmobiliaria, contiene los siguientes datos:

- ✓ Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
- ✓ Número de Matrícula Inmobiliaria
- ✓ Fecha de expedición
- ✓ Ubicación geográfica
- ✓ Código catastral
- ✓ Estado del folio: activo o cerrado
- ✓ Descripción: cabida y linderos (esta información debe coincidir con el certificado catastral expedido por el IGAC o paz y salvo municipal)
- ✓ Complementación: aquí se indica la tradición anterior en caso de que el predio se haya derivado de otro en mayor extensión.
- ✓ Tipo de predio: urbano o rural
- ✓ Dirección del inmueble

⁵ Código Civil artículo 1494: “FUENTE DE LAS OBLIGACIONES. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado (...)”.

⁶ Código Civil artículo 740: “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.”


OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 3973184661135466 Nro Matricula: 300-53297

Impreso el 31 de Julio de 2013 a las 04:26:49 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
 No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA
 FECHA APERTURA: 17/12/1979 RADICACIÓN: 75-12123 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 1/1/1979
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
 UN TERRENO UBICADO EN EL ALTO DE HELECHAL, Y ALINDERADO ASI: POR EL ORIENTE, CON PROPIEDADES DE SACRAMENTO MARTINEZ UN VALLADO POR MEDIO EN CUYO FIN HAY UNA MATA DE FIJUELA, POR EL NORTE, CON EL CAMINO REAL QUE VA PARA LA JUDIA, Y OTROS CAMPOS, LINDANDO CON PROPIEDADES DE PASCUAL DUARTE, POR EL SUR, CON PROPIEDADES DE SACRAMENTO MARTINEZ Y OTRO CAMINO POR MEDIO, Y POR EL OCCIDENTE, ESTE ULTIMO CAMINO POR MEDIO, CON PROPIEDADES DE LORENZO LUNA.

COMPLEMENTACIÓN:
 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL
 1) SIN DIRECCION

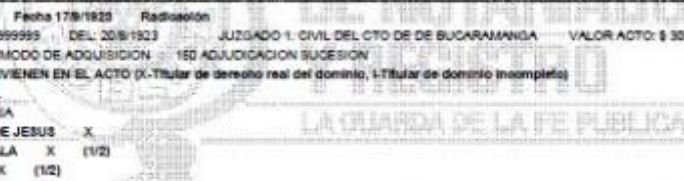


1.2.2. Titular de dominio:

Se determina mediante los títulos inscritos en las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria y que llevan a concluir la calidad de la tenencia (usufructuario, mejoratario, poseedor, propietario, ocupante etc.). Contiene:

- ✓ Numero de anotación
- ✓ Fecha en que se realizó el registro del acto
- ✓ Tipo de documento (compraventa, sentencia, permuta etc.)
- ✓ Fecha de otorgamiento del documento
- ✓ Entidad (Notaría, Juzgado, etc.)
- ✓ Personas que intervienen en el acto

ANOTACIÓN: Nro: 01	Fecha: 17/12/1979	Radicación:	JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO DE DE BUCARAMANGA	VALOR ACTO: \$ 300
DOC: SENTENCIA 999999999	DEL: 20/6/1923			
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION				
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)				
DE: DUARTE PASCUAL				
DE: MINDOZA VICTORIA				
A: DUARTE N. MARIA DE JESUS	X			
A: DUARTE N. PASCUALA	X	(1/2)		
A: NRO DOMINGA	X	(1/2)		



1.2.3. Calidad de la tenencia

Propietario: Es la persona natural o jurídica que detenta el derecho de dominio sobre un bien inmueble. Cuenta con un derecho absoluto frente a terceros. La calidad de propietario se demuestra mediante justo título⁷,

⁷ "todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. (..) Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Corte Suprema de Justicia (Cas. Civil del 26 de junio de 1964, G.J. CVII, pág. 372).

acreditando el modo de adquisición, escritura pública, sentencia judicial o acto administrativo⁸.

Poseedor: Persona natural asentada en un predio de propiedad privada sobre el que no reconoce dominio ajeno y detenta la propiedad con ánimo de señor y dueño⁹.

Ocupante: Persona natural asentada en un predio de propiedad de la Nación¹⁰.

Tenedor: Quien detenta un inmueble, en lugar y en nombre del dueño. Se caracteriza por reconocer la titularidad de la propiedad en cabeza de otra persona¹¹.

1.2.4. Limitaciones al dominio y/o medidas cautelares

La limitación al dominio es un gravamen o restricción al derecho real de dominio que se impone a su titular, con el fin de garantizar el derecho de un tercero. De acuerdo al artículo 793 del Código Civil el dominio puede ser limitado:

1) Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición.

2) Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra.

3o.) Por las servidumbres.

El código civil no menciona gravámenes como la hipoteca, la valorización o la plusvalía, sin embargo en el folio de matrícula inmobiliaria se encontrarán como limitaciones al dominio.

En cuanto a las medidas cautelares son aquellas que protegen de manera provisional un derecho controvertido judicialmente¹². Este tipo de medidas sacan el bien fuera del comercio.

1.2.5. Revisión de todos los documentos que componen la tradición

Se resalta la importancia que tiene en la elaboración de un estudio de títulos, la verificación de todos y cada uno de los documentos que componen la tradición, esto

⁸ Art. 756 Código Civil

⁹ Art. 762 Código Civil

¹⁰ Art. 685 Código Civil

¹¹ Art. 775 Código Civil

¹² Sentencia T-518/03 Corte Constitucional

es, las escrituras, sentencias y demás títulos inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria con el fin de verificar que coincidan con lo expuesto en el referido folio en cuanto a titulares, medidas cautelares, limitaciones al dominio, cabida y linderos.

2. OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

2.1. RECURSOS ECONÓMICOS DE LA FEDERACIÓN

Para enajenación o compra de inmuebles por parte de la Federación, se debe indicar claramente si proviene de recursos privados¹³ de la Federación o de recursos del Fondo Nacional del Café, administrados por la Federación como entidad de derecho privado¹⁴.

2.2. CONSULTA DE ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LOS RECURSOS

Previa celebración de contratos sobre bienes inmuebles se recomienda indagar a través de las herramientas públicas de consulta de la Policía Nacional, Procuraduría, Contraloría y lista Clinton (OFAC), con el fin de verificar que la persona natural o jurídica con la que se desea celebrar el negocio jurídico, no se encuentra incurso en procesos de responsabilidad fiscal, disciplinaria, contractual y/o penal que puedan afectar a futuro a la Federación. A continuación se indican los links de consulta:

<https://antecedentes.policia.gov.co:7005/WebJudicial/>

<http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html>

<http://www.contraloriagen.gov.co/web/guest/certificado-antecedentes-fiscales>

<https://www.treasury.gov/about/organizational-structure/offices/Pages/Office-of-Foreign-Assets-Control.aspx>

2.3. RESOLUCIONES DE CONTRATACIÓN Y ESTATUTOS DE LA FEDERACIÓN

Las Resoluciones de Contratación números 2¹⁵ y 8¹⁶ de la Federación indican en su artículo 7, que las inhabilidades e incompatibilidades para contratar serán las señaladas en los artículos 61 y 62 de los Estatutos.

Las referidas resoluciones en sus artículos 49 y 53, señalan como requisitos para la compraventa de bienes inmuebles:

13 Art. 52 Estatutos

14 Decreto 2078 de 1940

15 Estatuto de la Contratación de la Federación con recursos de su patrimonio privado

16 Estatuto de la Contratación de la Federación con recursos parafiscales cafeteros

1) *Antes de la negociación el Área Jurídica constatará si los títulos de propiedad del inmueble que se va a comprar o vender, están saneados. El Área respectiva suministrará para el estudio el folio de matrícula inmobiliaria y las escrituras respectivas.*

2) *El precio se determinará con base en avalúo de perito afiliado a institución inmobiliaria, o en su defecto de perito bancario o de reconocida idoneidad de la región en donde esté ubicado el inmueble.*

3) *La compra y venta de inmuebles debe ser autorizada por el Comité Ejecutivo, determinando las condiciones básicas para el contrato.*

2.5. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para aquellos negocios jurídicos en que intervenga la Federación que impliquen la construcción de vivienda u otro tipo de infraestructuras, se aconseja prestar especial atención a las disposiciones contenidas en los planes de ordenamiento territorial departamentales o municipales, POT, PBOT o EOT, ya que estos determinan los usos del suelo, restricciones y usos permitidos.

2.6. CONSULTA DIRECCIÓN PARA LA ACCIÓN INTEGRAL CONTRA MINAS ANTIPERSONAL - DAICMA-

En aquellos sectores en los que se tenga certeza de ocurrencia de hechos de violencia, se sugiere elevar consulta ante la Dirección para la acción integral contra minas antipersonal- DAICMA- para descartar la presencia de minas antipersonal, con el fin de garantizar la integridad y seguridad de los contratistas y empleados de la Federación, así como de los Caficultores.

3. SITUACIONES PARTICULARES

En el estudio de la propiedad pueden presentarse situaciones que requieran analizar la situación jurídica más allá de los documentos que componen la tradición. En este orden de ideas, es fundamental realizar un análisis completo del título, pues si bien la prescripción actualmente es de 10 años (Artículo 2536 del Código Civil modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002). Existirán algunos casos en que se requiera elaborar un estudio más allá del término señalado y desde la inscripción que dio origen al folio:

3.1. BALDÍOS

Son terrenos que nunca han salido del patrimonio de la Nación, solo pueden adquirirse mediante título originario expedido por el Estado a través del INCODER, o la autoridad en la que se delegue tal facultad, previo cumplimiento de los requisitos de explotación y socioeconómicos establecidos en la Ley 160 de 1994.

De acuerdo al artículo 65 de la citada Ley, los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa. Por lo tanto, la inscripción de en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, solo cuenta con fines publicitarios sobre el predio y como una prueba de la ocupación al momento de solicitar la adjudicación¹⁷ ante el INCODER o autoridad en la que se delegue tal facultad, pero nunca como propiedad.

3.2. PREDIOS CON FALSA TRADICIÓN

La falsa tradición es la inscripción que se hace a favor de una persona que carece de dominio sobre un inmueble, se presenta en la venta de cosa ajena y la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral como en la venta de derechos herenciales o sucesorales y la posesión inscrita.

¹⁷ Sentencia No. C-595/95 “Los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley”.

La falsa tradición se registra el folio de matrícula inmobiliaria con fines publicitarios, pero no transfiere la propiedad¹⁸.

3.3. PREDIOS DE TERRITORIOS O COMUNIDADES INDÍGENAS

Los territorios de las comunidades indígenas gozan de tratamiento y protección especial de conformidad a los artículos 63 y 329 de la Constitución Política de Colombia, en este sentido tienen las características de inalienable, inembargable e inajenable, pues se trata de ocupaciones históricas y ancestrales reconocidas por el Estado como propiedad colectiva de acuerdo a la constitución y a las obligaciones internacionales contraídas por Colombia (Ley 21 de 1991). Estos predios no pueden ser transferidos a ningún título

3.4. BIENES DE USO PÚBLICO Y BIENES FISCALES

De acuerdo al artículo 674 del Código Civil colombiano, los bienes de uso público y bienes fiscales, conforman el patrimonio público del Estado, aunque con destinación diferente¹⁹.

Los bienes de uso público son bienes al servicio de la comunidad en general como plazas y parques. Los bienes fiscales son aquellos bienes que el Estado detenta de manera similar a la propiedad que ejercen los particulares, son administrados por entidades públicas, y están destinados a la prestación de un servicio público como los edificios públicos, escuelas y hospitales.

Estos últimos cuando no se requieran para el cumplimiento de los fines de la administración pueden destinarse para construcción de vivienda de interés social, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 1001 de 2005.

3.5. PREDIOS RIBEREÑOS

El Decreto 2811 de 1974 estableció que la franja paralela de los 30 metros del cauce de los ríos es propiedad pública inalienable e imprescriptible, salvo derechos adquiridos por particulares con anterioridad a la expedición del Decreto referido²⁰. Esta situación no se refleja en el folio, dado que tiene que ver con la observación directa del predio. En caso de hallarse frente a un estudio de este tipo de propiedad se debe elevar consulta a la Corporación Autónoma Regional correspondiente para realice la delimitación del área correspondiente

18 Concepto 1477 de Superintendencia de notariado y registro, 12 de Mayo de 2014

19 Sentencia T-314/12 Corte Constitucional

20 Ver Concepto Minambiente Número 4120-E1-21480 del 28 de junio de 2013

3.6. PARQUES NACIONALES NATURALES

Zonas creadas en el marco de la Ley 2 de 1959 como de utilidad pública con el objeto conservar, proteger y utilizar sosteniblemente flora y fauna. Son bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables, sin embargo se puede acreditar propiedad privada de las siguientes formas:

- Mediante título originario expedido por el Estado (Resoluciones de adjudicación) anteriores a la creación del área.
- Títulos traslaticios de dominio en superen el término que señalen las leyes para la prescripción extraordinaria.

Los folios de matrícula inmobiliaria contarán con la inscripción de “*declaración de reserva, alindación y creación del sistema de Parques Nacionales Naturales*”. Se debe tener en cuenta que con la expedición del Código de Recursos Naturales se prohíbe la adjudicación de baldíos en estas áreas.

3.7. PREDIOS EJIDOS

Los predios ejidos fueron una forma de propiedad comunal sobre la cual no se permitía su apropiación por particulares. Se trata de bienes de uso público cuya titularidad actualmente se encuentra en cabeza de los municipios, Solo pueden ser enajenados previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley 41 de 1948.

3.8. PREDIOS CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN POR VÍA LEY 387 DE 1997 O SOLICITADOS EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Con el fin de evitar la venta de predios abandonados por causa de la violencia el Estado implementó a través de la Ley 387 de 1997 dos rutas de protección. Por un lado, una **ruta individual** a través de la cual el INCODER adelanta ante las autoridades administrativas los trámites y medidas publicitarias necesarias para evitar transacciones ilegales sobre los predios en contra la voluntad de sus titulares. Una **ruta colectiva** a cargo de los Comités Territoriales (Municipales o Departamentales), quienes pueden solicitar la declaratoria de zona de desplazamiento forzado o en riesgo de desplazamiento, en aquellas zonas donde se hubiera originado estas situaciones. Por lo tanto, las transferencias o enajenaciones sobre estos predios es ilegal y su inscripción se encuentra prohibida en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Por otra parte, el trámite de restitución de tierras reglados por la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 1071 de 2015 (compilatorio del Decreto 4829 de 2011), establecen el procedimiento administrativo de inscripción en el registro de tierras de las personas que fueron despojadas o que abandonaron forzosamente predios con posterioridad al primero de enero de 1991, en los que se haya

detentado la calidad jurídica de propietario, poseedor u ocupante, y que estos hechos hayan ocurrido como consecuencia de un daño causado por infracciones al Derecho Internacional Humanitario o violaciones o graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos ocurridas con ocasión del conflicto armado interno. La inscripción en el citado registro es realizada por la Unidad de Restitución de Tierras y se constituye como requisito de procedibilidad para iniciar la acción de restitución ante Jueces y Magistrados especializados en la materia²¹

Por la especialidad de este procedimiento y las facultades de la Unidad de Restitución de Tierras para la inscripción de medidas publicitarias y preventivas frente a bienes inmuebles rurales y/o urbanos²², no se recomienda adelantar negociaciones sobre este tipo de predios.

3.9. INCONSISTENCIAS EN LAS ÁREAS CONSIGNADAS EN LOS TÍTULOS

La Instrucción Administrativa Conjunta No.01 del IGAC y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro, dispone que en el marco del principio de legalidad de la función calificadora de Registro de Instrumentos Públicos, en aquellos casos en que evidencien incongruencias en las áreas reportadas en la escritura pública, folio de matrícula inmobiliaria o certificado catastral que lleve a concluir que se está modificando un inmueble sin respaldo jurídico en los títulos inscritos, la inscripción debe ser rechazada de plano²³.

En estos casos se debe solicitar actualización de cabida y linderos al IGAC o autoridad competente para realizar su posterior protocolización por escritura pública y registro.

3.10. PREDIOS UBICADOS AL INTERIOR DE ZIDRES

La Ley 1776 de 2016, creó las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social, Zidres con la finalidad de promover el desarrollo económico y social del campo Colombiano. Estas zonas se definen como territorios con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, piscícola identificados por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA); alejados de centros

²¹ Ley 1448 de 2011, artículo 76 inciso 5°.

²² Decreto 1071 de 2015, artículo 2.15.1.3.1 en adelante.

²³ Ricardo Arturo Peñuela Ordoñez. Dirección Registro. (2010). Actualización de Linderos y Corrección de Áreas. 26/10/15, de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Sitio web: <https://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/images/smilies/TallerRegistral2011/memorias%20actualizacin%20de%20linderos%20y%20correccin%20de%20areas%20para%20memorias.pdf>

urbanos, con baja densidad poblacional, altos índices de pobreza y que carecen de infraestructura para el transporte y comercialización de productos.

Se debe prestar especial atención a los estudios de títulos realizados en dichas zonas por cuanto los predios declarados como tal, pueden encontrarse predios de propiedad privada y pública.

4. ANEXOS

4.1. LISTA DE CHEQUEO

LISTA DE CHEQUEO			
DOCUMENTOS SOPORTE		SI	NO
1.	Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días		
2.	Tradición a 10 años*		
	Escritura(s) publica(s) número(s) Notaría(s) y fecha(s):		
	Sentencia(s) número(s) Juzgado(s) y fecha(s) providencia(s):		
	Acto(s) administrativo(s) número(s) entidad(es) y fecha(s):		
3.	Certificado catastral o boletín de nomenclatura		
4.	Certificado de uso del suelo (para construcción de vivienda o infraestructura)		
5.	Otras consultas:		
	Contraloría		
	Procuraduría		
	Lista Clinton (Ofac)		
	Corporación Autónoma Regional (predios rurales)		
	Dirección para la Acción Integral Contra Minas Antipersonal - DAICMA- (predios rurales)		
	Unidad de Restitución de Tierras (predios rurales)		
6.	Otros:		
	Autorización Comité Departamental		
	Avalúo comercial		
	Certificación origen de los recursos (venta de predios)		
OBSERVACIONES			
*Para predios rurales se recomienda analizar la propiedad desde la anotación que dio origen al folio.			
Revisó:			
Fecha:			

4.2. FORMATO SUGERIDO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE TÍTULOS

DENOMINACION DEL PREDIO	
Indicar la denominación del predio de conformidad con el título de dominio o certificado de tradición y libertad.	
TITULAR(ES) INSCRITO(S)	
Transcribir todos los titulares inscritos de dominio en el certificado de libertad con número de identificación.	
<p>Nota. Para bienes inmuebles de propiedad de la Federación, se debe indicar la titularidad de dominio como entidad de derecho privado o como administradora del Fondo Nacional del Café.</p>	
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	
Departamento	Ubicación geográfica
Municipio	Ubicación geográfica
Vereda	Ubicación geográfica
Folio de matrícula inmobiliaria	Indicar el número de la matrícula inmobiliaria
Predio	Indicar si se trata de un predio rural o urbano
Área registrada	Indicar el área que figura en el folio de matrícula inmobiliaria
Linderos	Transcribir los linderos de acuerdo con la escritura pública, título de dominio o folio de matrícula inmobiliaria.
TRADICIÓN	
<p><u>Para predios urbanos:</u></p> <p>Describir detalladamente las transferencias de dominio realizadas los últimos 10 años, desde la más antigua, donde se indique:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fecha de registro de la escritura pública o título de dominio - Fecha y notaría donde se otorgó la escritura pública o título de dominio - Título por el cual se adquirió (p. ej. Compraventa, permuta, sucesión, 	

etc.)

- Partes intervinientes en el negocio jurídico (naturales o jurídicas)

Ejemplo: “El 27 de mayo de 1998 se inscribió la escritura pública número 473 otorgada el 21 de mayo de 1998 en la Notaría Única de Anserma, por la cual se celebró compraventa entre los señores JOAQUIN EMILIO ARIAS DAVID (comprador) y ORFILIA ROSA GONZALEZ AGUDELO (vendedor)”.

Para predios rurales:

Se realiza la descripción de acuerdo a lo indicado para predios urbanos desde la anotación que dio origen al folio.

Ventas parciales

Determinar si el predio ha sido objeto de segregaciones o ventas parciales.

GRAVÁMENES, LIMITACIONES O MEDIDAS CAUTELARES

Determinar si existen gravámenes, limitaciones o medidas cautelares que limiten o afecten el uso y goce del inmueble.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y CONCLUSIONES

Se debe determinar la calidad de la tenencia del actual titular de dominio (propiedad, posesión, ocupación o tenencia).

Realizar un análisis con base en los puntos anteriores, en el cual se consignen las observaciones. Para predios con situaciones especiales se debe determinar la ruta de saneamiento y la viabilidad de la compra o venta del inmueble, al igual que las recomendaciones y conclusiones jurídicas a que haya lugar.

5. REFERENCIAS

- Bonivento, J. A. (2009). *Los principales contratos civiles y comerciales (Tomo II)*. Bogotá: Librería Profesional.
- Colegio de Abogados de Chile. (2005). *Pautas para el estudio de títulos de inmuebles urbanos*. Obtenido de http://www.colegioabogado.cl/cgi-bin/procesa.pl?plantilla=/archivo.html&bri=colegioabogados&tab=art_1&campo=c_archivo&id=828
- Constitución Política de Colombia (1991).
- Decreto 2811 de 1974.
- Fernández, G. O. (2008). *Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico*. Bogotá: Temis.
- Ley 2 de 1959.
- Ley 99 de 1993.
- Machado, A. (2009). *Ensayos para la Historia de la Política de Tierras en Colombia*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Minvivienda. (diciembre de 2005). *Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria*. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Gu%C3%ADa%20Saneamiento%20y%20Titulaci%C3%B3n%20de%20la%20Propiedad%20P%C3%ABlica.pdf>
- Notarios, U. C. (4 de noviembre de 2015). *Unión Colegiada del Notariado Vallecaucano del Noroccidente Colombiano*. Obtenido de Unión Colegiada del Notariado Vallecaucano del Noroccidente Colombiano: <http://unioncolegiadadenotariado.com/escritura-publica.html>
- Ordoñez, R. A. (2010). *Actualización de Linderos y Corrección de Áreas*. Bogotá: Supernotariado.
- Unión Colegiada de Notarios. (4 de noviembre de 2015). *Unión Colegiada del Notariado Vallecaucano del Noroccidente Colombiano*. Obtenido de Unión Colegiada del Notariado Vallecaucano del Noroccidente Colombiano: <http://unioncolegiadadenotariado.com/escritura-publica.html>

