



ABC SOBRE ESTUDIO DE TÍTULOS

¿QUÉ ES UN ESTUDIO DE TÍTULOS?

Es el análisis que realiza un abogado sobre la situación jurídica de un inmueble para determinar si es viable algún tipo de negociación con el mismo o si es posible recibirlo o darlo en garantía de alguna obligación, por tal razón al realizar un estudio de títulos, se deben analizar todas las circunstancias jurídicas que tiene y rodean al inmueble y a su propietario.

¿CUÁLES SON LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR UN ESTUDIO DE TÍTULOS?

En primer lugar, el certificado de libertad y tradición del bien inmueble que contemple o abarque la situación jurídica del mismo dentro de los diez (10) últimos años. Este certificado es un documento de carácter público, es decir, cualquier persona puede solicitar el certificado de libertad y tradición de cualquier inmueble en el territorio colombiano.

El certificado de libertad y tradición lo expiden las oficinas de registro de instrumentos públicos ubicadas en el territorio nacional, para lo cual éstas se han

dividido por zonas que a veces cobijan varios municipios o ciudades como Bogotá o Medellín, responden a una división de la ciudad, acompañada de municipios aledaños.

En segundo lugar, partiendo del certificado de libertad y tradición mencionado, debe estudiarse todo documento que aparece en él registrado en los últimos diez años, no solamente las escrituras públicas de compraventa, sino todos los actos que allí aparezcan en dicho lapso de tiempo, tales como sentencias, oficios y otras escrituras diferentes a la de compraventa.

La razón de ser del estudio de los últimos diez años radica en el hecho de que los vicios que tenga un inmueble prescriben, es decir, quedan saneados en dicho lapso de tiempo.

Por esto se estudia si los vicios que pueda tener un inmueble ya tienen más de diez años para considerar su prescripción o si por el contrario dichos vicios aún no han prescrito y deben ser solucionados de otra forma, distinta al simple transcurso del tiempo.

¿QUÉ SE ANALIZA EN LOS INSTRUMENTOS ESTUDIADOS?

En el certificado de libertad y tradición del inmueble a estudiar encontramos toda la historia que rodea al mismo, como por ejemplo tradiciones, limitaciones al dominio, gravámenes, contratos que sobre él recaiga, etc., por ello, debemos analizar cada una de estas figuras de forma detallada para establecer si existen situaciones que afecten la negociabilidad del bien inmueble.

Los estudios que se realizan tanto del certificado de libertad y tradición como de todos los documentos que aparecen registrados en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de análisis, deben determinar la existencia de condiciones resolutorias, ausencia de capacidad, falsas tradiciones, situaciones

que pongan al bien por fuera del comercio tales como embargos, gravámenes, extinción de dominio etc., situaciones que mermen su comerciabilidad como servidumbres, afectaciones a vivienda familiar, patrimonios de familia inembargables, etc.

¿QUÉ SITUACIONES JURÍDICAS SE PUEDEN ENCONTRAR INSCRITAS EN UN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA?

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”.

CONCLUSIÓN

A pesar de que la norma es clara sobre qué actos son objeto de registro, se debe tener en cuenta que al momento del estudio no podemos limitarnos al contenido de dicho certificado de libertad y tradición, ya que hay ocasiones en que por omisión de la entidad competente se dejan de registrar actos importantes que definen la situación jurídica actual del inmueble, de allí que se deban analizar también los oficios, escrituras y demás documentos que se estime necesario para poder establecer si hay omisiones o errores en las anotaciones y por ende se necesite solicitar a las oficinas de registro de instrumentos públicos la corrección de los folios para que así quede el inmueble completamente saneado.

Elaborado por: Luz Francelly Giraldo Quiroz.

Revisado por: Sebastian Figueroa Arias.