



GUÍA DE ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS INMOBILIARIOS



GRUPO DE INVESTIGACIÓN
**DERECHO Y
ECONOMÍA**

ODIR

Observatorio de Derecho
Inmobiliario Registral

GUÍA DE ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS INMOBILIARIOS

**Grupo de Investigación Derecho y Economía:
“Comercio Silencioso”**

**Observatorio de Derecho Inmobiliario
Registral (ODIR)**

Facultad de Derecho, Ciencias Políticas y Sociales
Universidad Nacional de Colombia

Elaborado por: Luis Felipe Castañeda López

Edición: 2019
Bogotá D. C.

<http://derechoyeconomia-un.com/>

ODIR

Observatorio de Derecho
Inmobiliario Registral



GRUPO DE INVESTIGACIÓN
**DERECHO Y
ECONOMÍA**

ÍNDICE

Introducción

¿Para qué hacer un estudio de títulos?.....	5
¿Qué documentos se requiere para hacer un estudio de títulos?	
Documentos.....	7
¿Cómo se identifica un inmueble?	
Información relevante del inmueble	9
Descripción del inmueble.....	10
Mutaciones del inmueble.....	11
Régimen del inmueble.....	12
Figuras jurídicas que afectan la libre disposición del inmueble	
Embargo.....	14
Inscripción de una demanda.....	15
Gravamen de valorización.....	16
Patrimonio de familia.....	17
Afectación a vivienda familiar.....	19
Hipoteca	22
Anticresis.....	24
Condición resolutoria.....	25
Reserva de dominio.....	27
Pacto de retroventa.....	28
Fideicomiso.....	29
Usufructo.....	30
Servidumbre	31
Folio de matrícula inmobiliaria	
Encabezado.....	33
Descripción del inmueble..	34
Anotaciones.....	35
Autenticación.....	37
Anexos....	38
Referencias.....	47

INTRODUCCIÓN

El estudio de títulos es un análisis jurídico que se realiza sobre las condiciones en la que se encuentra un bien inmueble, con el fin de determinar si es valido o no la realización de un negocio jurídico.

El inmueble no tendrá observaciones si los aspectos legales de la propiedad están en orden, es decir, no se produce riesgos al avanzar en la negociación de la propiedad.

Por el contrario, si el inmueble tiene pendientes hipotecas, embargos, usufructos etc., el vendedor será notificado y deberá solucionar estos problemas antes del desembolso del dinero.

¿PARA QUÉ HACER UN ESTUDIO DE TÍTULOS?

1. Identificar que quien pretenda vender sea el propietario real del bien.
2. Establecer que el bien corresponda a la “cosa” que el propietario quiera vender.
3. Verificar que los títulos anteriores hayan sido otorgados por el propietario o por quien haya tenido facultad legal para ello, verificando el historial de tradición.
4. Comprobar que no existan gravámenes o limitantes al derecho de dominio.
5. Constatar que no existan condiciones resolutorias expresas o tácitas.
6. Analizar las demás condiciones que puedan afectar el derecho de dominio objeto de la futura tradición.



**¿QUÉ DOCUMENTOS SE
REQUIERE PARA HACER UN
ESTUDIO DE TÍTULOS?**

DOCUMENTOS

1. Certificado de Libertad y Tradición con una vigencia no mayor a 30 días.
2. Constancia de los últimos tres impuestos prediales cancelados.
3. Avalúo Comercial.
4. Última escritura pública mediante la cual se adquirió el bien inmueble objeto de estudio.

¿CÓMO SE IDENTIFICA UN INMUEBLE?



INFORMACIÓN RELEVANTE DEL INMUEBLE

1. Verificar los datos relativos a su ubicación o sea el municipio y departamento en que está situado.
2. Los inmuebles rurales se identifican además, por la vereda o paraje en el que se encuentran situados.
3. Los inmuebles urbanos se identifican además, por el barrio en el que están situados.
4. Nombre con el cual se conoce el edificio.
5. La urbanización o el conjunto residencial al que pertenece el edificio.
6. Nomenclatura asignada.
7. Folio de matrícula inmobiliaria o sea el número que indica la oficina de registro de instrumentos públicos a la que pertenece el inmueble.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

1. Linderos.
2. Perímetro.
3. Cabida, o sea el área o extensión.
4. Descripción detallada de lugares, accidentes geográficos o elementos físicos que sirvan de referencia, tales como ríos, montañas, caminos, hondonadas, cercas, etc.
5. Coordenadas geográficas.

MUTACIONES DEL INMUEBLE

Un inmueble se pudo haber originado en un predio de mayor extensión, cuando se efectúan unas declaraciones de reloteo, una segregación parcial o incluso cuando se somete un bien al régimen de propiedad horizontal.

También puede ocurrir que el inmueble se ha originado en varios predios de menor extensión, cuando se efectúa un englobe. En tal caso, también se deben analizar todos los documentos que aparecen inscritos en el complemento del respectivo certificado de tradición y libertad.

RÉGIMEN DEL INMUEBLE

La descripción del inmueble objeto del estudio de títulos. Debe coincidir con la que aparece en el reglamento de propiedad horizontal.

El inmueble no se originó en el reglamento de propiedad horizontal, sino en una posterior adición al mismo; en tal caso, es necesario verificar que la escritura pública mediante la cual se solemnizó la adición, haya sido suscrita por todas las personas que figuran como propietarias de los distintos bienes de dominio particular que conforman el edificio.



FIGURAS JURÍDICAS QUE AFECTAN LA LIBRE DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE.

EMBARGO

Función: garantizar plenamente los resultados de un proceso, colocando el bien por fuera del comercio jurídico.

En el evento de encontrarse vigente el embargo, el concepto del estudio de títulos debe ser desfavorable para la celebración de cualquier acto dispositivo. Por lo tanto, el inmueble no puede ser vendido o enajenado de otra forma.

A pesar de encontrarse vigente el embargo, cabe también la posibilidad de realizar la enajenación del inmueble o la constitución de hipoteca sobre el mismo, cuando se obtiene la autorización del juez que ordenó el embargo o el consentimiento del acreedor que solicitó la medida cautelar. En ambos casos, el documento respectivo debe protocolizarse con la escritura pública para efectos probatorios.

INSCRIPCIÓN DE UNA DEMANDA

Definición: medida cautelar consagrada en el Código de Procedimiento Civil para algunos procesos ordinarios.

La inscripción de la demanda se ordena en procesos en los que se discuta el dominio u otro derecho real de manera directa, consecuencia o subsidiaria.

También procede cuando la controversia se refiere a universalidades de bienes, de hecho o de derecho, tal como ocurre en los procesos sucesorales.

A diferencia del embargo, la inscripción de la demanda no pone el inmueble por fuera del comercio, pero el adquirente posterior queda sujeto a los resultados de la sentencia que se profiera en el proceso.

GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN

Un gravamen de valorización no saca totalmente el inmueble del comercio y por lo tanto, puede ser enajenado cumpliendo ciertos requisitos establecidos en el Decreto 1604 de 1966.

Cuando el gravamen de valorización aún está vigente, el concepto del estudio de títulos depende del interés del adquirente o del acreedor hipotecario en asumir el pago de dicha contribución.

Cuando el interesado en el estudio de títulos decide asumir el pago de la contribución, el concepto puede ser favorable, siempre y cuando la entidad pública que decretó el gravamen autorice expresamente la inscripción de la escritura pública de enajenación o de constitución de hipoteca.

PATRIMONIO DE FAMILIA

No hacen parte, en principio, de la prenda general de los acreedores ni pueden ser enajenados o hipotecados libremente.

Un proceso judicial: la constitución es voluntaria, se aplica para inmuebles de valor 'no superior a diez mil pesos y se rige por el trámite señalado en la Ley 70 de 1931.

En la escritura en que se adquiere el inmueble: la constitución es obligatoria y se debe efectuar, según la Ley 9 de 1989, cuando se compra o adquiere una vivienda de interés social a una persona jurídica, como sería el caso de Sociedades constructoras o entidades de carácter oficial que adelantan planes de vivienda dirigidos a las clases populares.

PATRIMONIO DE FAMILIA

Si en el certificado de tradición y libertad aparece anotado el patrimonio de familia inembargable, se debe primero verificar si aún se encuentra ,vigente, o si ya fue cancelado con anterioridad.

Si el patrimonio de familia inembargable aún está vigente, el concepto del estudio de títulos debe ser desfavorable, mientras no se haya cancelado por todos los beneficiarios mediante escritura pública que debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos.

Tal decisión se basa en que el bien sobre el que recae patrimonio de familia no puede ser enajenado ni hipotecado ya que habría ;objeto ilícito ':en el respectivo acto jurídico y por tanto, quedaría viciado de nulidad absoluta.

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Es frecuente encontrar muchos inmuebles de cualquier estrato socioeconómico afectados a vivienda familiar y por lo tanto, excluidos en principio de la prenda general de los acreedores y sólo pueden ser: enajenados o hipotecados con el cumplimiento de ciertos requisitos.

En Colombia, la afectación a vivienda familiar fue establecida por la Ley 258 de 1996 y cumplió el doble propósito de ampliar el alcance legal del patrimonio de familia inembargable a que se refiere el artículo 42 de la Constitución Política de 1991.

Respecto a la afectación a vivienda familiar es necesario distinguir entre dos situaciones: puede ocurrir que se constituya con posterioridad al estudio de títulos o que aparezca anotada en el certificado de tradición y libertad.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Al momento de efectuar el estudio de títulos puede observarse en el folio de matrícula inmobiliaria, que el inmueble no se encuentra afectado a vivienda familiar, pero que por ministerio de la ley, quedará sometido a ese régimen como consecuencia de su adquisición.

La afectación a vivienda familiar puede constituirse por:

- ✓ ministerio de la ley al momento de adquirir el inmueble;
- ✓ mediante un trámite notarial promovido de mutuo acuerdo; y,
- ✓ mediante un procedimiento adelantado ante el juez de familia del lugar de ubicación del inmueble.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

La afectación a vivienda familiar opera por ministerio de la ley respecto a cualquier clase de vivienda adquirida en su totalidad por una persona casada o en unión marital de hecho, siempre y cuando el bien esté destinado a la habitación de la familia.

Para la afectación a vivienda familiar, es indiferente que el vendedor sea una persona natural o una persona jurídica.

La afectación a vivienda familiar no opera por ministerio de la ley cuando se adquiere un inmueble que no se encuentra destinado a vivienda.

HIPOTECA

Definición: Un contrato o un derecho real mediante el cual un inmueble queda afectado al cumplimiento de una obligación propia o ajena. ante el incumplimiento del deudor, pueda el acreedor embargar y rematar el bien en manos de quien lo posea.

La hipoteca cerrada garantiza una obligación claramente señalada en el acto constitutivo. Esta garantiza obligaciones presentes y futuras y puede ser limitada en su cuantía o por el contrario, ser de cuantía indeterminada.

HIPOTECA

Si la obligación garantizada con una hipoteca cerrada se extinguió por el pago íntegro y en dado caso se debe exigir al acreedor que suscriba la escritura pública en que cancele la hipoteca que la garantizaba.

Cuando ya ha transcurrido el término establecido por la ley para que se pueda alegar la prescripción extintiva de la obligación principal garantizada con la hipoteca cerrada, se puede acudir a un proceso judicial que declare canceladas tanto la obligación como la hipoteca.

ANTICRESIS

Definición: Una garantía mediante la cual, el acreedor puede pagar el crédito a su favor con los frutos que produzca el inmueble del deudor.

Cuando en el certificado de tradición y libertad aparece anotada una administración anticrética, se debe primero verificar si ya fue cancelada o si aún figura vigente.

Si la administración anticrética aparece debidamente cancelada, el concepto del estudio de títulos puede ser favorable y no es necesario cuestionar por ese motivo, la validez de los actos jurídicos que se celebraron mientras estuvo inscrita la anticresis.

Ni una administración anticrética ni una promesa de anticresis, sacan el inmueble del comercio y, por lo tanto, puede ser enajenado libremente.

CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA

Definición: hecho futuro e incierto del cual depende la extinción de un derecho o una obligación.

Se suele clasificar en expresa y tácita.

La condición resolutoria es expresa cuando es señalada de manera explícita y seguramente aparecerá anotada en el certificado de tradición y libertad.

La denominada "condición resolutoria tácita" se deriva del incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes que celebraron un contrato y no figura inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, pero se detecta al momento de leer algunas de las escrituras públicas que conforman la historia jurídica del inmueble.

CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA

Si el hecho previsto para resolver el contrato se realizó efectivamente, el concepto del estudio de títulos debe ser desfavorable porque en tal caso existe el riesgo de que se resuelva judicialmente el acto jurídico mediante el cual adquirió el inmueble alguno de los que figuran como propietarios en la historia jurídica del inmueble.

Si el hecho incierto aún no ha tenido ocurrencia el concepto del estudio de títulos debe ser desfavorable mientras no se cancele expresamente la condición por parte de quienes la estipularon.

RESERVA DE DOMINIO

Definición: en un contrato de compraventa de inmuebles se estipule la no transferencia del dominio de la cosa vendida hasta tanto no se pague la totalidad del precio.

Cuando se presenta el pacto de reserva de dominio, el contrato de compraventa queda sometido a una condición resolutoria negativa, consistente en el no pago del precio, y la tradición del derecho real de dominio queda sujeta a una condición suspensiva positiva, consistente en el pago del precio.

Si al momento de efectuar el estudio de títulos aún está pendiente el pago del precio convenido, se debe emitir concepto desfavorable mientras no se cancele la reserva de dominio por parte del respectivo vendedor.

PACTO DE RETROVENTA

Definición: facultad del vendedor de recobrar la cosa vendida. Para lograr tal objetivo, deberá pagarle al comprador una suma de dinero convenida expresamente o en su defecto, el precio inicialmente recibido.

Si el pacto de retroventa aún aparece vigente en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe determinar en primer lugar, si el vendedor puede o no ejercer la acción de recobro.

El vendedor sólo puede readquirir el inmueble dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de la escritura pública contentiva del contrato de compraventa o dentro de un término inferior a esos cuatro años que libremente hayan convenido las partes, el cual debe constar expresamente en el texto de tal instrumento.

FIDEICOMISO

Puede suceder que el derecho de dominio esté sujeto al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición; en tal evento, sobre el inmueble recae una limitación al dominio, denominada propiedad fiduciaria, conocida también como fideicomiso.

El fideicomiso implica la sucesión de la titularidad del derecho de dominio a un hecho futuro e incierto.

Cuando se comprueba que el fideicomiso está vigente por estar pendiente la condición, el concepto del estudio de títulos debe ser desfavorable porque en tal caso, existe el riesgo de que el adquirente del inmueble deba restituir el bien al fideicomisario cuando se cumpla la condición.

USUFRUCTO

Definición: derecho real consistente en la facultad de usar y gozar una cosa.

Limitación al dominio no saca el inmueble del comercio y por lo tanto, el nudo propietario y el usufructuario pueden enajenar libremente sus respectivos derechos.

Debido a que la propiedad está desmembrada, basta conceptuar que el inmueble debe ser enajenado o hipotecado de manera conjunta, o sea, por el nudo propietario y por el usufructuario. De esta manera el adquirente será propietario pleno y el acreedor hipotecario tendrá completa su garantía real.

SERVIDUMBRE

Definición: Derecho real, por medio del cual un predio se grava en beneficio de otro predio de distinto dueño. El predio que recibe la utilidad se llama dominante y el predio gravado se conoce como sirviente.

Puede ocurrir que la servidumbre activa sea indispensable para emitir concepto favorable, ya que sin ella el predio desmejora en su valor; tal es el caso de una servidumbre de tránsito de la cual goza un predio que no tiene salida directa a la vía pública.



FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

ENCABEZADO

El número de matrícula
permite identificar el predio.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 1606204825917772

Nro Matrícula: 01N-5329103

Pagina 1

Impreso el 20 de Junio de 2016 a las 04:20:16 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 16-08-2011 RADICACIÓN: 2011-32986 CON: ESCRITURA DE: 11-08-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

Contiene además, el título, ya sea escritura pública o providencia, con su fecha, origen, ciudad; y las especificaciones del acto, llámese compraventa, servidumbres, etc. y las personas que intervienen en él.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1588 de fecha 28-07-2011 en NOTARIA 2 de BELLO LOTE 20 Z.URBANA con area de 13661.481 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA E.S.E., EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE, POR CESION DE SERVICIO SECCIONAL DE SALUD DE ANTIOQUIA, SEGUN ESCRITURA 2.570 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1.977 NOTARIA 9 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE DICIEMBRE DE 1.977, EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-168218. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1588 DEL 28 DE JULIO DE 2011 NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 11 DE AGOSTO DE 2011, HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA E.S.E, EFECTUO LOTE EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-5329077, ORIGINANDO LOS FOLIOS DE MATRICULA 001-5329084 A LA MATRICULA 001-5329103. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.. MECANO4 V.E.S.V.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

01N - 5329077

La guarda de la fe pública

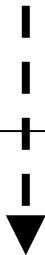


La descripción del inmueble indicándole si es un Lote de terreno, Casa, Apartamento, Garaje, Depósito, etc.

ANOTACIONES

En orden consecutivo se efectúan las anotaciones de todos los actos que tienen que ver con el bien inmueble objeto de inscripción.

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-05-1958 Radicación: SN		
Doc: ESCRITURA 2506 del 05-05-1958 NOTARIA 3. de MEDELLIN	VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: : 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO MAYOR EXTENSION		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
DE: LALINDE P JULIO		
A: BENEFICENCIA DE ANTIOQUIA		X



La 3ª columna, para las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, servidumbres, propiedad horizontal, patrimonio de familia, etc.

ANOTACIONES

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-02-1995 Radicación: 957106

Doc: OFICIO 048 del 15-02-1995 JUZ 2.C.CTO de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE BELLO

A: BENEFICENCIA DE ANTIOQUIA

A: HOSPITAL MENTAL DE ANTIOQUIA

A: INSTITUTO DE SAN LUIS MARIA DE MONFORT

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN



La 4ª, para anotar las medidas cautelares:
embargos, demandas civiles.

AUTENTIFICACIÓN

A: MORENO SOSA JORGE HUMBERTO Y/O

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-2576 Fecha: 19-12-2012
SE ADICIONA ESTA ANOTACION SU ORDEN CRONOLOGICO ESTA DADO POR LA FECHA DE SU ESCRITURA DE CONFORMIDAD CON LA
RESOLUCION 878 DEL 05-12-2012. VALE DPO
Anotación Nro: 12 Nro corrección: 2 Radicación: CI2013-353 Fecha: 18-11-2013
CORREGIDO TURNO DE RADICACION. VALE.MEMG.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2016-121470 FECHA: 20-06-2016
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOSE LUIS OCHOA ESCOBAR



Dan certeza de la legitimidad del
certificado emitido por la Oficina de
Instrumentos Públicos.

ANEXOS

Códigos de los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA
01	Tradición
0101	Accesión del suelo
0102	Acta entrega de inmuebles a entidad
0103	Adjudicación baldíos
0104	Adjudicación baldíos en propiedad colectiva a comunidades negras
0105	Adjudicación baldíos resguardos indígenas
0106	Adjudicación de bienes vacantes
0107	Adjudicación de la cosa hipotecada
0108	Adjudicación en remate
0109	Adjudicación en sucesión
0110	Adjudicación liquidación de la comunidad
0111	Adjudicación liquidación sociedad comercial
0112	Adjudicación liquidación sociedad conyugal
0113	Adjudicación liquidación sociedad patrimonial de hecho
0114	Adjudicación por expropiación
0115	Adjudicación sucesión partición adicional
0116	Adjudicación unidad agrícola familiar-parcela
0117	Adquisición por absorción de acciones y patrimonio de entidades financieras
0118	Aporte a sociedad
0119	Transferencia a título de aporte de subsidio en especie
0120	Declaratoria de caducidad administrativa de contratos
0121	Cesión a título gratuito de bienes fiscales
0122	Cesión de bienes obligatoria
0123	Cesión de contrato
0124	Cesión obligatoria de zonas con destino a uso público
0125	Compraventa
0126	Compraventa parcial
0127	Consolidación de dominio pleno
0128	Constitución de fiducia mercantil
0129	Dación en pago
0130	Dación en pago obligatoria
0131	Declaración judicial de pertenencia
0132	Declaratoria de nulidad de escritura pública
0133	Declaratoria de propiedad pública sobre zonas de cesión obligatoria gratuita
0135	Declaratoria simulación de contrato
0136	Decreto de posesión efectiva
0137	Destinación definitiva
0138	Donación
0139	Escisión
0140	Expropiación por vía administrativa
0141	Expropiación por vía judicial
0142	Extinción del derecho de dominio privado
0143	Fusión

0144	Permuta
0145	Prescripción agraria
0146	Ratificación contrato
0147	Recuperación parcial titularidad bien expropiado
0148	Recuperación total titularidad bien expropiado
0150	Renta vitalicia
0151	Resciliación
0152	Rescisión contrato
0153	Resolución contrato
0154	Restitución en fideicomiso civil
0155	Restitución en fiducia mercantil
0156	Reversión del baldío
0157	Revocación adjudicación baldíos en propiedad colectiva a comunidades negras
0158	Revocatoria administrativa
0159	Revocatoria concursal
0160	Revocatoria judicial
0161	Revocatoria voluntaria
0162	Título de minas con antecedente registral
0163	Transacción
0164	Transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil
0165	Transferencia de dominio por solución o pago efectivo

Código

Naturaleza jurídica

0166	Adjudicación terreno ejido
0167	Adjudicación liquidación sociedad de hecho
0168	Transferencia de dominio a título de <i>leasing</i> habitacional de vivienda familiar
0169	Transferencia de dominio a título de <i>leasing</i> habitacional de vivienda no familiar
0171	Entrega anticipada de cesiones
0172	Transferencia de dominio de bienes fiscales
0173	Saneamiento titulación Ley 1561 de 2012
0175	Cesión de baldío urbano de la nación al municipio instrucción administrativa número 16 de 2009 (art. 123 de la Ley 388 de 1997)
0177	Sentencia de extinción de dominio en proceso de justicia y justicia Ley 975 de 2005
0178	Resciliación de negocio jurídico en proceso de justicia y paz - Ley 975 de 2005
0179	Acuerdo de reorganización - art. 36 Ley 1116 de 2006
0180	Acuerdo de adjudicación art. 37 Ley 1116 de 2006
0181	Adjudicación en proceso de liquidación judicial art. 58 Ley 116 de 2006
0182	Restitución derecho de dominio art. 91 Ley 1448 de 2011
0183	Transferencia de dominio por compensación en especie literal j) art. 97 Ley 1443 de 2011
0184	Otorgamiento de dominio en común y proindiviso en proceso de restitución. Ad 118 de la Ley 1448 de 2011
0185	Declaratoria de saneamiento automático por ministerio de la ley (Ley 1682 de 2013, Decreto 737 de 2014)

- 0186 Transferencia a título de subsidio en especie. (Ley 1537 de 2012)
- 0187 Modificación fiducia mercantil (título XI del C. de Co.)
- 0188 Reconstitución de sociedad (ars. 250 y 251 del C. de Co.)
- 0189 Transferencia de domino por adición a fiducia mercantil
- 0190 Comiso definitivo (art. 100 de la Ley 599 de 2000, arts. 83, 84, 85 y 86 de la Ley 906 de 2004 y el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 600 de 2004.
- 0191 Adjudicación liquidación organización de acción comunal, artículos 58 a 61 de la Ley 743 de 2002.
- 0192 Cesión a título gratuito o declaratoria de silencio administrativo positivo a favor de entidad de orden municipal o distrital de bienes o terrenos destinados o que tengan vocación de uso público o zonas de cesión (art. 48 Ley 1551 de 2012)
- 0193 Restitución parte restante de bien fideicomitido (Ley 1537 de 2012).
- 0194 Transferencia a título de *leasing* inmobiliario (Decreto 193 de 1993, Decreto 2555 de 2010)
- 0195 Transferencia de dominio por compensación (art. 1625 C C.)
- 0196 Titulación de la posesión material de inmueble urbano (Ley 1561 de 2012)
- 0197 Adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho
- 0198 Disminución de capital bajo la modalidad de reembolso de aportes
- 0199 Adjudicación expropiación parcial

02

Gravámenes

- 0201 Ampliación de hipoteca
- 0202 Constitución de movilización
- 0203 Hipoteca
- 0204 Hipoteca abierta
- 0205 Hipoteca con cuantía indeterminada
- 0206 Hipoteca de bienes en usufructo
- 0207 Hipoteca de derechos y acciones
- 0208 Hipoteca de gananciales
- 0209 Hipoteca de minas con antecedente registral
- 0210 Hipoteca de unidad agrícola familiar
- 0211 Hipoteca derechos de cuota
- 0212 Valorización
- 0213 Hipoteca nuda propiedad
- 0214 Liquidación del efecto de plusvalía
- 0215 Conservación de la calidad de acreedor hipotecario (art. 3º Ley 1555 de 2012, art. 2.2.6.14.6 Decreto 1310 de 2015).
- 0216 Beneficio de separación
- 0217 Ratificación ampliación hipoteca
- 0218 Ratificación hipoteca
- 0219 Hipoteca abierta sin límite de cuantía

03

Limitaciones y afectaciones

- 0301 Adjudicación sucesión derecho de cuota
- 0302 Adjudicación sucesión nuda propiedad

0303	Adjudicación sucesión subsuelo con antecedente registral
0304	Afectación a vivienda familiar
0305	Afectación por causa de una obra pública
0306	Cambio régimen de copropiedad
0307	Compraventa derechos de cuota
0308	Compraventa nuda propiedad
0309	Compraventa subsuelo con antecedente registral
0310	Compraventa usufructo
0311	Condición resolutoria expresa
0312	Condición suspensiva

CÓDIGO**NATURALEZA JURÍDICA**

0313	Constitución de fideicomiso civil
0314	Constitución de usufructo
0315	Constitución patrimonio de familia
0316	Constitución régimen de condominio
0317	Constitución reglamento de propiedad horizontal
0318	Declaratoria de indivisión
0319	Derecho de habitación
0320	Derecho de uso
0321	Deslinde y amojonamiento
0322	Donación nuda propiedad
0323	Donación usufructo
0325	Medianería
0326	Pacto comisorio
0327	Pacto de indivisión
0328	Pacto de reserva de dominio
0329	Pacto de retroventa
0330	Reforma régimen de condominio
0331	Reforma reglamento de propiedad horizontal
0332	Remate derecho de cuota
0333	Reserva derecho de usufructo
0334	Servidumbre de acueducto activa
0335	Servidumbre de acueducto pasiva
0336	Servidumbre de aguas negras activa
0337	Servidumbre de aguas negras pasiva
0338	Servidumbre de aire
0339	Servidumbre de energía eléctrica
0340	Servidumbre de gasoducto
0341	Servidumbre de luz
0342	Servidumbre de oleoducto
0343	Servidumbre de tránsito activa
0344	Servidumbre de tránsito pasiva
0346	Adición régimen de condominio
0347	Adición régimen de propiedad horizontal

- 0348 Adjudicación liquidación de la sociedad conyugal derecho de cuota
- 0349 Adjudicación liquidación de la sociedad conyugal nuda propiedad
- 0350 Servidumbre de agua activa
- 0351 Servidumbre de agua pasiva
- 0354 Servidumbre minera
- 0355 Constitución tiempo compartido
- 0356 Declaratoria de zona franca
- 0357 Declaración de reserva, alinderación y creación de área del sistema de parques nacionales y naturales
- 0358 Servidumbre legal de hidrocarburos
- 0359 Declaratoria de bien inmueble de interés cultural numeral 1.2. art. 7º de la Ley 1185 de 2008
- 0360 Declaratoria de bien existencia del plan especial de manejo y protección numeral 1.2. art. 7º de la Ley 1185 de 2008
- 0361 No negociable por acto entre vivos dentro de los dos años siguiente a la ejecutoria de la restitución o entrega del inmueble, art. 101 Ley 1448 de 2011
- 0362 Prohibición de transferencia “art. 21 Ley 1537 de 2012 que modificó el art. 8º de la Ley 3ª de 1991”
- 0363 Declaración, alinderación y creación de reserva forestal y protectora
- 0364 Declaración de reserva, alinderación y creación de parques naturales regionales
- 0365 Declaración, alinderación y creación de distritos de manejo integrado
- 0366 Declaración, alinderación y creación de distritos de conservación de suelos
- 0367 Declaración, alinderación y creación de áreas de recreación
- 0368 Declaración, alinderación y creación de reservas naturales de la sociedad civil
- 0369 Derecho de preferencia “art. 21 Ley 1537 de 2012 que modificó el art. 8º de la Ley 3ª de 1991”
- 0370
- 0371 Derecho de opción adquisición Incoher conforme art. 73 Ley 160/94
- 0372 Durante los cinco (5) años siguientes a la adjudicación, solo podrá hipotecarse para créditos agropecuarios con entidades financieras (art. 73 Ley 160/1994)
- 0373 Servidumbre de catenaria (Decreto 738 de 2014, Ley 1682 de 2013)
- 0374 Aporte a sociedad de derechos de cuota
- 0375 Dación en pago derechos de cuota
- 0376 Donación derecho de cuota
- 0377 Permuta derechos de cuota
- 0378 Adjudicación sucesión usufructo
- 0379 Remate nuda propiedad
- 0380 Remate usufructo
- 0381 Servidumbre de alcantarillado
- 0382 Adjudicación liquidación sociedad usufructo

04

Medidas cautelares

- 0401 Comiso especial
- 0402 Declaración no podrá rematarse, adjudicarse, ni enajenarse a ningún título bienes del garante

0403	Declaratoria de interés social
0404	Declaratoria de utilidad pública
0405	Decomiso de bienes
0406	Demanda en acción de simulación
0407	Demanda en acción revocatoria
0408	Demanda en acuerdo de reestructuración
0409	Demanda en proceso de declaratoria de unión marital de hecho
0410	Demanda en proceso de deslinde y amojonamiento
0411	Demanda en proceso de divorcio
0412	Demanda en proceso de pertenencia
0413	Demanda en proceso de separación de cuerpos
0414	Demanda en proceso de servidumbres
0415	Demanda en proceso divisorio
0416	Demanda en proceso separación de bienes
0417	Demanda ordinaria de enriquecimiento sin justa causa
0418	Demanda ordinaria por lesión enorme
0419	Demanda por expropiación
0420	Demanda por ineficacia del acuerdo de reestructuración
0421	Derecho de preferencia
0423	Embargo de alimentos
0424	Embargo de bienes y haberes de propiedad del intervenido
0425	Embargo de la sucesión
0426	Embargo derechos y acciones por garantía hipotecaria
0427	Embargo ejecutivo con acción personal
0428	Embargo ejecutivo con acción mixta
0429	Embargo ejecutivo con acción real
0430	Embargo ejecutivo derechos de cuota
0431	Embargo en acción de simulación
0432	Embargo en acción revocatoria
0433	Embargo en acuerdo de reestructuración
0434	Embargo en liquidación obligatoria
0435	Embargo en proceso de divorcio
0436	Embargo en proceso de fiscalía
0437	Embargo en proceso de separación de bienes
0438	Embargo especial art. 66 Código de Procedimiento Penal (Ley 1600/2000)
0439	Embargo laboral
0440	Embargo penal
0443	Embargo por ineficacia del acuerdo de reestructuración
0444	Embargo por jurisdicción coactiva
0445	Embargo por valorización
0446	Iniciación del proceso de enajenación forzosa
0447	Iniciación diligencias administrativas de clarificación de la propiedad
0448	Iniciación diligencias administrativas deslinde de tierras de propiedad de la nación

0449	Iniciación diligencias administrativas por indebida ocupación de baldíos
0450	Iniciación procedimiento de expropiación por vía administrativa
0451	Iniciación procedimiento de extinción del derecho de dominio
0452	Iniciación proceso administrativo de adquisición
0453	Inscripción de la demanda en proceso arbitral (artículo 32 de la Ley 1563 de 2012, artículo 590 del Código General del Proceso)
0454	Oferta de compra en bien rural
0455	Oferta de compra en bien urbano
0456	Prevención no procede la realización de nuevos embargos sobre bienes de la intervenida
0458	Prohibición administrativa
0459	Prohibición cancelación gravámenes constituidos a favor de intervenida sin autorización liquidador
0460	Prohibición enajenar sin autorización
0461	Prohibición gravar, ceder, limitar o arrendar sin autorización
0462	Prohibición inscripción actos afecten dominio de bienes intervenida salvo lo realizado por agente especial
0463	Prohibición judicial
0464	Prohibición registro actos afecten dominio bienes propiedad de intervenida salvo autorización liquidador
0465	Suspensión exigibilidad de gravámenes y garantías reales y fiduciarias
0466	Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada
0467	Demanda de acción de petición de herencia
0468	Demanda en proceso ordinario
0469	Demanda en proceso reivindicatorio
0470	Abstenerse inscribir enajenaciones por declaratoria inminencia de riesgo o desplazamiento forzado
0471	Embargo en proceso de jurisdicción voluntaria
0472	Embargo en proceso ordinario
0473	Demanda en proceso liquidatorio
0474	Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado abandonado por el titular
0475	Embargo proceso abreviado
0476	Embargo proceso de reorganización Ley 1116 de 2006
0477	Demanda proceso especial de saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble art. 14 de la Ley 1561 de 2012
0478	Embargo proceso art. 95 de la Ley 1306 de 2009
0479	Suspensión provisional a la libre disposición de dominio en proceso de justicia y paz - Ley 975 de 2005
0480	Inscripción de denuncia de desplazamiento y usurpación de bienes
0481	Inicio de proceso de liquidación judicial art. 47 Ley 1116 de 2006
0482	Protección jurídica del predio art. 13 Nº 2 Decreto 829 de 2011
0483	Admisión solicitud de restitución de predio - literal a) art. 86 Ley 1448 de 2011

- 0484 Sustracción provisional del comercio en proceso de restitución literal b) art. 86 Ley 1448 de 2011
- 0485 Embargo en proceso de justicia y paz – Ley 1592 de 2012
- 0486 Liquidación forzosa administrativa
- 0487 Embargo en proceso de responsabilidad fiscal
- 0488 Prohibición fraccionamiento predio en área inferior a UAF de zona o municipio, salvo autorización Incoder o excepciones art. 45 Ley 160/94 (art. 72 Ley 160/94)
- 0489 Embargo en proceso de liquidación judicial (artículo 50, en concordancia con el artículo 54 de la Ley 1116 de 2006)
- 0490 Demanda en proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual (Código General del Proceso art. 590)
- 0491 Embargo derechos de cuota
- 0492 Demanda en proceso verbal
- 0493 Embargo proceso divisorio

05

Tenencia

- 0501 Administración anticretica
- 0502 Arrendamiento
- 0503 Comodato
- 0504 Comodato a título precario
- 0505 Constitución de *leasing* inmobiliario
- 0506 Destinación provisional
- 0507 Bienes recibidos por el fondo para reparación de víctimas

06

Falsa tradición

- 0601 Adjudicación sucesión derechos y acciones
- 0602 Adjudicación sucesión gananciales
- 0603 Afectación a vivienda familiar sobre mejoras en predio ajeno par. art. 5º Ley 258/96
- 0604 Compraventa de cosa ajena
- 0605 Transferencia de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota con antecedentes registrales
- 0606 Compraventa derechos gananciales
- 0607 Compraventa derechos y acciones
- 0608 Compraventa posesión con antecedente registral
- 0609 Declaración mejoras en predio ajeno par art. 5º Ley 258/96
- 0610 Donación derechos y acciones
- 0611 Donación gananciales
- 0612 Patrimonio de familia sobre mejoras en predio ajeno par art. 5º Ley 258/96
- 0613 Remate derechos y acciones
- 0614 Remate gananciales
- 0615 Adjudicación liquidación sociedad conyugal derechos y acciones
- 0616 Compraventa mejoras en suelo ajeno con antecedente registral
- 0617 Dación en pago de derechos y acciones
- 0618 Transferencia de posesión con antecedente registral

- 0619 Declaratoria de posesión regular art. 1º Ley 1183 de 2008
- 0620 Restitución material al poseedor literal h) art. 91 Ley 1448 de 2011
- 0621 Compensación inmueble en proceso de restitución literal j) art. 91 y art. 97 Ley 1448 de 2011

07/08

Cancelaciones

- 0841 Cancelación providencia judicial
- 0842 Cancelación providencia administrativa
- 0843 Cancelación por voluntad de las partes
- 0844 Levantamiento de declaratoria de inminencia de riesgo o desplazamiento forzado
- 0845 Cancelación de prohibición de enajenar predio declarado en abandono
- 0846 Cancelación protección jurídica del predio art. 17 Decreto 4829 de 2011
- 0847 Cancelación solicitud de restitución
- 0848 Cancelación sustracción provisional del comercio en proceso de restitución
- 0849 Cancelación inscripciones en proceso de restitución literal n) art. 91 Ley 1448 de 2011
- 0850 Sustracción de área de reserva forestal protectora
- 0851 Sustracción de área de distritos de manejo integrado
- 0852 Sustracción de área de distritos de conservación de suelos

Código

Naturaleza jurídica

- 0853 Sustracción de área de áreas de recreación
- 0854 Sustracción de área de reservas naturales de la sociedad civil
- 0855 Cancelación parcial

09

Otros

- 0901 Aclaración
- 0902 Corrección del título respecto a los linderos y área (art. 49 del Decreto 2148 de 1983)
- 0903 Actualización de linderos
- 0904 Actualización de nomenclatura
- 0905 Autorización registro
- 0906 Cambio de nombre
- 0907 Cambio de razón social
- 0908 Confirmación sentencia
- 0909 Constitución de urbanización
- 0910 Declaración de construcción con subsidio familiar de vivienda
- 0911 Declaración de construcción en suelo propio
- 0912 Declaración de mejora en suelo propio
- 0913 Declaración parte restante
- 0914 Delimitación unidad de actuación urbanística
- 0915 Desenglobe
- 0916 Deslinde de terreno de propiedad de la nación
- 0917 Determinación área y linderos predio del municipio
- 0918 División material
- 0919 Englobe

0920	Loteo
0921	Permiso constituir gravamen
0922	Permiso venta
0923	Reglamentación urbanística especial
0924	Reloteo
0925	Declaración extinción obligación hipotecaria
0926	Autorización cambio de destinación y sustracción del régimen de unidad agrícola familiar
0927	Predio declarado en abandono por poseedor-ocupante, tenedor o anterior propietario
0928	Autorización de enajenar dada por el comité de atención de la población desplazada
0929	Declaratoria de inminencia de riesgo o desplazamiento forzado en territorio étnico
0930	Informe del comité de atención de la población desplazada de poseedor - ocupante o tenedor de predio
0931	Bienes denunciados ante la fiscalía como despojados
0932	Bienes entregados por postulados para reparación de víctimas
0933	Predio ingresado al registro de tierras despojadas art. 17 Decreto 4829 de 2011
0934	Identidad de inmueble en proceso de restitución de tierras no. 2 art. 13 Decreto 4829 de 2011
0935	Restitución material al propietario del inmueble literal p) art. 91 Ley 1448 de 2011
0936	Iniciación proceso de clarificación de la propiedad art. 4º Decreto 2663 de 1991
0937	Proceso de clarificación – vigencia del título de origen colonial o republicano
0938	Proceso de clarificación – el predio no ha salido del dominio del estado
0939	Identidad registral a predio con presunción de baldío
0940	Medida de protección a solicitud de la comunidad indígena
0941	Medida de protección a solicitud de comunidades negras
0942	Prohibición de aportar baldío a sociedad comunidad, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan propiedad sobre área que exceda a UAF (art. 72 Ley 160 de 1994)
0943	Prohibición adquisición de predios adjudicados inicialmente como baldíos si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la junta directiva para las UAF del respectivo municipio o región (art. 72 Ley 160 de 1994).
0944	Intención de adelantar saneamiento automático (artículo 4º Decreto 737 de 2014)
0945	Declaración, alinderación y creación de distritos de conservación de suelos
0946	Declaración, alinderación y creación de áreas de recreación
0947	Declaración, alinderación y creación de reservas naturales de la sociedad civil
0948	Declaración, alinderación y creación de distritos de manejo integrado
0949	Protección provisional de la posesión de territorios ancestrales y/o tradicionales por pueblos indígenas

- 0950 Declaración de desarrollo o construcción prioritaria (arts. 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, adicionados por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, Decretos Distritales 161 de 1999 y 502 de 2003)
- 0951 Levantamiento de declaración de desarrollo o construcción prioritaria (arts. 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, adicionados por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012. Decretos Distritales 161 de 1999 y 502 de 2003).
- 0952 Inicio de procedimiento de revocatoria directa a la adjudicación del baldío por afectación del derecho de dominio (Decreto 1465 de 2013)
- 0953 Reservas forestales productoras (Ley 1076 de 2015)
- 0954 Reservas forestales protectoras-productoras. (Ley 1076 de 2015)
- 0955 Declaratorias de rondas hídricas (Ley 1076 de 2015)
- 0956 Reservas hídricas (Ley 1076 de 2015)
- 0957 Cesión de posición contractual de fiduciario
- 0958 Actualización cédula catastral



REFERENCIAS

Agudelo, J. C. (2016). Aspectos jurídicos fundamentales en los estudios de títulos inmobiliarios. *Revista facultad de derecho y ciencias políticas de la universidad pontificia bolivariana*, 265 - 309.

Caicedo Escobar, E. (2001). *Derecho inmobiliario registral*. Bogotá: Temis.

Faudos, P. (2008). *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Atelier.

Superintendencia de Notariado y Registro. (2001). *Resolución 1695*. Colombia.

Superintendencia de Notariado y Registro. (2016). *Resolución 6264*. Colombia.

ODIR

Observatorio de Derecho
Inmobiliario Registral



GRUPO DE INVESTIGACIÓN
**DERECHO Y
ECONOMÍA**