

ESTUDIO DE TÍTULOS, REGISTRO DE ACTOS  
JURÍDICOS Y SUS PARTICULARIDADES

DANIEL VARGAS HOYOS

Artículo presentado como requisito de grado para optar  
título de abogado

Director:

David Valencia Vélez

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
FACULTAD DE DERECHO  
MEDELLÍN  
2018

# **ESTUDIO DE TÍTULOS, REGISTRO DE ACTOS JURÍDICOS Y SUS PARTICULARIDADES**

**Daniel Vargas Hoyos<sup>1</sup>**

**David Valencia Vélez<sup>2</sup>**

## **RESUMEN**

Un estudio de títulos, es un análisis que se realiza sobre los diferentes títulos que han dado lugar a la transferencia de un inmueble en determinado momento, con el fin de que se verifique que este está libre de vicios y de ciertos gravámenes, para que un tercero lo pueda adquirir con total tranquilidad. Este ejercicio, tiene que ser realizado por un abogado, ya que es una evaluación de mucha rigurosidad, y que el patrimonio del futuro comprador puede estar en juego si adquiere una propiedad que tiene algún vicio.

Una parte fundamental de este procedimiento, es que hay que saber leer e interpretar bien el certificado de tradición y libertad del inmueble que va a ser traidado, ya que es aquí donde nos damos cuenta si la inscripción del dominio está correcta y se encuentra vigente, si el inmueble tiene en el momento una hipoteca, si tiene cualquier tipo de gravamen, prohibición o incluso un embargo, por eso es que esta instancia es tan importante. Mientras que se realiza el

---

<sup>1</sup> Artículo presentado como requisito de grado para optar título de abogado. Correo: danielvargashoyos@gmail.com

<sup>2</sup> Abogado de la Universidad Pontificia Bolivariana (Facultad de Derecho y Ciencias Políticas), Especialista en Derecho Comercial de la Universidad Pontificia Bolivariana (Facultad de Derecho y Ciencias Políticas), Especialista en Derecho Financiero y de los Negocios de la Universidad Pontificia Bolivariana (Facultad de Derecho y Ciencias Políticas), Profesor asociado de la Escuela de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Pontificia Bolivariana. Correo: david.valencia@upb.edu.co

procedimiento de estudio, se pueden encontrar ciertas afectaciones al dominio que tienen que ver con los inmuebles destinados a vivienda, que tienen el fin de que se salvaguarde el patrimonio familiar, estas figuras son el patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar.

Cuando un tercero va a adquirir un inmueble destinado a vivienda con un préstamo otorgado por una entidad financiera, este lo puede hacer mediante un crédito de leasing o una hipoteca, en el caso de que se pida el préstamo para llevar a cabo un proyecto residencial, es muy común que se constituya una fiducia mercantil. En estos casos, el banco necesita hacer un estudio de títulos sobre los inmuebles objeto de los préstamos, el cual lo realizará un asesor externo del banco.

**Palabras clave:** Leasing, Hipoteca, Certificado de Tradición y Libertad, Crédito, Estudio de títulos.

## **INTRODUCCIÓN**

Este tema que se va a abordar en este artículo, es de suma importancia para el derecho inmobiliario y financiero, ya que en el proceso de un estudio de títulos, se analiza detenidamente cada título de adquisición que precedió al último acto de adquisición del inmueble hasta los últimos diez años, y al estudiar cada escritura con detenimiento, este concepto da seguridad jurídica al momento de adquirir el inmueble, ya que por medio de este ejercicio se puede saber si hubo una falsa tradición en algún momento y establecer que la cadena de tradición sea sana y pacífica, lo cual le da la categoría de justo título al acto generador de la transferencia. La definición de justo título siempre ha sido un poco ambigua, pero se puede decir que se puede delimitar de buena manera así: “en amplia acepción, por título justo se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivativa” (Llano Ramírez, 1976,

p. 27). Por otro lado, la segunda acepción del título tiene un sentido material y objetivo, y es cuando se alude al título como un instrumento, ya que como es sabido, la tradición de los actos de disposición sobre bienes inmuebles se consuma con la inscripción del título en la oficina de registro, por eso en el trabajo se hará énfasis en cómo se maneja el tema de registro en Colombia y sobre su normatividad.

En principio, en este trabajo se detallará que es un estudio de títulos, cuál es la utilidad y finalidad de realizar uno, y que posibles problemas se pueden evitar si este se lleva a cabo. Se especificará con total claridad cuál es el orden y que directrices se tienen que seguir para hacer una lectura fructífera de los certificados de tradición y libertad, al momento de estar haciendo el análisis del estudio de títulos.

Se cree comúnmente, que la realización de un estudio de títulos es solo para cuando se va a adquirir un inmueble, pero esto es una concepción errada, ya que un estudio de títulos es útil para cualquier acto jurídico de disposición, que tiene todo propietario dentro de sus facultades; como lo puede ser un trámite de sucesión, de liquidación conyugal, para la constitución de un gravamen de hipoteca, para un usufructo, anticresis, entre otros.

Hay que tener en cuenta que no hay una definición formal de lo que es un estudio de títulos; ni la jurisprudencia, ni la ley, ni la doctrina se han encargado de llegar a una, y a lo máximo que ha llegado la academia es a hacer recopilaciones jurisprudenciales sobre temas que hay que tener en cuenta en el procedimiento de la elaboración de un estudio de títulos, pero sin ahondar en su concepto y utilidad. Por eso se tratará de llegar a un acuerdo acerca de la definición de un estudio de títulos y cuáles son sus múltiples finalidades.

Después de explicar con detenimiento el tópico anterior, se hará gran énfasis en como las entidades financieras delegan la función del estudio de títulos a terceros, y que reglas y procedimientos tienen que respetar estos.

Teniendo en cuenta que en este trabajo se va a entrar en detalle sobre el procedimiento del estudio de títulos en el sector financiero, se tiene la necesidad de explicar cómo se dan los contratos de hipoteca, leasing y compraventa en esta área del derecho.

## **1. CONCEPTOS Y ESTRUCTURAS DEL ESTUDIO DE TÍTULOS:**

### **1.1. Generalidades sobre un estudio de títulos**

Cuando se habla sobre un “estudio de títulos”, se hace referencia a un análisis que hace un profesional del derecho sobre los antecedentes legales del inmueble que será estudiado, en aras a que este sea vendido a un tercero o que sea hipotecado a un banco u otra institución financiera, después de haber analizado los títulos de dominio y que estén conforme a la ley. El proceso de estudio comienza con el análisis de la situación jurídica actual del inmueble, eso quiere decir que hay que revisar si la inscripción del dominio está buena y se encuentra vigente, si el inmueble presenta gravámenes, como lo puede ser las hipotecas, usufructo, anticresis, pactos de retroventa, embargo, prohibiciones de venta, entre otros; el anterior análisis, nos puede llevar a concluir, si el inmueble se encuentra apto para ser comprado, vendido o para ser dado en garantía de una obligación pecuniaria, o incluso para resolver o tomar decisiones frente al tipo de proceso judicial que se quiera instaurar por algún particular, con el fin de obtener el resarcimiento de algún perjuicio, o también para hacer efectiva una acción reivindicatorio o de pertenencia, una acción resolutorio o rescisoria.

## **1.2. Lectura y análisis del certificado de libertad**

La lectura del certificado de libertad y tradición es de suma importancia en este procedimiento, porque en los certificados encontramos las sucesivas tradiciones de un inmueble, los gravámenes que este contiene y su situación jurídica, como procesos en curso, embargo, entre otros. El primer ítem que verificamos del certificado es el de “cabida y linderos”, el cual se encuentra iniciando el certificado, y en esa parte se delimita la descripción del inmueble y la especificación de su área. Esta parte es de vital importancia, ya que este ítem nos muestra la cabida del inmueble, la cual debe ser en decimal, esto debe especificarse así según el Estatuto del Notariado, el cual fue expedido mediante Decreto 960/70, que en su artículo 31 dice:

Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal (Nivel Nacional, 1970, Artículo 31).

En el año 2014, las oficinas de registro exigían que los inmuebles dentro de su descripción tuviesen determinado su cabida por el sistema métrico decimal, de no estarlo se debería actualizar su área, en caso de que fueran bienes rurales, se debe realizar por medio del Agustín Codazzi, trámite que tiene una duración aproximada de 3 a 6 meses. Lo anterior se hizo con el fin de poder actualizar la información catastral de los predios. Luego de haber revisado los temas anteriores en el certificado, nos vamos a la parte donde se encuentra la dirección del inmueble, la cual debe estar bien detallada.

Con respecto al valor probatorio que contienen los certificados, el artículo segundo del Estatuto de Registro de Instrumentos públicos en su literal “c”, cita

que una de las funciones del registro de un bien inmueble es “revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción” (Congreso de Colombia, 2012, Ley 1579, Artículo 2), cabe aclarar que un certificado no es la prueba directa del dominio, ya que todas las modalidades y circunstancias de una negociación no quedan registradas, de la manera en que las partes las pactan en la escritura pública que otorgan en notaría. Por otro lado, la calificación que hace la Oficina de Registro no constituye ni siquiera un indicio de legalidad.

Al momento de revisar el certificado de tradición y libertad, en ocasiones se hace necesario tener en cuenta la procedencia del lote de mayor extensión, que constituye el origen de un inmueble particular que está siendo objeto de estudio, lo que requiere hacer extensivo el estudio jurídico de los títulos hasta este lote de mayor extensión, el cual dio origen al folio que se analiza, ya sea porque se hubiese realizado un englobe, subdivisión, loteo o por constitución de una propiedad horizontal.

Hay que diferenciar cuando un estudio de títulos se va a realizar sobre un lote de terreno sin construcción, sea este baldío, si se trata de una vivienda vis o no vis, de un local comercial; lo anterior es para conocer que normas les son aplicables para los actos de disposición de estos tipos de bienes.

## **2. APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE TÍTULOS PARA INMUEBLES FINANCIADOS POR ENTIDADES FINANCIERAS**

### **2.1. Proceso de financiación de un inmueble**

Las entidades financieras para prestar dineros a las personas que quieren adquirir un inmueble a través de un crédito, sea hipotecario o de leasing, inicialmente realiza un análisis de la capacidad de pago de la persona que será la titular del crédito, y es aquí cuando se genera la aprobación, y es en este

momento cuando el banco le solicita al cliente la elaboración de un estudio de títulos sobre el inmueble que se pretende dar como garantía para el pago de la obligación, porque solo es con este concepto favorable emitido por un abogado, que el banco asume el riesgo de “invertir” en la financiación de la adquisición del inmueble por parte del cliente, y de manera concomitante, se solicita el avalúo comercial que le permite establecer el porcentaje de financiación permitido por la ley de vivienda, que se encuentra debidamente reglamentado en la ley 546/99.

Los bancos tienen sus propias políticas para el procedimiento de elaboración de un estudio de títulos para un bien inmueble, que será adquirido con un crédito aprobado a favor del adquirente, la mayoría de estos parámetros, más que obedecer a razones jurídicas, obedece a directrices de la entidad financiera con el fin de facilitar y dar agilidad al proceso de legalización de un crédito y de su consecuente materialización en el mundo jurídico, a través de una constitución de hipoteca o de un leasing en cualquiera de sus modalidades

## **2.2. Contratos que son objeto de análisis en un estudio de títulos**

### **2.2.1. Fiducia mercantil**

Según Arrubla Paucar (2013):

Un contrato por el cual, una persona encarga otra para que cumpla con una finalidad específica en relación a unos bienes concretos, cuya titularidad le transmitirá con el propósito de que pueda cumplir el fin propuesto, a favor de uno o varios beneficiarios, que puede ser o dentro de los cuales puede estar el mismo encargante. Por su labor la persona que recibe el encargo obtiene una retribución” (p. 51).



La anterior definición, puede complementarse con otra cita del mismo libro, donde nos especifican con total claridad cada una de las partes del contrato de esta manera:

Se trata de una operación triangular, en la que aparece la persona del fiduciante o fideicomitente, que es la persona interesada en realizar alguna operación, de las muchas que pueden realizarse con el apoyo de la fiducia mercantil y que en consecuencia le fideicomitirá los bienes pertinentes a la persona de la fiduciaria, que es un ente jurídico autorizado por el Estado para actuar como tal y sometido a la vigilancia Estatal; y una tercera parte que es el fideicomisario o beneficiario de la gestión realizada con el mecanismo de la fiducia, que podrá ser incluso el mismo fideicomitente u otra u otras personas o el primero con este o aquellos (Arrubla Paucar, 2013, p. 39).

Además de las anteriores citas que nos dan una definición satisfactoria, hay que añadir dos características que son fundamentales sobre este contrato, y es que la fiducia mercantil es un contrato solemne y plurilateral. Por otra parte, solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

Este contrato es otro de los modos de adquirir el dominio de los inmuebles y que es objeto de evaluación en un estudio de títulos.

Esta figura se ha empezado a usar en gran medida por las sociedades constructoras, quienes para dar mayor confiabilidad a los compradores de sus bienes inmuebles, constituyen un patrimonio autónomo que es independiente al patrimonio de la sociedad, en el cual se incluirán todos los bienes que harán parte del proyecto constructivo, se administrarán los dineros entregados por los

compradores y los dineros provenientes de un crédito constructor otorgado por una entidad financiera. Todo esto con la finalidad de que los dineros sean destinados única y exclusivamente para la ejecución del proyecto, se obtenga la unidad resultante, esto es apartamentos o casas, que serán entregadas a los respectivos compradores.

Otras de las ventajas de constituir un patrimonio autónomo, es que este no podrá ser perseguido por los acreedores del constituyente o fideicomitente del correspondiente patrimonio, en virtud de la independencia de los patrimonios de quienes son las partes en el contrato y la fiducia misma.

Los compradores o adquirentes de bienes que hacen parte del patrimonio autónomo constituido, se vinculan a este mediante la suscripción de encargos fiduciarios, que son contratos que en su esencia tienen los mismos requisitos para una promesa de compraventa, esto es, se hace referencia al inmueble que se pretende adquirir al precio pactado, su forma de pago y las condiciones en que se realizará la firma de la escritura pública que solemnice la negociación, es por esto que le son aplicables todas las normas que hacen referencias al contrato de promesa de compraventa.

Los dineros que son aportados por los compradores de los inmuebles al patrimonio autónomo como parte del precio, la fiduciaria los invierte en un fondo común durante el lapso que transcurre entre el momento del depósito y la legalización de la negociación, para luego ser entregados, sea a la sociedad constructora o destinados a la ejecución del proyecto. Lo anterior es de acuerdo a las condiciones pactadas entre la sociedad fiduciaria y el fideicomitente, y estas deben ser respetadas por los futuros adquirentes de las unidades resultantes del proyecto en curso.

Los constructores buscan mucho llevar a cabo sus proyectos a través de la constitución de la fiducia mercantil, con el fin de desarrollar de manera confiable todo un proyecto constructivo, desde sus inicios, es decir, desde la adquisición del lote hasta la terminación total de las unidades de vivienda o locales comerciales. Como bien lo dice el Doctor Arrubla Paucar (2013), “la función económica que cumple toda fiducia es precisamente otorgar confianza a las partes para realizar sus negocios jurídicos” (p. 38), lo anterior es cierto considerando que mediante la celebración de este contrato, las partes de buena fe invierten sus dineros para adquirir un determinado bien inmueble, en un patrimonio autónomo que se encuentra sujeto al cumplimiento de condiciones previamente establecidas y con un objeto determinado, lo que garantiza el cumplimiento de la gestión encomendada, y que además, en este contrato hace parte una sociedad fiduciaria que se encuentra vigilada por la superintendencia financiera que le impone obligaciones tendientes a defender y respetar los derechos de los inversionistas en este tipo de proyecto.

Prosiguiendo con la temática de las fiducias inmobiliarias, para las entidades financieras también constituye una garantía, la celebración de contratos de fiducia mercantil, por cuanto en ellas se establece como finalidad exclusiva, que los dineros provenientes del crédito constructor que en su momento fue aprobado a una determinada sociedad constructora, sea efectivamente destinado para la ejecución del proyecto. Esto por esto que las entidades financieras, apoyen estas modalidades de contratos, brindándoles facilidades a los futuros adquirentes de los inmuebles resultantes, porque ya se cuenta con la confianza creada con la sociedad constructora y la sociedad fiduciaria, es decir, le contribuyen a que los compradores o adquirentes consigan de manera ágil, sus créditos individuales, que serán la forma de pago para el patrimonio autónomo que realizará la transferencia del inmueble a favor del vendedor, y se convertirá en una garantía real e individual para la entidad financiera.

Por último, actualmente las entidades financieras, están exigiendo como requisito para realizar el desembolso de un crédito a favor de una sociedad constructora, la constitución de un patrimonio autónomo, en el que se debe incluir el lote sobre el cual se construirá el proyecto a financiar. Lo que conlleva a que este lote sea objeto de estudio de sus títulos, con el fin de garantizar que su titulación sea sana y pacífica y pueda ser objeto de financiación para los terceros adquirentes.

### **2.2.2. Contrato de leasing**

El leasing es un arrendamiento financiero donde una entidad financiera le entrega al locatario (deudor), la tenencia de un bien para su uso y goce, a cambio de un pago periódico de un canon (que puede ser pactado en pesos o en UVR) durante un plazo convenido, que al llegar la fecha, el locatario adquiere una opción de compra, la cual puede ejercer a su favor o a un tercero para adquirir el bien. Haremos énfasis en el leasing habitacional, y explicaremos bien cómo se desarrolla este contrato en el mundo financiero.

El leasing habitacional se ha reglamentado mediante los decretos 1787 de 2004 y 3760 de 2008, donde este puede ser a su vez familiar o no familiar; y en ambos casos, el locatario asume la responsabilidad por el cuidado del inmueble y por el saneamiento al momento de ejercer la opción de compra. Por ser un crédito para la adquisición de vivienda, este préstamo será regulado por la ley 546 de 1999, donde está definido el plazo, la tasa preferencial y el porcentaje de financiación.

En cuanto a la opción de compra, anteriormente ya se había hablado que es una facultad que adquiere el locatario cuando este termina de pagar la totalidad de las cuotas, y posterior a esto, podrá ejercer esta facultad para sí mismo o para un tercero. Esta opción de compra no podrá exceder el 30 % del valor comercial

del bien, ya sea en UVR o en pesos. El precio de la opción de compra, será el pactado en el contrato de leasing habitacional, el cual será pagado por el locatario o un tercero interesado a la entidad financiera. En el momento que se vaya a ceder la opción de compra del locatario, este tendrá que celebrar con el locatario cesionario una promesa de cesión del ejercicio de opción de compra.

El locatario tiene la posibilidad de ceder su posición contractual, siempre y cuando esta se haga con autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, pero la entidad antes de esto, hará un estudio crediticio sobre el tercero que pasara a ser el nuevo locatario. Por otra parte, la entidad financiera también está en la posibilidad de ceder su posición contractual, con una gran facilidad, ya que no necesita el consentimiento del locatario, contrario a la situación de este último.

Otro aspecto que hay que tener en cuenta del leasing habitacional, son las prohibiciones. El leasing habitacional, tendrá prohibido lo siguiente: Modificar, ampliar o cambiar las características del inmueble, sin previa autorización de la entidad financiera; también se tiene como prohibido, ceder o arrendar total o parcialmente el inmueble, sin previa autorización de la entidad que financió la adquisición, y por último, está prohibido cambiarle la destinación al inmueble en cuestión. En caso de que el locatario realice alguna de las acciones anteriores, la consecuencia será que el contrato se terminará de manera anticipada por parte de la entidad y se hará efectivo el pago total de la obligación por parte del locatario.

Otra modalidad de leasing es el inmobiliario, el cual se especializa en la financiación de bienes inmuebles nuevos, usados o en planos como oficinas, consultorios, bodegas y locales comerciales. La característica principal de esta modalidad, es que el inmueble en esta ocasión es productivo, genera una rentabilidad para el locatario.

Otro aspecto de la modalidad del leasing inmobiliario, es que en el momento en que finalice el plazo del contrato, el locatario estará facultado para adquirir el inmueble por el valor que se determinó desde el principio. En caso de que el bien que se financia por medio del leasing inmobiliario se encuentre en proceso de construcción, la entidad financiera no asume responsabilidad frente a las condiciones en que se realizará la entrega material del inmueble al locatario, esto es, fechas de entrega, condiciones de acabados del inmueble, cambios arquitectónicos, entre otros, es por esto que el locatario no podrá ejercer ninguna reclamación por estos hechos a la entidad financiera que adquiere el inmueble. Esta modalidad tiene ciertas ventajas, como que se podrá financiar el inmueble hasta el 100% de su valor, además de que las sociedades que adquieran en calidad de locatarias, obtendrán beneficios tributarios y contables.

Para concluir con las modalidades del contrato de leasing, ahora trataremos el "*leasback* o el retroarriendo". En esta modalidad, la entidad financiera compra un activo a un cliente que tendrá la calidad de locatario y proveedor al mismo tiempo. Esta figura beneficia enormemente al locatario, porque es un medio para capitalizarse y obtener tasas de interés más favorables, además de los beneficios tributarios que hemos tratado anteriormente.

Por último, para relacionar el contrato de leasing con el proceso de estudio de títulos, hay que decir que al realizar un estudio de títulos sobre un inmueble que será financiado por la modalidad de leasing, requiere de mucha más atención por ser una entidad financiera la que ostentará la calidad de propietaria, ingresando este inmueble a su patrimonio, el cual se encuentra vigilado por la superintendencia financiera, esto con el fin de garantizar que el inmueble se encuentre totalmente saneado y tenga una cadena de tradición pacífica, e incluso en este de proceso de estudio, se debe verificar que entre sus anteriores propietarios no se encuentren en ningún tipo de lista Clinton o que se encuentre siendo objeto de investigación por cualquier autoridad judicial o administrativa.

### **3. LIMITACIONES AL DOMINIO**

#### **3.1. Contrato de hipoteca**

Según el código civil (2011), “La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor” (art. 2432), la anterior definición que trae el código se queda corta, para todas las precisiones y características que contiene esta figura. Para empezar, la definición de hipoteca contiene dos acepciones, la primera que alude a la hipoteca como un contrato, y la segunda que habla de la hipoteca como un derecho real, en este ítem del artículo, se desarrollaran las dos.

De la acepción de la definición de hipoteca como derecho real, el acreedor hipotecario obtiene los derechos de persecución y preferencia sobre el inmueble, el primero tiene la ventaja que el acreedor podrá exigir su obligación sin importar en manos de quien este el inmueble; y con respecto al derecho de preferencia, podemos decir que la hipoteca es un gran respaldo a la obligación del acreedor, ya que el código civil la sitúa en el segundo orden de la prelación de créditos, facilitando esto, que en caso de que el deudor se encuentre en un estado de insolvencia, sería muy probable que se le pague al acreedor.

Con la constitución de la hipoteca surgen dos contratos, el contrato mediante el cual surge la obligación o la deuda, y el contrato de la hipoteca, el cual tiene la calidad de accesorio, la primera modalidad, es la que tiene relación con el mundo financiero. En caso de que alguien quiera adquirir un inmueble destinado a vivienda con un banco, hay que tener en cuenta que solo se hará un préstamo hasta el 70% del valor comercial, y que en caso de que la hipoteca no se llegará a cancelar, la entidad financiera podrá perseguir el inmueble y solicitar el embargo, haciendo uso de sus facultades como acreedor.

Al hablar de ciertas características de la hipoteca, se debe empezar por lo que es un contrato solemne, por cuanto su constitución se hará por escritura pública, y posterior a esto, se tienen 90 días de plazo para registrar esta, so pena de tener que constituir una nueva escritura pública. Otra característica de la hipoteca es su indivisibilidad, la cual tiene como consecuencia que “cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y cada parte de ella” (Código Civil. 2011, art 2433).

Con respecto a lo que sucede con el reglamento de propiedad horizontal en los apartamentos y conjuntos residenciales, cabe aclarar que: “los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas” (Congreso de Colombia, 2001, art 17 de la ley 675 de 2001), entonces en este artículo, podemos ver una excepción a la indivisibilidad de la hipoteca.

En el negocio de la construcción, la figura de hipoteca es de grandísima ayuda, toda vez que en el lote que se va a llevar a cabo el proyecto residencial, se constituye una hipoteca sobre el lote de mayor extensión con el fin de poder tener liquidez para trabajar. Más adelante, cuando ya hay unidades de vivienda para vender, la hipoteca se irá levantando de la siguiente manera:

El propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto (Congreso de Colombia, 2001, art 17 de la ley 675 de 2001).



Entonces se puede ver cómo se va a ir levantando paulatinamente la hipoteca, cada vez que cada unidad individual se va transfiriendo a un tercero, ya que al someter el conjunto residencial o el edificio al reglamento de propiedad horizontal, la hipoteca se dividirá a prorrata de cada apartamento.

### **3.2. Afectación a vivienda familiar**

Esta figura la trae la legislación colombiana, en aras de que el inmueble destinado a ser una vivienda familiar no pueda enajenarse, constituirse sobre el un gravamen u otro derecho real, sin el consentimiento de ambos cónyuges o compañeros permanentes, este consentimiento se dará mediante escritura pública. En cuanto a lo anterior, habría que aclarar que los actos no dirigidos a la constitución, modificación o extinción de derechos reales, no requieren de las firmas de ambos cónyuges o compañeros permanentes.

El inmueble que va a ser afectado a vivienda familiar, tendrá que tener la destinación de habitación de familia, quedando excluidos los inmuebles con un objeto laboral, comercial o de recreo. En caso de que el parqueadero y cuarto útil pertenecientes a un inmueble tengan matrículas independientes, no se entenderán incluidas en el gravamen. Esta institución se puede dar, ya sea por unión marital de hecho o por matrimonio. Aparte del requisito de que el inmueble tiene que ser destinado a una habitación de familia, también es necesario que el inmueble en cuestión, haya sido adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, sin importar si fue antes o después del matrimonio.

Uno de los efectos de esta afectación, es que el inmueble afectado a vivienda familiar será inembargable, salvo en los siguientes casos:

- 1) Si se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar;
- 2) Cuando la hipoteca se hubiere otorgado

para garantizar préstamo para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda. En estos casos, el acreedor puede solicitar el embargo y obtener el remate del bien objeto de la garantía (Velásquez Jaramillo, 2010, p. 245).

Para levantar la afectación, los cónyuges o compañeros permanentes podrán hacerlo en cualquier momento mediante escritura pública debidamente registrada, cabe aclarar que tiene que haber mutuo acuerdo. En caso de que uno de los cónyuges o compañeros permanentes fallezca, se entenderá que la vivienda familiar desaparece de pleno derecho.

### **3.3. Patrimonio de familia**

El patrimonio de familia es una institución orientada a proteger la casa de habitación como uno de sus haberes más importantes pues el Estado tiene especial interés en que cada familia asegure un lugar en el cual radicarse y a partir del cual desplegar la existencia. Ese interés es explicable pues la vivienda digna es hoy un derecho constitucional de segunda generación que puede incluso asumir el carácter de fundamental cuando entra en estrecha relación con un derecho de esa naturaleza. Mucho más si de la familia hacen parte hijos menores de edad, los que, por el sólo hecho de serlo, merecen un tratamiento preferente (Sentencia C-560 de 2002)

Esta cita de la corte constitucional, evidencia que el patrimonio de familia trasciende más allá del ámbito del derecho inmobiliario y civil, se puede evidenciar como esta figura tiene cierta relación con el derecho constitucional, y además, como esta afectación es de gran utilidad para salvaguardar el derecho fundamental de una vivienda digna.

El objeto de esta limitación al dominio, es buscar proteger el patrimonio de una familia, ya que al constituirse este, ninguno de los cónyuges tendrá la facultad

de disponer del inmueble sin el consentimiento del otro. Para poder gravar a un inmueble con esta limitación, el constituyente deberá tener el dominio pleno sobre el inmueble, ya que si solo tienen una cuota proindiviso, no se podría constituir; además de lo anterior, el inmueble tendrá que estar libre de gravámenes reales.

Con relación al límite del valor que debe tener el inmueble objeto del patrimonio, la ley 495 de 1999 en su artículo 3 expone que este no podrá exceder los 250 smlmv al momento de la constitución del gravamen. En caso de que en un futuro el valor del bien aumente, esto no será obstáculo para que la limitación pueda seguir surgiendo efectos.

Según el doctrinante Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, el inmueble que se grava con un patrimonio de familia, tendrá por destinación:

Un bien destinado al beneficio de la familia sirve de soporte a la obligación alimentaria, es decir, que el fin de la institución es la seguridad del alimento, techo y sostenimiento económico de la familia. No es justo que un bien que sirve de soporte a una familia, sufra los ataques de un tercero en razón de obligaciones de uno de sus componentes (Velásquez Jaramillo, 2010, p. 240).

La institución asegura que la destinación anterior se lleve a cabo, por lo que la ley estipula que el patrimonio de familia es inalienable e inembargable.

En cuanto a los beneficios que trae este régimen, se entenderán como cobijados de estos los siguientes: “los cónyuges y a los hijos menores; también al padre o a la madre solamente, y a los menores que estén entre sí en segundo grado de consanguinidad legítima o extramatrimonial” (Velásquez Jaramillo, 2010, p. 241).

El patrimonio de familia trae ciertas prohibiciones, como que el bien no puede ser hipotecado, ni embargarse, ni darse en anticresis, ni enajenarse con pacto de retroventa. Las anteriores prohibiciones, tienen la finalidad de proteger el inmueble sometido de posibles actos individuales por parte de alguno de los cónyuges o de algún ataque de un tercero en razón de una obligación.

#### **4. OPONIBILIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS Y FUNCIONES DE LAS OFICINAS DE REGISTRO**

La función principal de las oficinas de registro, es darle publicidad a los actos jurídicos celebrados entre las personas naturales o jurídicas, lo cual es el fundamento para darle seguridad jurídica, a los actos jurídicos celebrados o que se pretenden celebrar por cualquier ciudadano, más cuando nuestra legislación se basa en la teoría del título y el modo para la transferencia o actos de disposición de los bienes inmuebles, siendo la oficina de registro de instrumentos públicos la encargada de dar el visto bueno, por decirlo de alguna manera, dar fe sobre el “modo” de transferir o de disponer de un bien inmueble, como lo cita el libro “el estudio de títulos”:

En Colombia la tradición del derecho de dominio de los bienes inmuebles o raíces se efectúa por medio de la inscripción del respectivo título en la oficina de registro de instrumentos públicos, lo mismo que la tradición de otros derechos reales que recaen sobre estos bienes como son los de usufructo o de uso, y los de habitación o hipoteca (Arévalo Guerrero, año 2014, p. 114).

He aquí la importancia del acto de registro, ya que antes de que se configure este, todavía no se ha dado la tradición, y el comprador no tendrá la calidad de titular del inmueble hasta que no se efectúe esta.

Sobre el tema de las solemnidades de los actos sometidos a registro, esto se ceñirá según la ley de notariado, la cual nos detallará cuales son las condiciones formales del instrumento, y como fue el modo que dio lugar al registro.

Para empezar, el estatuto de registro delimita cuales son los objetivos principales del registro de un bien inmueble en su artículo segundo, de esta manera:

El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (Congreso de Colombia, 2012, artículo 2do).

Por Decreto 577 de 1974, se establece que las oficinas de registro de instrumentos públicos son dependencias de la superintendencia de notariado y registro, la cual a su vez se encarga de vigilar e inspeccionar la actividad de todas las oficinas de registro del país. Cada capital de cada departamento cuenta con una oficina principal de registro, la cual será la cabeza del círculo registral, aunque también podrán operar oficinas seccionales que dependerán de las principales.

Las oficinas de registro de instrumentos públicos, se regirán según la Ley 1579 de 2012, la cual expidió el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. Esta ley determina cuáles son los actos, títulos y documentos que estarán sujetos a registro, y estos son:

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; 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; Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley (Congreso de Colombia, 2014, Art 4 de ley 1579 de 2014).

En consecuencia de los innumerables registros que se pueden hacer en determinado tiempo, las oficinas llevan un archivo del registro, el cual contiene la matrícula inmobiliaria. La matrícula inmobiliaria es de gran utilidad porque nos ayuda a identificar un inmueble, ya que es un número irrepetible; en el libro “El estudio de títulos”, la definen como:

Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando, los radicadores de documentos y certificados; los índices de inmuebles y propietarios; el archivo de documentos antecedentes; el libro de actas y visitas y el libro de testamentos (Arévalo Guerrero, 2014, p. 118).

## CONCLUSIONES

Así hoy en día no se tenga una definición clara por parte de la ley, jurisprudencia ni de la doctrina sobre lo que es un estudio de títulos, es algo que tiene mucha aplicabilidad en el diario vivir, en consecuencia de los múltiples negocios jurídicos que se celebran a diario. El estudio de títulos es de mucha ayuda para que un futuro adquirente pueda tener confianza en que el inmueble que va a adquirir va a estar libre de todo vicio y gravámenes que dificultan la transferencia, buscando esto también que haya seguridad jurídica en el acto jurídico. Vemos que este procedimiento utilizado por personas naturales, entidades financieras, o por personas jurídicas, ya que se busca que el patrimonio que se va a invertir, sea en un inmueble que no vaya a tener contingencias jurídicas en un futuro.

Entender a cabalidad la teoría del título y el modo es de suma importancia en este tema, ya que en el proceso hay que analizar los actos de transferencia de la historia traditicia de un inmueble, y para esta tarea, también es importante entender el funcionamiento de la oficina de instrumentos públicos y el funcionamiento del estatuto que regula este.

Es entendible por qué las entidades financieras buscan asesores externos que son profesionales en derecho para llevar a cabos los estudios de títulos de los inmuebles que son objeto de préstamos, toda vez que es un proceso de mucha rigurosidad jurídica, y del cual se pueden desprender ciertas consecuencias nocivas, en caso de que este proceso se lleve a cabo con negligencia o desconocimiento del tema.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arévalo Guerrero, L. H. (2014). *El estudio de títulos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Arrubla Paucar, J. (2013). *Contratos mercantiles. Contratos contemporáneos*. Bogotá, Legis.

Colombia. Congreso de la República. (2001). *Ley 675 de 2001*. Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001. Recuperado de [www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

Colombia. Congreso de la República. (2011). *Código civil, artículo 2432*. Bogotá: Legis.

Colombia. Congreso de la República. (2012). *Ley 1579 de 2012. (Estatuto de Registro de instrumentos públicos*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731>

Colombia. Corte Constitucional. (2002). Sentencia C-560 de 2002. M. P. Jaime Córdoba Triviño.

Llano Ramírez, J. (1976). *De los estudios de propiedad raíz*. Medellín: Ediciones Gráficas.

Nivel Nacional. (1970). *Decreto 960/70*. Diario Oficial No. 33.118 del 5 de agosto de 1970.

Nivel Nacional. (1974). *Decreto 577 de 1974*. Diario oficial 34.074 del 6 de Mayo 1974.



Velásquez Jaramillo, L. G. (2010). *Bienes*. Bogotá: Temis.