1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

No. De Folio de Matrícula Inmobiliaria	Cédula / Código Catastral de mayor extensión	Circulo Registral	Dirección
144-20502	N/R	Chinú	
Departamento / Municipio	**Vereda / Localidad**	**Estado del Folio**	**Matrícula de mayor extensión**
Córdoba	Tuchín	Activo	144 - 20167 144 - 20498
No. Anotaciones	**No. Salvedades**	**Fecha apertura folio**	**Fecha certificada de tradición o consulta VUR**
2	1	5/08/2016	

OBJETO DEL ESTUDIO DE TÍTULOS
Validar la titularidad de la propiedad sobre el inmueble objeto de estudio e identificar la existencia de gravámenes o limitaciones de orden jurídico que puedan impedir al TITULAR DE DOMINIO la libre disposición del bien.

2. CABIDA Y LINDEROS

ÁREA DE TERRENO	25.000 mts^2 según EP No. 232 de 5/08/
DESCRIPCIÓN DE LINDEROS	**POR EL NORTE:** con predios de JUAN SALGADO; por el **SUR:** con predios de CARLOS SUAREZ; por el **ESTE:** con predios de PEDRO CASTILLO; y por el **OESTE:** con predios del Barrio Buenos Aires

3. PROPIEDAD ACTUAL

Nombre o Razón Social	NIT o Cédula	Modo/ Título de Adquisición	Porcentaje de Propiedad
MUNICIPIO DE TUCHÍN		ENGLOBE	100 %
Número documento Soporte	**Fecha**	**Municipio**	**Origen Documento *Entidad que emite el documento**
Escritura Pública No. 232	5/08/2016	San Andrés	Notaría única
No. Anotación	**No. Salvedades**	**Fecha de Registro de la anotación**	**Condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, entre otras**
2	0	05/08/2016	Hipoteca

4. CADENA DE TRADICIÓN

Revisado el certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20502, se verificó que el mismo nace de las matrículas inmobiliarias 144 – 20167 y 144 – 20498.

De acuerdo con lo protocolizado en la Escritura Pública No. 232 de 5 de agosto de 2016, *por error involuntario se omitió relacionar la venta de un predio urbano con todas sus mejoras y dependencias ubicado en inmediaciones del Municipio de Tuchín Córdoba con cedula catastral número 000100050206000, contante de una extensión superficiaria de DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 M^2)*, por lo tanto, consultado el FMI No. 144 – 20167 en las anotaciones 3 y 4 se inscribieron la Escritura No. 232 de 2016 anotando la aclaración de la Escritura No. 221 de 29 de julio de 2016 y la compraventa realizada de EDER ENRIQUE GASPAR al MUNICIPIO DE TUCHIN.

De otra parte, consultado el FMI 144-20498 se constató la compraventa realizada por GASPAR CUEVAS EDER ENRIQUE al MUNICIPIO DE TUCHÍN a través de la Escritura Pública No. 221 de 29 de julio de 2016, registrada en la anotación No. 2 de dicho folio.

En consecuencia, siendo el Municipio de Tuchín propietaria de los predios identificados con folios 144-20167 y 144-20498, a través de la Escritura Pública No. 232 de 2016, se protocolizó el acto jurídico de englobe generando el cierre de los aludidos folios y aperturando la matrícula 144-20502; por lo tanto, el folio 144-20502 reporta en la anotación No. 2 el englobe de los predios anteriormente descritos.

Ahora bien, el folio 144-20502 reporta en la anotación No. 1 la hipoteca a favor de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero de SALGADO PEREZ JUAN CARLOS a través de Escritura Pública No. 306 de 16 de agosto de 1988, que revisada la tradición del inmueble se pudo verificar que, dicha hipoteca fue constituida bajo el folio de matrícula inmobiliaria 144-4916 en la Anotación No. 2, sin embargo, dicho gravamen fue cancelado a través de la escritura No. 3027 de 28 de junio de 2018, registrada el 11 de julio de 2018, en la Anotación No. 13 del mismo folio.

Logra observarse que, pese a la existencia de un gravamen registrado en la Matrícula No. 144-4916, se realizaron tradiciones de dominio posteriores que dieron origen a la matrícula 144-11064 que a su vez deriva el 144-20167; que al momento de registrarse la Escritura No. 3027 de 2018, la cual cancela la hipoteca, existían folios cerrados que no permitió el registro en dichas matrículas, razón por la cual, actualmente la matrícula No. 144-20502 tiene vigente el gravamen.

Del estudio realizado, logro constatarse que la titularidad del derecho real de dominio recae en el Municipio de Tuchín, por lo tanto, el inmueble identificado con FMI 144-20502 es de naturaleza jurídica fiscal.

5. UBICACIÓN CARTOGRÁFICA Y ESTADO ACTUAL DEL INMUBLE

6. GRÁVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Reporta un gravamen consistente en una hipoteca abierta de SALGADO PEREZ JUAN CARLOS a CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, registrado en la Anotación No. 1 de dicho folio.

7. CONCEPTO JURÍDICO DEL INMUEBLE

De acuerdo con el estudio realizado logra concluirse que se trata de un predio de naturaleza jurídica fiscal cuya titularidad recae 100% sobre el Municipio de Tuchín de conformidad con las compras realizadas a través de las Escrituras Pública No. **221 y 232 de 2016 de los predios identificados con FMI 144 – 20167 y 144 – 20498 que posteriormente fueron englobados.**

Que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 674 del código civil colombiano, el cual transcribimos seguidamente, se trata de un bien fiscal por ser de dominio de un ente territorial

Código Civil
Artículo 674. Bienes públicos y de uso publico
Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.

Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.

Ahora bien, en lo que respecta a la medida cautelar vigente, se concluye que se trata de un error registral debido a que, la escritura del levantamiento de la medida data 2018, que, para para la fecha existían folios que se habían cerrado debido a englobes y segregaciones realizadas previamente lo cual ocasionó que, la ORIP realizara las cancelaciones del graven solo de los predios que se encontraban activos. En ese sentido, existiendo el documento jurídico que protocoliza la voluntad del beneficiario y en el que consta la cancelación de la medida, se recomienda al Ente Territorial, en calidad de propietario, solicitar a registro la corrección del proceso de registro de la Escritura Pública No. 3027 de 28 de junio de 2018, haciéndola extensible en todos lo folios derivados en los cuales está inscrito el gravamen.

De otra parte, se hace necesario advertir que, existe un error registral en cuanto a la inscripción del área toda vez que, el FMI reporta un área de 2 Has + 2.500 mts^2, sin embargo, de acuerdo con lo protocolizado en la escritura pública No. 232 de 5 de agosto de 2016, el área del predio es de 25.000 mts^2 o 2 Has + 5.000 mts^2; dicha corrección corresponde al propietario del inmueble solicitarla a la ORIP

8. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- Certificado de Libertad y Tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20502
- Escritura Pública No. 3027 de 2018
- Escritura Pública No. 232 de 2016

Cordialmente,



Paola Turizo Madera
Abogada
T.P. 206.433 del C. S. de la J.