

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

Abogada Consultora

## ESTUDIO DE TÍTULOS JURÍDICO PREDIO DEL MUNICIPIO DE SILVANIA

### A) IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- **UBICACIÓN:** CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE SILVANIA
- **NOMENCLATURA:** sin nomenclatura. RURAL
- **TIPO DE PREDIO:** LOTE #
- **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 157-116835
- **CÉDULA CATASTRAL:** 257430001000000050504000000000.
- **ÁREA:** Se encuentra contenidos en la Escritura Pública No 0534 de fecha 19 de abril de 2017, con área 20.311 mts<sup>2</sup>.
- **LINDEROS:** POR EL NOROCCIDENTE, del punto treinta y nueve (39) al punto cuarenta y seis (46) en extensión de ciento diecisiete punto treinta metros; (117,30), POR EL NOROCCIDENTE, del punto treinta y nueve (39) al punto cuarenta y seis (46) en extensión de ciento diecisiete punto treinta metros (117,30 mts) POR EL NOROCCIDENTE, del punto treinta y nueve (39) al punto cuarenta y seis (46) en extensión de ciento diecisiete punto treinta metros (117,30 mts), POR EL NORORIENTE, del punto cuarenta y seis (46) al punto cuarenta y nueve (49) en extensión de noventa y tres punto ochenta metros (93,80), POR EL ORIENTE del punto cuarenta y nueve (49) pasando por el punto cincuenta y dos (52) al punto cincuenta y seis (56) en extensiones de treinta punto, NORORIENTE del punto 46 al 49 en extensión de noventa y tres punto ochenta metros (93,80 mts) colinda con predio de DORIS MERCEDES POVEDA Y OTROS, POR ELORIENTE, del punto 49 al 52 en extensión de treinta punto diez metros (30,10 mts) del punto 52 al 53 en extensión de veintiun metros (21,00mts) y del punto cincuenta y tres 53 al 54 en extensión de nueve punto veinte metros (9,20 mts) en los tres anteriores trayectos colinda con carretera pavimentada que va a silvania, POR EL SUR, del punto 04 al 06 en extensión de quince punto ochenta metros del punto '06 al 07 en extensión de veintidós punto catorce metros (22,14) del punto 07 al 08 en extensión de veintiséis punto treinta nueve metros (26,39) en los tres anteriores trayectos colinda con el lote No 02 de la subdivisión y del punto 08 al 34 en extensión de treinta y dos punto cero un metros (32,01 mts) colinda con predio de MARINA BEJARANO, POR EL OCCIDENTE, del punto 34 al 39 en extensión de ciento novena y tres punto doce metros (193,12 mts) colinda con predio que fue de CARLOS ROJAS y encierra.

### B) TITULARIDAD DEL INMUEBLE

- **PROPIETARIO ACTUAL:** Según Escritura Pública se encuentra en propiedad del municipio de Villeta.
- **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** por medio de Escritura Pública No 0534 del 19 de abril de 2011 de la NOTARIA de SILVANIA.

### C) TRADICIÓN

**REVISIÓN DE TÍTULOS A 20 AÑOS:** El certificado de libertad y tradición No 157-116835, fue abierto con base en la matricula inmobiliaria No 70233 del cual no adjuntan copia.

Tiene las siguientes anotaciones:

Tradición matricula mayor extensión #157-99036: Alfonso Bernal Adonicedec adquirió por compra venta de Gómez Sánchez María Cristina según escritura 371 de 04-03-2011 notaría 77 de Bogotá; registrada el 04-03-2011.

Gómez Sánchez Nidia Cristina adquirió por compra venta de Bejarano Martínez Pedro, según Escritura 908 de 15-12-2005, Notaria de Silvania Registrada el 21-02-2006.—

Mediante Escritura Pública No 534 del 19 de abril de 2011 de la Notaria Única de Silvania, se realizó división Material destinada a vivienda Campesina a ALFONSO

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

Abogada Consultora

BERNAL ADONICEDEC y en la misma escritura pública se realizó COMPRAVENTA al MUNICIPIO DE SILVANIA.

## D) GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.

El predio NO tiene gravámenes, embargos, derechos de usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, pleitos pendientes, afectaciones, viales, anticresis, arrendamiento (por escritura pública, privada o consensuales) y de tenedores a cualquier título, demandas civiles y sobre él no existe causal de nulidad formal de las previstas en el Estatuto de Notariado, ni limitaciones al dominio que impidan su transferencia.

No obstante lo anterior, se tiene que en la Escritura Pública No 0534 del 19 de abril de 2011, en la Cláusula Segunda, se establece: *Que en vista de la ubicación del inmueble, la topografía del terreno y destino del predio, ha decidido efectuar división material del predio antes referido, declarando así que los lotes resultantes de la división material a pesar de ser rurales serán destinados única y exclusivamente, para lotes de vivienda campesina e industrias menores distintos a la explotación agrícola, no contrariando de esta manera las prohibiciones de la Ley 160 del 3 de agosto de 1994 o nueva ley de Reforma Agraria, en su CAPITULO IX art 44, que prohíbe hacer lotes menores de un unidad agrícola familiar UAF, porque su artículo 45 numeral B, establece la excepción cuando estos lotes son dedicados para un fin principal distinto a la explotación agrícola, como es el siguiente caso. Teniendo en cuenta la anterior aclaración se procede a dividir materialmente el predio ya descrito, de acuerdo a la AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN de fecha 07 de abril de 2011 expedida por la Oficina de Planeación Municipal de Silvania Cundinamarca, (...)*

## E) OBSERVACIONES

Revisada la tradición del predio materia de estudio, se hacen las siguientes observaciones:

1. Actualizar certificado de tradición y libertad.
2. Copia de las Escrituras Públicas con veinte años de tradición.

De conformidad con el artículo 45 y 46 de la Ley 136 de 1994, se establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 44.** *Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*

*En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA:*

**ARTÍCULO 45.** *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- a) *Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) **Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;**
- c) *Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d) *Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

# HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER

---

Abogada Consultora

***La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:***

***1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.***

***2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado. (resalto fuera de texto)***

Por lo anterior, debe revisar la destinación del predio antes de definir si es viable la transferencia del mismo para la construcción de vivienda de interés prioritario.

## **F) CONCEPTO**

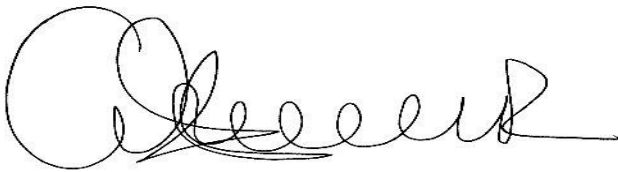
En conclusión, teniendo en cuenta el folio de matrícula de la fecha arriba indicada, donde reposa la tradición del predio durante los últimos veinte años, el predio se encuentra destinado a la construcción de vivienda campesina y/o industria menor por ley.

## **G) DOCUMENTOS ESTUDIADOS**

- Certificado de Tradición y Libertad No 157-116835
- Escritura pública No 534 de 2011

Se expide el presente estudio de títulos, el día 30 de octubre de 2017.

Atentamente,



**HELGA ADRIANA SANABRIA KNEPPER.**

c.c. 52.258.715 de Bogotá

T.P. 97.151 del C.S.J.

Abogada Proyecto Podemos Casa.

Gobernación de Cundinamarca.