

06 | GUÍA

Antes de comprar, revise la cadena de propiedad

Cuando la propiedad que quiere comprar puede tener un problema jurídico que no se ve a simple vista

EN ESTE INFORME

- 01 Qué es el estudio de títulos
- 02 Qué es la falsa tradición y cómo aparece en el certificado
- 03 Por qué conviene revisar el certificado antes de comprar
- 04 Cómo revisar el certificado de tradición antes de comprar
- 05 Documentos que se revisan en un estudio de títulos

01 | RESUMEN EJECUTIVO

Lo que debe saber.

Que una propiedad se pueda firmar en notaría no significa que sea segura para comprar. Hay inmuebles con embargos, hipotecas vigentes, demandas en curso, sucesiones incompletas o errores en la cadena de propietarios que no aparecen en la conversación con el vendedor, sino en documentos que la mayoría de compradores nunca revisa. Antes de entregar cualquier suma de dinero, existe un paso que puede evitarle un problema grave: el estudio de títulos.

¿POR QUÉ DEBERÍA IMPORTARLE?

Que le entreguen llaves no garantiza que la propiedad llegue libre de problemas. El estudio de títulos revela si quien vende tiene pleno derecho para hacerlo y si el inmueble llega sin cargas ocultas. Es el paso más importante antes de firmar cualquier promesa o escritura.

02 | QUÉ ES EL ESTUDIO DE TÍTULOS

Qué es el estudio de títulos

El estudio de títulos es una revisión jurídica del historial de un inmueble. Consiste en analizar quién es el propietario actual, cómo adquirió la propiedad, si existen embargos, hipotecas, demandas civiles, afectaciones a la vivienda familiar, sucesiones pendientes o cualquier anotación que limite el derecho de dominio.

La información se obtiene del certificado de tradición y libertad, un documento expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro que registra todos los actos jurídicos que han recaído sobre el inmueble desde su inscripción. Este certificado es público, pero interpretarlo correctamente requiere conocimiento jurídico.

Es especialmente necesario en inmuebles usados, casas antiguas, fincas, lotes, propiedades heredadas y cualquier inmueble que haya tenido varios propietarios a lo largo del tiempo.

03 | QUÉ ES LA FALSA TRADICIÓN Y CÓMO APARECE EN EL CERTIFICADO

Qué es la falsa tradición y cómo aparece en el certificado

La falsa tradición es una de las alertas más comunes y menos entendidas del certificado de tradición y libertad. Se presenta cuando hay un problema en la cadena de propiedad: alguien vendió sin ser pleno dueño, una sucesión quedó incompleta, la posesión nunca se formalizó como dominio pleno, o se transfirieron derechos en lugar de la propiedad completa.

Lo más delicado de la falsa tradición es que puede pasar desapercibida.

Usted puede pagar, firmar la escritura, recibir las llaves y ocupar el inmueble, y tiempo después descubrir que quien le vendió no tenía pleno derecho. La anotación existe en el certificado, pero muchos compradores no saben identificarla ni dimensionar lo que implica.

La falsa tradición no significa necesariamente que el negocio sea imposible, pero sí que exige una revisión jurídica antes de tomar cualquier decisión o entregar dinero.

04 | POR QUÉ CONVIENE REVISAR EL CERTIFICADO ANTES DE COMPRAR

Por qué conviene revisar el certificado antes de comprar

Un estudio de títulos oportuno puede evitarle consecuencias que, una vez firmada la escritura, son difíciles y costosas de revertir:

- Descubrir embargos o hipotecas vigentes que el vendedor no mencionó.
- Detectar demandas civiles o procesos judiciales activos sobre el inmueble.
- Identificar falsa tradición o vacíos en la cadena de propietarios.
- Verificar que una herencia esté completamente liquidada antes de comprar.
- Confirmar que no hay afectaciones que limiten el uso o la futura venta del inmueble.
- Negociar con información real o decidir no comprar antes de comprometer su dinero.

05 | CÓMO REVISAR EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN ANTES DE COMPRAR

Cómo revisar el certificado de tradición antes de comprar

El proceso no es complicado si sabe qué buscar y cuenta con el apoyo adecuado. Estos son los pasos clave:

01

SOLICITE EL CERTIFICADO ACTUALIZADO

Pida al vendedor el número de matrícula inmobiliaria y solicite el certificado de tradición y libertad actualizado. Puede obtenerse en línea a través del portal de la Superintendencia de Notariado y Registro.

02

REVISE LA CADENA DE PROPIETARIOS

Verifique que la propiedad haya pasado de mano en mano de forma completa y sin interrupciones. Cada transferencia debe estar respaldada por una escritura pública debidamente registrada.

03

IDENTIFIQUE ANOTACIONES DE ALERTA

Busque anotaciones de embargo, hipoteca, demanda, falsa tradición, afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia. Cualquiera de estas requiere análisis jurídico antes de continuar.

04

ENCARGUE UNA REVISIÓN JURÍDICA ESPECIALIZADA

Un abogado con experiencia en derecho inmobiliario puede interpretar las anotaciones, determinar si el problema tiene solución y estimar el tiempo de regularización antes de que usted comprometa su dinero.

05

TOME UNA DECISIÓN INFORMADA

Con el estudio de títulos en mano puede renegociar el precio, exigir que el vendedor sanee el título antes de firmar, o simplemente decidir no comprar. Sin el estudio, ninguna de estas opciones está disponible.

06 | DOCUMENTOS QUE SE REVISAN EN UN ESTUDIO DE TÍTULOS

Documentos que se revisan en un estudio de títulos

Además del certificado de tradición y libertad, un estudio completo puede incluir la revisión de:

- Escrituras públicas de las transferencias más recientes del inmueble.
- Paz y salvos de impuesto predial y valorización.
- Certificado de nomenclatura y estratificación.
- Documentos de sucesión o liquidación de herencia, cuando el inmueble fue heredado.
- Reglamento de propiedad horizontal, si el inmueble está en edificio o conjunto.
- Poderes notariales, si la venta la realiza un representante o apoderado del propietario.

07 | IMPORTANTE PARA VILLAVICENCIO Y EL META

Importante para Villavicencio y el Meta

REFERENCIA

Los inmuebles heredados, los lotes en zonas de expansión urbana, las fincas con múltiples poseedores históricos y las propiedades que han cambiado de dueño varias veces en poco tiempo son los que con más frecuencia presentan inconsistencias en el certificado. En Villavicencio esta situación es común en barrios de desarrollo progresivo; en el Meta, en inmuebles rurales y fincas de zonas de colonización.

08 | ¿QUIERE COMPRAR CON SEGURIDAD JURÍDICA?

Le acompañamos en este proceso.

ÁREA DE COBERTURA

Villavicencio · Restrepo — *Meta*

En Villavovende le ayudamos a entender el estado jurídico del inmueble antes de comprometerse. Le orientamos sobre qué buscar en el certificado de tradición, le advertimos sobre alertas y le conectamos con los profesionales adecuados para que su compra en Villavicencio o el Meta sea una decisión informada. Contáctenos antes de firmar cualquier documento.

VILLAVOVENDE INMOBILIARIA S.A.S.

Hablemos.

DIRECCIÓN

Centro Comercial Unicentro, local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

WHATSAPP

+57 320 927 3874 · +57 310 629 3757

Atendemos exclusivamente Villavicencio y Restrepo, Meta.

Documento informativo de carácter orientativo. No constituye asesoría jurídica. Para analizar una situación específica, consulte a un profesional del derecho inmobiliario.