

FORMATO ESTUDIO DE TÍTULOS

Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Doctora Deyanira Del Pilar Ospina Ariza

Coordinadora Grupo de Intervenidas

E. S. M.

FECHA: Treinta (30) de junio del año 2.020

OBJETIVO: Establecer los lineamientos jurídicos, requeridos para la realización del Estudio de Títulos de Tradición de un (1) bien inmueble ubicado en el municipio de Tubará (Atl.), en procura de determinar su estado y situación legal, para dar seguridad jurídica de quien desea adquirir los inmuebles.

LINEAMIENTOS PARA EL ESTUDIO DE TÍTULOS: En el presente estudio de títulos se determina, entre otras, las siguientes:

1. Que quien pretenda vender, sea el propietario real del bien.
2. Que el bien corresponda a la “cosa” que el propietario quiera vender.
3. 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. Que no existan gravámenes o limitantes al derecho de dominio.

5. Que no existan condiciones resolutorias expresas o tácitas.
6. Las demás condiciones que puedan afectar el derecho de dominio objeto de la futura tradición.

I.- IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE SEGÚN TÍTULOS. -

1.1.- Descripción: Lote Urbano Número 7.

1.2.-Dirección: Sin dirección determinada.

1.3.- Matrícula inmobiliaria: 040-5089

1.4.- Cédula catastral: 08832000300010100000

1.5.- Área: 42 Hectáreas con 9.236.6 Metros Cuadrados (429.236.6 M2)

1.6.- Linderos:

Por el NORTE: 219.00 MTS con la playa.

Por el SUR: 253.00 MTS con lote números 8 A y 9 A.

Por el ESTE: 1.949.5 MTS con lote número 6

Por el OESTE: 1.928.00 MTS con lote número 8

II.- TRADICIÓN EN LOS ÚLTIMOS TREINTA (30) AÑOS.

1. INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A., actual titular del dominio, adquirió el predio a través de COMPRAVENTA a la señora CLAUDIA SOFIA SCHNURBUSH GALLARDO, por medio de Escritura Pública Número MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (1455) del diecinueve (19) de abril del año 1.996 de la Notaría Quinta (05) de Barranquilla, inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día treinta (30) de mayo del año 1.996, tal como consta en la anotación 021 del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.
2. La señora CLAUDIA SOFIA SCHNURBUSH GALLARDO, adquirió el inmueble a través de AUTO APROBATOR de REMATE que cursó en el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día siete (07) de mayo del año 1.996, tal como consta en la anotación 020 del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.
3. CONSORCIO AGROPECUARIO Y MINERO LTDA., adquirió el predio a través de COMPRAVENTA a la sociedad ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA., por medio de Escritura Pública Número OCHOCIENTOS DIEZ (810) del veintiséis (26) de marzo del año 1.985 de la Notaría Primera (01) de Barranquilla, inscrita ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día dieciséis (16) de mayo del año 1.985, tal como consta en la anotación número 004 del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION.
4. La sociedad ARMANDO BRAVO Y CIA LTDA., adquirió el inmueble a título de COMPRAVENTA, de la señora NESTAR LORENZA DE LAS SALAS CAMACHO; por medio de Escritura Pública Número SETENTA Y CINCO (75) de fecha veinte (20) de enero del año 1.984 de la Notaria Tercera (03) de Barranquilla. Dicha escritura fue inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día treinta (30) de enero del año 1.984, tal como consta en la anotación 002 del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION.

5. La señora NESTAR LORENZA DE LAS SALAS CAMACHO, adquirió el inmueble por PARTICIÓN MATERIAL, según consta en la Escritura Pública Número TRESCIENTOS OCHENTA (380) del quince (15) de marzo del año 1.974, de la Notaría Segunda (02) de Barranquilla. Esta escritura, posteriormente fue registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día veintidós (22) de abril del año 1.974, tal y como consta en la anotación 001 del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION.

III.- SITUACIÓN JURÍDICA ACTUAL DEL INMUEBLE.

De conformidad con el certificado de matrícula inmobiliaria correspondiente, expedido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA, se tienen las siguientes novedades, de naturaleza jurídica:

3.1.- Situación Jurídica General.-

En referencia, a lo que reporta la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y con los títulos que he tenido a la vista, concluyo que, la situación jurídica actual del inmueble de la referencia es, a mi juicio, completamente clara. Se halla libre de procesos judiciales o administrativos, de afectaciones, gravámenes y de limitaciones al dominio.

3.2. Descripción Jurídica Frente A Situación Real.-

También debe expresarse cualquier diferencia significativa, que se encuentre entre la descripción del inmueble en los títulos de propiedad, especialmente en materia de área y linderos, con respecto a la que aparezca en un eventual levantamiento topográfico.

3.4.- Otras Anotaciones.-

Las anotaciones 012 y 015 que, correspondieron a un EMBARGO DE ACCION REAL proveniente de INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL I.F.I. decidida en el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA y un EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA proveniente del MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE DE BOGOTA, fueron canceladas, en las anotaciones 016 y 018 del mencionado CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION. Por lo cual, el inmueble se encuentra libres de embargos.

3.5. Gravámenes y/o Limitaciones al Derecho de Dominio.-

El inmueble, en la actualidad no posee gravámenes, ni tampoco limitaciones al derecho de dominio, toda vez que, la afectación de HIPOTECA ABIERTA al INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL I.F.I., especificada en la anotación 011, se encuentra cancelada por AUTO de fecha veintiuno (21) de septiembre del año 1.995 del JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, tal como consta en la anotación 019 del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.

3.6. Demandas Vigentes.-

No posee.

IV.- EL PROPIETARIO.

4.1. Nombre del propietario actual: INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A.

4.2. Identificación: 802.006.255-8

4.3. Título de adquisición

La sociedad INVERSIONES TURISTICAS PUNTA ESPADA S.A., como se anotó, es una persona jurídica de derecho privado, aparece registrado como el actual titular del derecho de dominio del inmueble de la referencia.

4.4. Observaciones en Relación con El Propietario:

Se realizó estudio y valoración de la sociedad, teniendo como base el CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL de la sociedad, expedido por la CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA.

V. CONCLUSIONES.

De lo analizado, se concluye que, la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo de cualquier Proyecto inmobiliario de naturaleza comercial o residencial, ya que, sobre el mismo, no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El inmueble también es apto para ser comercializado, pues no pesa sobre el, limitación o gravamen alguno.



EGLETT BALCEIRO CASTRO

C.C. 1.143.123.510

T.P. 285.061 del C.S. de la J.