

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Y SEGURIDAD JURÍDICA

Segunda edición

EDUARDO CAICEDO ESCOBAR



EDITORIAL
TEMIS
OBRAS JURÍDICAS

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

EDUARDO CAICEDO ESCOBAR

Profesor de posgrado de la Universidad Externado de Colombia, Pontificia Bolivariana, de Medellín, del Rosario y Autónoma de Bucaramanga. Miembro titular del Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER, con sede en Madrid (España), y del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, con sede en Buenos Aires (Argentina). Ex registrador principal de instrumentos públicos de Bogotá y Medellín. Ex presidente del Colegio de Registradores de Colombia. Ex miembro del Consejo Directivo de la Superintendencia de Notariado y Registro. Notario.

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Y
SEGURIDAD JURÍDICA**

Segunda edición

Teoría general - Derecho comparado - Derecho colombiano



EDITORIAL TEMIS S. A.
Bogotá - Colombia
2022



ANTES QUE EL LIBRO CIENTÍFICO MUERA

El libro científico es un organismo que se basa en un delicado equilibrio. Los elevados costos iniciales (las horas de trabajo que requieren el autor, los redactores, los correctores, los ilustradores) solo se recuperan si las ventas alcanzan determinado número de ejemplares.

La fotocopia, en un primer momento, reduce las ventas y por este motivo contribuye al aumento del precio. En un segundo momento, elimina de raíz la posibilidad económica de producir nuevos libros, sobre todo científicos.

De conformidad con la ley colombiana, la fotocopia de un libro (o de parte de este) protegido por derecho de autor (copyright) es ilícita. Por consiguiente, toda fotocopia que burle la compra de un libro, es delito.

La fotocopia no solo es ilícita, sino que amenaza la supervivencia de un modo de transmitir la ciencia.

Quien fotocopia un libro, quien pone a disposición los medios para fotocopiar, quien de cualquier modo fomenta esta práctica, no solo se alza contra la ley, sino que particularmente se encuentra en la situación de quien recoge una flor de una especie protegida, y tal vez se dispone a coger la última flor de esa especie.

© Eduardo Caicedo Escobar, 2022.

© Editorial Temis S. A., 2022.

Calle 17, núm. 68D-46, Bogotá.

e-mail: gerencia@editorialtemis.com

ISBN 958-35-0343-0

1977 20010033700

ISBN e-book 978-958-35-1904-8

Hecho el depósito que exige la ley.

Queda prohibida la reproducción parcial o total de este libro, sin la autorización escrita de los titulares del copyright, por medio de cualquier proceso, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático.

Esta edición y sus características gráficas son propiedad de Editorial Temis S. A.

*A mi esposa Amparo Fonseca Mejía
Y a nuestros hijos Carlos Eduardo y Andrés Alejandro*

*Bienaventurados los que padecen
persecución por la justicia,
porque de ellos es el reino de los cielos.*

Mateo, 5, 3-11.

PRÓLOGO

Curiosa paradoja la que resulta de la generosidad de un maestro con su discípulo, a quien le brinda el inmerecido honor de esbozar algunas notas críticas a una de sus obras, como prólogo a su segunda edición. EDUARDO CAICEDO ESCOBAR, ayer registrador y hoy notario, es tal vez el más acreditado tratadista de una de las nuevas especialidades del derecho, el *inmobiliario registral*, con el cual ha bautizado el más completo y único ensayo sobre la materia.

Con el mismo entusiasmo académico con que a sus alumnos nos enseñaba la legislación urbana y el régimen territorial en la Maestría de Derecho Público del Externado de Colombia y las universidades de Bolonia, Salamanca y Carlos III de Madrid, CAICEDO ESCOBAR logra con valioso esfuerzo pedagógico desentrañar la quinta esencia de una rama jurídica que recoge, en armoniosa coexistencia, preceptivas tanto del derecho privado como del público, evidenciando que los linderos entre tales esferas pierden cada día más sus contornos, conformándose un umbral penumbroso donde lo uno no se logra diferenciar de lo otro.

El libro llena un vacío en la literatura jurídica nacional y se convierte en herramienta de consulta obligada no solo para los estudiantes, como fue su inicial propósito, sino para los litigantes, jueces y servidores públicos. Constituye, pues, un grandioso aporte a la doctrina local y al derecho comparado, en la medida que el tratamiento de la legislación *registral* inmobiliaria de Colombia es sumamente completo, con lo cual permite a los estudiosos del tema en otros lares, apreciar la importancia del sistema implementado en nuestro país, de características muy particulares, en cuanto se ubica en un lugar intermedio entre los dos grandes regímenes conocidos en el mundo: el germánico-suizo, técnico, real y constitutivo de derechos, por un lado, y el francés, rudimentario, personal y meramente formal, por el otro.

La obra que se actualiza y amplía en esta oportunidad con una reseña jurisprudencial de enorme valor agregado, contiene interesantes críticas a los sistemas *registrales*, al igual que formula importantes recomendaciones para el perfeccionamiento del régimen legal colombiano. Atisba al respecto, la necesidad de una reforma a las instituciones nacionales, en particular a la Superintendencia de Notariado y Registro, con la clara finalidad de eliminar el hibridismo que la torna ineficaz en el área del registro de instrumentos públicos, en tanto dirige y administra este servicio al tiempo que ejerce su vigilancia y control. Semejante confusión contribuye a que la Superintendencia no pueda implementar acciones eficaces para mejorar el sistema, que pasa hoy por una fase crítica, como quiera que de las 191 oficinas encargadas de esta función, 104 generan cuantiosas pérdidas operativas, razón de ser del Plan Estratégico diseñado para el período 2001-2003, cuyo objetivo de largo plazo es acabar con la naturaleza *sui generis* anotada.

Cabe destacar la contundente oposición del autor frente a los intentos privatizadores del servicio *registral*. Quienes lo pretendieron en Colombia hace apenas un par de años y persisten en la idea, ignoran la tendencia ecuménica de fortalecer su prestación por parte del Estado, dado el fracaso de los sistemas de archivos documentales (*recording*) y seguros (*title insurance*), que encarecen enormemente el tráfico inmobiliario y fomentan la inseguridad jurídica en las transacciones, sin parar mientes en que ninguna póliza garantiza al adquirente de un inmueble la conservación de su propiedad, de suerte que lo más seguro es un juicio de evicción, a todas luces engorroso, caro y humillante. Más aún, es desconocer las recomendaciones del Banco Mundial que con la finalidad de privilegiar con créditos a los países en desarrollo, exigen un régimen de registro inmobiliario jurídico, técnico, con eficacia sustantiva que ofrezca seguridad jurídica a los inversionistas extranjeros.

Enhorabuena, profesor. Su contribución a la ciencia jurídica nacional es indiscutible.

EUGENIO GIL GIL

Superintendente de Notariado y Registro

Bogotá, 9 de junio de 2001

PREFACIO A LA SEGUNDA EDICIÓN

Cuatro años después de haber sido publicada esta obra, se presenta a consideración de los estudiosos del derecho inmobiliario la segunda edición. El texto inicialmente publicado relativo al derecho colombiano, fue objeto de revisión, actualización y ampliación con base en las novedades legislativas y jurisprudenciales que inciden en los temas inherentes a la disciplina que nos ocupa.

En el campo normativo se han dictado disposiciones que atañen a la organización del registro, o relacionadas con la función registral. Entre las primeras se encuentra el decreto-ley 1669 de 1997, que introdujo algunas modificaciones a la Superintendencia de Notariado y Registro; a manera de ejemplo, suprimió la dirección administrativa y asignó sus funciones a la Secretaría General, que además de las atribuciones consagradas en el decreto-ley 2158 de 1992, hoy tiene a su cargo la dirección, coordinación y control de las actividades administrativas de las oficinas de registro.

Entre las leyes que afectan o limitan los derechos reales inmobiliarios y que por tal razón están en la órbita de la actividad del registrador, se encuentran las de desarrollo territorial (leyes 388 de 1997, 507 de 1999 y 614 de 2000), la que actualizó el valor de los inmuebles sobre los cuales se puede constituir el patrimonio de familia voluntario (ley 495 de 1999), y la Ley Marco de Vivienda (ley 546 de 1999). Además, estamos *ad portas* de la aprobación de un nuevo estatuto de propiedad horizontal que es objeto de comentarios en la presente obra.

El devenir de la institución registral no ha sido pacífico en los últimos años. Dos hechos de particular importancia estremecieron su estructura: el intento fallido de privatización consagrado en el decreto-ley 1122 de 1999, y el cambio de jurisprudencia del Consejo de Estado que fijó los límites a la aplicación de la revocatoria directa por los registradores de instrumentos públicos.

La segunda edición de *Derecho inmobiliario registral* consta de tres secciones y un suplemento. Presenta sin modificación alguna la primera parte, dedicada a la teoría general y al derecho comparado; actualiza y amplía la segunda sección, que se ocupa del régimen jurídico del registro en el derecho colombiano, e incluye dos capítulos nuevos dedicados al registro de embargos y a la falsa tradición. Incorpora una tercera parte con los extractos de jurisprudencia atinentes a la institución de los fallos emitidos por las altas cortes. Por último, adiciona un suplemento con la descripción del folio de matrícula inmobiliaria documental y magnético y la relación de la codificación de las operaciones que son objeto de inscripción.

Una vez más, el crédito por la materialización de las ideas en esta sencilla obra corresponde a la magnificencia de la Divina Providencia.

ÍNDICE GENERAL

| | PÁG. |
|-------------------------------------|------|
| Prólogo | XI |
| Prefacio a la segunda edición | XIII |
| Introducción | 1 |

PARTE PRIMERA

TEORÍA GENERAL DERECHO COMPARADO

CAPÍTULO I

PUBLICIDAD INMOBILIARIA. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

| | |
|--|----|
| 1. Noción | 7 |
| 2. Importancia de la publicidad inmobiliaria | 7 |
| 3. Origen | 9 |
| 4. Etapas del desarrollo | 10 |
| A) Publicidad de tipo publicitario o notificadorio | 10 |
| B) Publicidad protectora de terceros adquirentes | 10 |
| C) Publicidad de valor constitutivo | 10 |
| 5. Campo de acción | 10 |
| 6. Derecho inmobiliario y derecho registral | 11 |
| 7. Concepto del derecho inmobiliario registral | 13 |
| 8. Terminología | 15 |
| A) Derecho hipotecario | 15 |
| B) Derecho inmobiliario | 15 |
| C) Derecho del registro de la propiedad | 16 |
| D) Derecho registral | 16 |
| E) Derecho inmobiliario registral | 16 |
| 9. Contenido | 17 |
| 10. Caracteres del derecho inmobiliario | 17 |
| A) Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria integrado por normas de naturaleza formal y material | 18 |
| B) Es un derecho legitimador de situaciones jurídicas (titularidades rea- les) | 18 |

| | |
|---|----|
| C) Es un derecho protector del tráfico jurídico inmobiliario | 18 |
| D) Se refiere fundamentalmente a fincas que constituyen la unidad básica del derecho inmobiliario registral | 19 |
| E) Carece de sustantividad propia | 19 |

CAPÍTULO II

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

| | |
|--|----|
| 11. Instrumento de la publicidad inmueble | 21 |
| 12. Concepto | 22 |
| A) Como institución jurídica | 22 |
| B) Como oficina | 22 |
| C) Como conjunto de libros | 23 |
| D) Como servicio público | 23 |
| 13. Fines | 23 |
| A) La publicidad de los derechos reales sobre inmuebles | 24 |
| B) La seguridad del tráfico inmobiliario | 24 |
| C) Fomento de crédito territorial | 25 |
| D) La movilización de la propiedad inmobiliaria | 25 |
| E) Fines secundarios | 26 |
| 14. Clasificación de los registros | 26 |
| A) Según la materia registrable | 27 |
| a) Registros de hechos | 27 |
| b) Registros de derechos | 27 |
| c) Registros de títulos | 27 |
| d) Registro de contratos | 27 |
| B) Según su organización o procedimiento | 27 |
| a) Registros reservados | 27 |
| b) Registros publicitarios | 27 |
| c) Registros legitimadores | 28 |
| d) Registro personal | 28 |
| e) Registro real | 28 |
| f) Registro de transcripción | 28 |
| g) Registro de incorporación | 28 |
| h) Registro de inscripción | 28 |
| C) Según el papel que corresponde a la inscripción | 28 |
| a) Registros constitutivos | 28 |
| b) Registros declarativos | 29 |
| c) Registros no convalidantes | 29 |
| d) Registros convalidantes | 30 |
| D) Otras clasificaciones | 30 |
| 15. Tipología de los sistemas inmobiliarios | 30 |
| 16. Características del sistema inmobiliario registral moderno | 31 |

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS INMOBILIARIOS REGISTRALES

| | PÁG. |
|---|------|
| 17. Noción | 34 |
| 18. Enumeración y clasificación | 34 |
| 19. Principio de inscripción | 36 |
| A) Valor jurídico de la inscripción | 37 |
| B) Inscripción constitutiva | 37 |
| C) Inscripción declarativa | 38 |
| 20. Principio del consentimiento | 38 |
| A) El negocio obligacional | 39 |
| B) El negocio dispositivo | 39 |
| C) El acto causal | 39 |
| D) Acuerdo de transferencia e inscripción | 40 |
| 21. Principio de prioridad o rango | 40 |
| A) Prioridad sustancial o material | 42 |
| B) Prioridad formal | 43 |
| 22. Principio de rogación | 43 |
| 23. Principio de tracto sucesivo | 45 |
| 24. Principio de especialidad o determinación | 47 |
| 25. Principio de legalidad | 49 |
| 26. Sistemas de calificación | 53 |
| A) Sistemas de calificación mínima | 53 |
| B) Sistemas con función calificadora | 53 |

CAPÍTULO IV

LEGITIMACIÓN Y FE PÚBLICA REGISTRAL

| | |
|---|----|
| 27. Importancia | 55 |
| 28. Incongruencia entre el registro y la realidad | 56 |
| 29. Principio de legitimación | 58 |
| 30. Alcances y efectos | 58 |
| 31. Consecuencias sustantivas y procesales | 59 |
| 32. Principio de fe pública registral | 60 |
| 33. Justificación de la protección registral | 62 |
| 34. Características de la fe pública registral | 63 |
| 35. Ámbito de excepciones | 63 |
| 36. Doble venta y fe pública registral | 65 |
| 37. Requisitos de la fe pública registral | 67 |
| A) Concepto de tercero | 67 |
| B) Validez y legitimación | 68 |

| | PÁG. |
|--|------|
| C) La buena fe | 68 |
| D) Adquisición a título oneroso | 69 |
| E) La inscripción del título del tercero | 70 |
| 38. El tercero registral y la usucapión | 70 |

CAPÍTULO V

SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

| | |
|---|----|
| 39. Sistemas inmobiliarios registrales | 72 |
| 40. Adquisición de los derechos reales..... | 72 |
| A) Código Civil de 1804 | 72 |
| B) Ley de 1855 | 73 |
| C) Leyes de 1924 y 1935 | 74 |
| D) Decreto de 1955 | 74 |
| 41. Principios aplicables | 75 |
| 42. Procedimiento registral | 76 |
| 43. Facultades del registrador | 77 |
| 44. De la forma como se llevan los registros y ficheros | 77 |
| 45. Efectos de la publicidad inmobiliaria | 78 |
| 46. Terceros | 79 |
| 47. Organización del registro hipotecario | 80 |
| 48. Evaluación del sistema francés | 81 |

CAPÍTULO VI

SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN

| | |
|---|----|
| 49. Adquisición de los derechos reales inmobiliarios | 83 |
| 50. Derechos inscribibles y enumeración de principios | 84 |
| 51. Principio de instancia o rogación | 85 |
| 52. Principios de consentimiento y de inscripción | 86 |
| 53. Principio de especialidad o de determinación | 87 |
| 54. Principio de rango o prioridad | 87 |
| A) Modificación del rango | 88 |
| B) La reserva del rango | 88 |
| 55. Principio de tracto continuo | 89 |
| 56. Principio de legalidad | 89 |
| 57. Principio de legitimación | 90 |
| 58. Principio de la fe pública | 90 |
| 59. La finca y el folio real | 91 |
| 60. Cómo se hace la inscripción | 92 |

| | |
|---|----|
| 61. Asientos que se practican | 93 |
| 62. Asiento de contradicción y anotación preventiva | 94 |
| 63. Inscripciones viciosas e inscripciones sin objeto | 95 |
| 64. La prescripción y el registro | 96 |
| 65. Organización del registro inmobiliario | 97 |
| 66. Evaluación del sistema | 98 |

CAPÍTULO VII

SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

| | |
|--|-----|
| 67. Normas aplicables | 99 |
| 68. Adquisición de los derechos reales inmobiliarios | 99 |
| 69. Principios registrales | 100 |
| A) Principios de rogación | 101 |
| B) Principio de especialidad | 101 |
| C) Principio de legalidad | 102 |
| D) Principio de tracto sucesivo | 103 |
| E) Principio de prioridad | 104 |
| F) Principio de legitimación | 105 |
| G) Principio de fe pública | 106 |
| 70. La finca y el folio real | 107 |
| A) Inmatriculación e inscripción | 108 |
| B) Finca normal y fincas especiales | 109 |
| C) Alteración de fincas | 110 |
| 71. Actos y derechos inscribibles | 110 |
| 72. Procedimiento registral | 111 |
| 73. Asientos que se practican | 112 |
| 74. Inexactitud y corrección de las inscripciones | 114 |
| 75. Aspecto formal del registro | 114 |
| 76. Evaluación del sistema | 116 |

CAPÍTULO VIII

OTROS SISTEMAS REGISTRALES:
AUSTRALIA, SUIZA, ITALIA, ARGENTINA

Sección I. *Australia o sistema Torrens*

| | |
|--|-----|
| 77. Origen y características del sistema | 117 |
| 78. Descripción del sistema | 118 |
| A) El título de dominio | 119 |
| B) Transmisión de los derechos reales | 120 |

| | PÁG. |
|------------------------------------|------|
| C) Efectos de la inscripción | 121 |
| D) Organización del registro | 121 |
| 79. Evaluación del sistema..... | 122 |

Sección II. Sistema suizo

| | |
|--|-----|
| 80. Generalidades..... | 123 |
| 81. Adquisición y pérdida de los derechos reales | 124 |
| 82. Principios registrales | 125 |
| 83. Organización del registro..... | 126 |
| 84. Evaluación del sistema..... | 127 |

Sección III. Sistema italiano

| | |
|---|-----|
| 85. Adquisición de derechos e inexistencia de principios..... | 128 |
| 86. Organización y publicidad formal | 129 |

Sección IV. Sistema argentino

| | |
|--|-----|
| 87. Normativa vigente y adquisición de la propiedad inmueble | 129 |
| 88. Particularidades de los principios aplicables | 130 |
| A) Rogación | 130 |
| B) Prioridad | 131 |
| C) Tracto continuo | 133 |
| D) Especialidad o determinación | 133 |
| E) Legalidad | 133 |
| F) Legitimación | 134 |
| G) Fe pública registral | 135 |

PARTE SEGUNDA

DERECHO COLOMBIANO

CAPÍTULO IX

RELACIONES JURÍDICO-REALES INMOBILIARIAS

| | |
|---|-----|
| 89. Derecho civil y derecho inmobiliario registral..... | 139 |
| 90. Clasificación de las cosas corporales. Su importancia | 140 |

| | |
|---|-----|
| 91. Los bienes inmuebles | 142 |
| A) Inmuebles por naturaleza | 142 |
| B) Inmuebles por adhesión permanente | 143 |
| C) Inmuebles por radicación | 144 |
| D) Inmuebles por destinación | 144 |
| E) Inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho | 144 |
| 92. Derechos reales y personales | 145 |
| 93. Diferencias entre derechos personales y derechos reales | 146 |
| A) Por razón de su origen | 146 |
| B) Por razón de sus elementos constitutivos | 147 |
| C) Por razón del objeto | 147 |
| D) Por razón del carácter relativo y absoluto de los derechos | 147 |
| E) Por razón de las acciones | 147 |
| F) Por razón de los atributos de persecución y preferencia | 148 |
| 94. Enumeración de los derechos reales | 149 |
| 95. Derecho de dominio o propiedad | 151 |
| 96. Noción de otros derechos reales | 153 |
| A) Herencia | 153 |
| B) Usufructo | 154 |
| C) Uso y habitación | 155 |
| D) Servidumbres activas | 155 |
| E) El censo | 156 |
| F) La prenda | 156 |
| G) La hipoteca | 157 |
| H) Retención | 157 |
| 97. Adquisición de los derechos reales. Teoría del título y el modo | 157 |
| A) La venta de cosa ajena | 159 |
| B) Título constitutivo y traslativo de dominio | 159 |
| C) Títulos de adquisición o propiedad y títulos de mera tenencia | 159 |
| D) Títulos atributivos y declarativos | 159 |
| E) Títulos universales y singulares | 159 |
| F) Títulos gratuitos y onerosos | 159 |
| 98. Los modos de adquirir | 160 |
| 99. Notariado y registro | 161 |

CAPÍTULO X

DESARROLLO HISTÓRICO
Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO

| | |
|---|-----|
| 100. El registro, última fase de la publicidad inmobiliaria | 163 |
| 101. Tenencia de la tierra | 165 |
| 102. Derecho español | 166 |
| 103. Primeros años de la república | 167 |

| | PÁG. |
|---|------|
| 104. Código Civil de la nación | 171 |
| 105. Ley 40 de 1932. La matrícula inmobiliaria | 173 |
| 106. Normativa aplicable al registro inmobiliario | 175 |
| A) Decreto-ley 1250 de 1970 | 176 |
| B) Decreto-ley 2156 de 1970 | 177 |
| C) Decreto-ley 1711 de 1984 | 177 |
| D) Tarifas de registro. Decreto 1428 de 2000 | 178 |
| 107. Dirección, inspección y vigilancia | 180 |
| 108. Estructura de la Superintendencia | 181 |
| 109. Oficinas de registro | 182 |
| 110. Registradores | 184 |
| A) Funciones incompatibles con el cargo | 185 |
| B) Inhabilidades | 185 |
| C) Responsabilidad | 185 |
| 111. Funciones del registrador | 186 |
| A) Registradores principales | 186 |
| B) Registradores seccionales | 187 |
| 112. Colegio de registradores | 188 |
| 113. Intento fallido de privatización | 189 |

CAPÍTULO XI

LA FORMA DE LLEVAR EL REGISTRO

| | |
|--|-----|
| 114. Objeto de la inscripción | 190 |
| 115. Actos sujetos a registro | 191 |
| 116. Competencia territorial y presupuestos de validez | 192 |
| 117. Procedimiento registral | 194 |
| 118. Radicación. Principios de rogación, prioridad y tracto sucesivo | 195 |
| 119. Calificación. Principio de legalidad | 199 |
| A) Obligatoriedad | 200 |
| B) Independencia y autonomía | 200 |
| C) Es esencialmente jurídica | 201 |
| D) Limitación | 201 |
| E) Integridad | 201 |
| F) Principio de legalidad | 201 |
| 120. Inscripción. Asientos que se practican | 203 |
| A) Asiento de radicación o presentación | 203 |
| B) Asiento de inscripción | 204 |
| C) Asiento de inmatriculación | 204 |
| D) Asiento de medida cautelar | 204 |
| E) Asiento de nota marginal | 205 |
| F) Asiento de cancelación | 205 |
| 121. Constancia de inscripción y desanotación del título registrado | 206 |

CAPÍTULO XII

CAUSALES QUE IMPIDEN EL REGISTRO

| | PÁG. |
|---|------|
| 122. Títulos no inscribibles | 207 |
| 123. Causales que impiden el registro | 209 |

CAPÍTULO XIII

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

| | |
|---|-----|
| 124. Concepto de finca | 235 |
| 125. Determinación y descripción de la finca | 236 |
| 126. Libro de matrícula, folio documental, folio magnético | 238 |
| 127. Desarrollo jurídico y tecnológico del registro | 239 |
| 128. Contenido del folio de matrícula inmobiliaria | 240 |
| 129. Principio de especialidad | 241 |
| 130. Inmatriculación de fincas | 242 |
| 131. Modo de efectuar la apertura del folio real | 242 |
| 132. Modificación de la finca inmatriculada | 243 |
| 133. Matrícula de bienes prescritos | 244 |
| 134. Pérdida, deterioro y duplicidad de matrículas | 244 |
| 135. Antecedentes del folio en medio magnético | 245 |
| 136. Factores que incidieron en la modernización del registro | 246 |
| 137. Folio magnético | 247 |
| 138. Ventajas del folio magnético | 248 |
| 139. Adopción del sistema de imagen | 250 |
| 140. Libros y elementos del archivo | 250 |
| A) Libro diario radicador de documentos | 250 |
| B) Libro diario radicador de certificados | 251 |
| C) Libro de testamentos | 251 |
| D) Libro de visitas | 251 |
| E) Índices de inmuebles y de propietarios | 251 |
| F) Carpeta o expediente de antecedentes registrales | 252 |
| G) El archivador de certificados | 252 |
| 141. El catastro y su interrelación con el registro | 252 |
| A) Concepto | 252 |
| B) Objetivos | 253 |
| C) Interrelación registro, catastro y tesorerías municipales | 254 |
| D) Interrelación registro-catastro en congresos internacionales | 256 |

CAPÍTULO XIV

PUBLICIDAD FORMAL Y EFECTOS
JURÍDICOS DEL REGISTRO

| | PÁG. |
|--|------|
| 142. La publicidad formal en el registro | 258 |
| 143. Constancia de inscripción | 259 |
| 144. Certificados | 260 |
| A) Certificados de tradición y libertad | 260 |
| B) Certificados de vigencia y notas de registro | 260 |
| C) Certificados para proceso declarativo de pertenencia | 260 |
| 145. Copias fotostáticas y exhibición de los elementos del archivo | 261 |
| 146. De los fines y el valor del registro inmobiliario | 262 |
| 147. Funciones del registro | 263 |
| 148. Principios que consolidan la seguridad jurídica | 264 |
| 149. Efectos de la inscripción frente a las partes y a terceros | 265 |
| 150. La inscripción o su rechazo como acto administrativo | 267 |
| 151. Consecuencias de la inscripción como acto administrativo | 268 |
| 152. Errores en la inscripción | 271 |
| A) Error mecanográfico en el folio | 271 |
| B) Anotación indebida | 271 |
| C) Calificación ilegal | 271 |
| D) Error generado por una interpretación errónea | 271 |
| E) Omisión | 272 |
| 153. Facultad de corrección en el estatuto de registro | 272 |
| 154. Revocatoria directa en el estatuto contencioso administrativo | 273 |
| 155. Vicisitudes de la revocatoria directa | 275 |
| A) Legalidad de la revocatoria directa sin mediar consentimiento (1984-1994) | 275 |
| B) Fase de transición. Opiniones divididas en la revocatoria (1984-1994) | 277 |
| C) Restricciones a la revocatoria directa | 278 |

CAPÍTULO XV

REGISTRO DE EMBARGOS

| | |
|---|-----|
| 156. Medidas cautelares | 279 |
| 157. El embargo de inmuebles | 280 |
| 158. Embargos decretados en acciones personales | 280 |
| A) Proceso civil ordinario | 281 |
| B) Proceso civil con título quirografario | 282 |
| C) Proceso ejecutivo por obligación de suscribir documentos | 282 |
| D) Proceso de sucesión | 282 |
| E) Embargo en proceso de alimentos | 282 |

| | |
|---|-----|
| F) Embargo en procesos de nulidad o divorcio del matrimonio civil, de separación de bienes y liquidación de sociedades conyugales | 283 |
| G) Embargo en proceso laboral | 284 |
| H) Embargos y secuestros en acumulación de procesos ejecutivos | 284 |
| 159. Embargo decretado en proceso penal | 284 |
| A) Acción civil en proceso penal | 284 |
| B) Embargo en proceso penal que investiga títulos | 288 |
| C) Embargo consagrado en el estatuto anticorrupción | 289 |
| 160. Embargo ejecutivo hipotecario y la acción mixta | 290 |
| 161. Registro de embargos en procesos de jurisdicción coactiva | 291 |
| A) Embargo de jurisdicción coactiva de la Dian para el cobro de impuestos de renta y complementarios | 293 |
| B) Aplicación del estatuto tributario a los municipios y distritos | 294 |
| 162. Registro de embargos decretados en el concordato y en la liquidación obligatoria | 294 |
| 163. Acumulación de embargos en procesos de diferentes jurisdicciones | 296 |
| 164. Prevalencia y concurrencia de embargos en el registro | 297 |

CAPÍTULO XVI

FALSA TRADICIÓN

| | |
|--|-----|
| 165. La falsa tradición | 299 |
| A) Venta de cosa ajena | 299 |
| B) La transferencia del derecho incompleto o sin antecedente propio | 300 |
| 166. Concepto, naturaleza jurídica y efectos de la posesión | 301 |
| 167. Adquisición, prueba, agregación y pérdida de la posesión de inmuebles | 303 |
| 168. La posesión inscrita o tabular | 304 |
| 169. Artículos que consagran la posesión inscrita | 305 |
| 170. Prevalencia de la posesión material | 307 |
| 171. La posesión frente al registro inmobiliario | 308 |
| 172. Inmuebles por adherencia | 309 |
| 173. Accesión mueble a inmueble | 309 |
| 174. Derecho de superficie | 311 |
| 175. Posición de la Superintendencia frente al registro de mejoras | 313 |
| A) Circular 30 de 1981 | 313 |
| B) Instrucción administrativa 11 de 1989 | 313 |
| C) Instrucciones administrativas 15 y 23 de 1994 | 314 |
| 176. Afectación a vivienda familiar sobre mejoras | 315 |

CAPÍTULO XVII

EVALUACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL
COLOMBIANO

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 177. Situación del registro | 317 |
|-----------------------------------|-----|

| | PÁG. |
|---|------|
| 178. Características | 318 |
| A) Sistema real | 318 |
| B) Sistema constitutivo | 319 |
| C) Adquisición de los derechos. Teoría del título y el modo | 319 |
| D) Principios aplicables | 319 |
| E) Caducidad de anotaciones | 320 |
| F) Simplificación del procedimiento registral | 321 |
| G) Determinación de los derechos inscribibles | 321 |
| H) Actuación oficiosa del registrador | 322 |
| I) Sistema de inscripción | 322 |
| J) Registro no convalidante | 323 |
| K) Vigencia de los certificados expedidos por el registrador | 323 |
| L) Incidencia de la autonomía de la voluntad en el principio de prioridad | 323 |
| M) El factor humano | 324 |
| N) Revisión de las actuaciones del registrador | 325 |
| Ñ) Colegiatura | 325 |
| O) Sistematización de información y procedimientos | 326 |
| 179. Valoración del sistema registral colombiano | 327 |
| 180. Perspectivas | 327 |
| 181. El Comité latinoamericano frente a la privatización | 330 |

PARTE TERCERA

DE LA JURISPRUDENCIA REGISTRAL

CAPÍTULO ÚNICO

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

Sección I. Corte Suprema de Justicia

| | |
|--|-----|
| A) En el derecho colombiano no existe una posesión inscrita. Sentencia de 27 de abril de 1955 | 337 |
| B) Efectos probatorios de la escritura pública sin registrar. Sentencia de julio 16 de 1993 | 354 |
| C) Certificado de tradición no prueba el título de dominio. Sentencia del 12 de diciembre de 1986 | 356 |
| D) Certificado del registrador para el proceso de pertenencia. Sentencia del 5 de septiembre de 1987 | 358 |

Sección II. Consejo de Estado

| | |
|---|-----|
| A) Improcedencia del recurso de apelación contra los actos de los registradores de instrumentos públicos. Sala de Consulta y Servicio Civil | 360 |
|---|-----|

| | PÁG. |
|--|------|
| B) Falla del servicio de registro de instrumentos públicos | 363 |
| Sentencia 0799 de 27 de julio de 1990 | 363 |
| Sentencia de agosto 6 de 1998 | 366 |
| C) Desarrollo jurisprudencial de la revocatoria directa | 370 |
| Primera etapa. El Consejo de Estado admite que registrador puede revo- | |
| car sus actos de inscripción sin mayores restricciones (1983-1994) | 370 |
| Sentencia del 14 de octubre de 1983 | 370 |
| Sentencia de mayo 6 de 1992 | 371 |
| Sentencia del 12 de julio de 1994. Expediente 1355 | 371 |
| Segunda etapa. El Consejo de Estado restringe la revocatoria | 372 |
| Sentencia de julio 7 de 1994 expediente No 2381 | 372 |
| Sentencia de septiembre 1° de 1998 | 374 |

Sección III. Corte Constitucional

| | |
|--|-----|
| A) Nexo funcional entre notariado y registro. Sentencia de noviembre 28 de 1996 | 386 |
| B) Naturaleza jurídica del decreto-ley 1250 de 1970. Sentencia del 11 de febrero de 1997 | 389 |
| C) Orden judicial en cancelación de escrituras y anotaciones. Sentencia de agosto 4 de 1997 | 391 |
| D) Efectos de la compraventa cuando el contratante o vendedor no es el verdadero dueño. Sentencia de febrero 14 del año 2001 | 393 |
| E) Derecho de consulta de los documentos públicos de las oficinas de registro. Sentencia de febrero 14 de 1996 | 397 |
| F) Régimen de carrera y de interinidad de los registradores de instrumentos públicos. Sentencia de julio 13 de 2000 | 402 |

SUPLEMENTO

| | |
|--|-----|
| Descripción del folio de matrícula inmobiliaria | 413 |
| A) Primera parte (identificación del inmueble) | 413 |
| B) Segunda parte o respaldo (tradición) | 416 |
| Folio magnético. Descripción del certificado de tradición y libertad | 421 |
| A) Características generales | 421 |
| B) Sección estática del folio y del certificado | 421 |
| C) Sección dinámica del folio y del certificado | 422 |
| D) Última sección | 423 |
| Codificación de actos o negocios jurídicos objeto de inscripción | 424 |
| Bibliografía | 435 |
| Índice de autores | 439 |
| Índice de disposiciones | 441 |

INTRODUCCIÓN

En la práctica docente, como profesor de postgrados en derecho de especializaciones que incluyen el estudio del derecho inmobiliario registral y el registro de la propiedad inmueble, hemos encontrado dificultades para recomendar un texto guía que permita a los estudiantes abordar el estudio del derecho inmobiliario registral en su teoría general, en el derecho colombiano y en el derecho comparado.

Aun cuando en esta materia la doctrina internacional ha sido prolífica, y en España y Argentina versados juristas han escrito excelentes tratados, en nuestro país su producción y circulación ha sido en extremo limitada, lo que impide su fácil consulta.

La más reciente obra sobre el registro de la propiedad inmueble en Colombia, de la cual nos hemos beneficiado, fue escrita por el profesor MIGUEL DANCUR BALDOVINO hace quince años. Posteriormente publicaciones y revistas especializadas han tratado temas específicos, entre los cuales se encuentran algunos ensayos nuestros incorporados a esta obra. O sea, que no contamos en este momento con que un libro nos permita tener una idea general y completa del derecho inmobiliario registral.

Estas circunstancias constituyen el motivo fundamental para elaborar esta obra, presentar un sencillo aporte que servirá a los estudiosos de esta disciplina, a los registradores, notarios, jueces, fiscales y expertos del sector inmobiliario para tener un punto de referencia en tan apasionante materia.

El título escogido —inusual por su extensión— intenta ubicar al lector desprevenido en las partes integrantes de su contenido, y resalta la finalidad última perseguida por el registro inmobiliario. La obra se estructura en dos partes. La primera estudia la teoría general del derecho inmobiliario registral y el derecho comparado; y la segunda parte se dedica al registro de la propiedad inmueble en Colombia.

En este orden de ideas, la primera sección trata de la publicidad inmobiliaria, el derecho inmobiliario registral y el registro de la propiedad inmueble; en ella presentamos una síntesis de la teoría general, de los principios que dominan la disciplina y de los sistemas registrales tipo. Como sistemas tipo se entiende los de Francia, Alemania, España, Australia, Suiza e Italia; en esta primera parte el lector dispondrá de una compilación breve de los estudios de connotados tratadistas internacionales.

La segunda sección, reservada al registro inmobiliario colombiano, se estructura a partir de dos capítulos introductorios: el IX dedicado al derecho civil bienes y el X al desarrollo histórico y organización del registro. Luego se analiza la forma como se efectúa el registro, las causales que impiden la inscripción, la matrícula inmobiliaria y los efectos jurídicos, para concluir con la evaluación del sistema registral colombiano.

La inclusión de la seguridad jurídica en el título del libro, sintetiza la finalidad primordial de la institución del registro de la propiedad inmueble, no solo desde la perspectiva del comercio inmobiliario, sino también desde la óptica de esta seguridad en los derechos y titularidades reales. La seguridad jurídica involucra así a la comunidad en general y a la persona como titular de derechos, en especial en la consolidación de la paz, la convivencia social y el desarrollo económico.

LUIS RECASÉNS SICHES considera el nacimiento del derecho desde el punto de vista del estímulo de necesidades propias de la vida social, entre ellas la urgencia de certeza y seguridad, donde valores considerados de superior rango, como la justicia y la utilidad común, no son en principio la fuerza generadora de esta ciencia.

La seguridad, entendida como motivación vital del derecho positivo, o como uno de los supremos fines, exige de las disposiciones dictadas en desarrollo de los principios y fines específicos de cada disciplina el objetivo ineludible de brindar seguridad, que será jurídica en la medida que su cumplimiento sea inexorable, coercitivo y participe de otro valor: la justicia, definida por ULPIANO como “la voluntad constante y perpetua de dar a cada cual su derecho”.

El derecho de propiedad, los derechos reales, las limitaciones, afectaciones y medidas cautelares que inciden en la situación jurídica de un inmueble, no son extraños a la necesidad de seguridad que demanda la colectividad. Si el pilar de una determinada organización política es el derecho de propiedad, este debe gozar de especial protección en el tráfico jurídico. La protección la brinda el registro.

¿Qué sería del comercio inmobiliario, de la dinámica exigida por las relaciones actuales, de los atributos de persecución y preferencia, del ejercicio de la facultad dispositiva de los derechos reales, de la confianza que debe rodear al adquirente respecto de lo que efectivamente obtiene en ejecución de un negocio jurídico de su tradente, de los efectos que esa transferencia genera frente a terceros, etc., sin la existencia de una institución guiada por principios fundamentales que orienten la función y cuyo fin último es garantizar la seguridad jurídica?

Para terminar, conviene precisar que esta obra no es simplemente teórica, ni el resultado de una investigación bibliográfica, por cuanto la experiencia