





EL REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS



**MARTHA CECILIA LÓPEZ ESPINOSA  
JULIO CÉSAR LÓPEZ ESPINOSA  
PAULO ANDRÉS LÓPEZ VALENCIA**

**EL REGISTRO  
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

**COMENTARIOS JURÍDICOS  
EN LOS DIEZ AÑOS DE VIGENCIA  
DE LA LEY 1579 DE 2012**

© MARTHA CECILIA LÓPEZ ESPINOSA  
JULIO CÉSAR LÓPEZ ESPINOSA  
PAULO ANDRÉS LÓPEZ VALENCIA

© GRUPO EDITORIAL IBÁÑEZ  
Carrera 69 Bis N° 36-20 Sur  
Teléfonos: 6012300731 - 6012386035  
Librería: Calle 12B N° 7-12 L.1  
Tels.: 6012835194 - 6012847524  
Librería Teusaquillo: Calle 37 No. 19-07  
Teléfonos: 6017025760 - 6017025835  
Bogotá, D.C. - Colombia  
[www.grupoeditorialibanez.com](http://www.grupoeditorialibanez.com)

ISBN: 978-958-791-831-1

Diseño de carátula: Lady Vanessa Peña  
Diagramación electrónica: Deissy Alejandra Rodríguez

Queda prohibida la reproducción parcial o total de este libro por cualquier proceso reprográfico o fónico, especialmente por fotocopia, microfilme, offset o mimeógrafo.

Ley 23 de 1982

® 2023

## CONTENIDO

LISTA DE SIGLAS .....	13
INTRODUCCIÓN.....	15

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Tabla 1. Comparativo constitucional.....	17
Tabla 2. Artículo 1. Naturaleza del registro.....	20
Tabla 3. Artículo 2. Objetivos .....	25
Tabla 4. Artículo 3. Principios .....	29

### CAPÍTULO II. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO

Tabla 5. Artículo 4. Actos, títulos y documentos sujetos al registro .....	39
Tabla 6. Artículo 5. Circunscripción territorial y competencia.....	48

### CAPÍTULO III. SISTEMAS REGISTRALES

Tabla 7 Artículo 6. Unificación del sistema y los medios utilizados en el registro de instrumentos .....	51
--	----

### CAPÍTULO IV. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Tabla 8. Artículo 7. Elementos constitutivos del registro inmobiliario .....	57
Tabla 9. Artículo 8. Matrícula inmobiliaria.....	57
Tabla 10. Clasificación de los planes de ordenamiento territorial .....	61
Tabla 11. Artículo 9. Radicadores .....	68
Tabla 12. Artículo 10. Índices.....	71
Tabla 13. Artículo 11. Archivo de los documentos antecedentes .....	76
Tabla 14. Artículo 12. Acta de visitas .....	80

CAPÍTULO V.  
MODO DE HACER EL REGISTRO

Tabla 15. Artículo 13. Proceso de registro .....	83
Tabla 16. Artículo 14. Radicación .....	84
Tabla 17. Artículo 15. Radicación de documento o título vía electrónica en las notarías, despachos judiciales o entidades estatales .....	87
Tabla 18. Artículo 16. Calificación .....	89
Tabla 19. Artículo 17. Registro parcial.....	101
Tabla 20. Artículo 18. Suspensión del trámite de registro a prevención .....	103
Tabla 21. Artículo 19. Suspensión temporal del trámite de registro .....	105
Tabla 22. Artículo 20. Inscripción .....	109
Tabla 23. Artículo 21. Constancia de inscripción .....	111
Tabla 24. Artículo 22. Inadmisibilidad del registro.....	112
Tabla 25. Artículo 23. Anotación, culminación trámite .....	114
Tabla 26 Artículo 24. Notificación de los actos de inscripción .....	115
Tabla 27 Artículo 25. Notificación de los actos administrativos de no inscripción ...	117
Tabla 28. Artículo 26. Desistimiento .....	119
Tabla 29. Artículo 27. Término del proceso de registro.....	120
Tabla 30. Artículo 28. Oportunidad especial para el registro .....	122
Tabla 31 Artículo 29. Título antecedente .....	123
Tabla 32. Artículo 30. Restitución de turnos .....	124

CAPÍTULO VI.  
REGISTRO DE MEDIDAS CAUTELARES Y ADMINISTRATIVAS

Tabla 33. Artículo 31. Requisitos .....	128
Tabla 34. Artículo 32. Prohibición judicial.....	130
Tabla 35. Artículo 33. Concurrencia de embargos.....	132
Tabla 36. Artículo 34. Efectos del embargo.....	135

CAPÍTULO VII.  
MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL

Tabla 37. Artículo 35. Transversalidad del servicio registral .....	141
---	-----

Tabla 38. Artículo 36. Accesibilidad a servicios virtuales de registro .....	141
Tabla 39. Artículo 37. Facilitación de las relaciones del ciudadano con el registro inmueble.....	141
Tabla 40. Artículo 38. Integración del proceso de registro.....	141
Tabla 41. Artículo 39. Aplicación de tecnologías de información en el servicio público registral.....	142
Tabla 42. Artículo 40. Modelos de prestación del servicio.....	142
Tabla 43. Artículo 41. Diversificación de canales de prestación de servicios.....	143

#### CAPÍTULO VIII. REGISTRO MÓVIL

Tabla 44. Artículo 42. Objetivo del registre móvil .....	148
Tabla 45. Artículo 43. Trámites ante las unidades de registre móvil.....	148
Tabla 46. Artículo 44. Reglamentación del procedimiento .....	149

#### CAPÍTULO IX. MÉRITO PROBATORIO DEL REGISTRO

Tabla 47. Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos .....	151
Tabla 48. Artículo 46. Mérito probatorio.....	154
Tabla 49. Artículo 47. Oponibilidad.....	155

#### CAPÍTULO X. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

Tabla 50. Artículo 48. Apertura de folio de matrícula .....	159
Tabla 51. Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula.....	162
Tabla 52. Artículo 50. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral.....	164
Tabla 53. Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe.....	166
Tabla 54. Artículo 52. Apertura de matrícula en registro de propiedad horizontal ...	167
Tabla 55. Artículo 53. Reconstrucción de folios de matrícula.....	170
Tabla 56. Artículo 54. Unificación de folios de matrícula inmobiliaria .....	171
Tabla 57. Artículo 55. Cierre de folios de matrícula .....	173

## CAPÍTULO XI.

## APERTURA DE MATRÍCULA DE BIENES PRESCRITOS

Tabla 58. Artículo 56. Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio .....	175
---	-----

## CAPÍTULO XII.

## APERTURA MATRÍCULA DE BIENES BALDÍOS

Tabla 59. Artículo 57. Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos .....	183
Tabla 60. Artículo 58. Prohibición de inscripciones .....	195

## CAPÍTULO XIII.

## CORRECCIÓN DE ERRORES Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Tabla 61. Artículo 59. Procedimiento para corregir errores .....	199
Tabla 62. Artículo 60. Recursos .....	207

## CAPÍTULO XIV.

## CANCELACIONES EN EL REGISTRO

Tabla 63. Artículo 61. Definición .....	211
Tabla 64. Artículo 62. Procedencia de la cancelación .....	212
Tabla 65. Artículo 63. Efectos de la cancelación .....	213
Tabla 66. Artículo 64. Caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales .....	213
Tabla 67. Matriz de inscripción .....	218

## CAPÍTULO XV.

## INTERRELACIÓN REGISTRO CATASTRO

Tabla 68. Artículo 65. Información Registro-Catastro .....	223
Tabla 69. Artículo 66. Números catastrales .....	228

## CAPÍTULO XVI.

## CERTIFICADOS

Tabla 70. Artículo 67. Contenido y formalidades .....	231
Tabla 71. Artículo 68. Término de expedición .....	236
Tabla 72. Artículo 69. Certificados especiales .....	237
Tabla 73. Artículo 70. Certificados de complementación .....	242

Tabla 74. Artículo 71. Competencia para expedir el certificado de complementación..	243
Tabla 75. Artículo 72. Vigencia del certificado .....	244

## CAPÍTULO XVII.

## ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL

Tabla 76. Artículo 73. Regiones registrales .....	245
Tabla 77. Cuantificación de las ORIP en las regiones registrales.....	247
Tabla 78 Artículo 74. Tarifas registrales.....	250
Tabla 79. Comparación entre los derechos de registro y el impuesto de registro.....	252
Tabla 80. Evolución normativa de ingresos: Fuente normativa/Porcentaje transferencia sector justicia .....	254
Tabla 81. Evolución normativa de ingresos: Entidad pública sector justicia / Porcentaje de transferencia .....	255

## CAPÍTULO XVIII.

## REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Tabla 82. Artículo 75. Propiedad, encargo o provisionalidad.....	257
Tabla 83 Artículo 76. Requisitos generales .....	262
Tabla 84. Artículo 77. Requisitos para ser registrador principal .....	263
Tabla 85. Artículo 78. Requisitos para ser registrador seccional.....	264
Tabla 86. Artículo 79. Impedimentos .....	265
Tabla 87. Artículo 80. Inhabilidades.....	273
Tabla 88. Artículo 81. Incompatibilidades.....	274
Tabla 89. Artículo 82. Retiro forzoso y pensión de jubilación .....	275

## CAPÍTULO XIX.

PROVISIÓN, PERMANENCIA  
E INGRESO A LA CARRERA REGISTRAL

Tabla 90. Artículo 83. Régimen disciplinario.....	277
Tabla 91. Artículo 84. Edad de retiro forzoso.....	282

## CAPÍTULO XX.

## CONSEJO SUPERIOR PARA LA CARRERA REGISTRAL Y CONCURSOS

Tabla 92. Artículo 85. Consejo Superior de la Carrera Registral .....	285
---	-----

Tabla 93. Artículo 86. Sesiones.....	289
Tabla 94. Artículo 87. Secretaría técnica.....	290
Tabla 95. Artículo 88. Gastos de funcionamiento .....	291
Tabla 96. Artículo 89. Recursos.....	292

CAPÍTULO XXI.  
DEL CONCURSO PARA INGRESO AL SERVICIO

Tabla 97. Artículo 90. Concurso y lista de elegibles.....	296
Tabla 98. Artículo 91. Valoración .....	297

CAPÍTULO XXII.  
DE LA RESPONSABILIDAD  
DE LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Tabla 99. Artículo 92. De la responsabilidad de los registradores .....	308
Tabla 100. Artículo 93. Responsabilidad en el proceso de registro.....	311
Tabla 101. Artículo 94. Responsabilidad patrimonial.....	312
Tabla 102. Artículo 95. Impedimentos.....	314

CAPÍTULO XXIII.  
CONTROL DE LA VIGILANCIA REGISTRAL

Tabla 103. Artículo 96. De la inspección, vigilancia y control.....	317
Tabla 104. Artículo 97. Intervención de las oficinas de registro de instrumentos públicos .....	320
Tabla 105. Artículo 98. Clases de intervención .....	321
Tabla 106. Artículo 99. Acto administrativo de inicio de la intervención.....	323
Tabla 107. Artículo 100. Funciones del director de intervención .....	325
Tabla 108. Artículo 101. Acompañamiento.....	326
Tabla 109. Artículo 102. Audiencia pública.....	327
Tabla 110. Artículo 103. Función de la Superintendencia de Notariado y Registro en la intervención .....	327

CAPÍTULO XXIV.  
DISPOSICIONES GENERALES

Tabla 111. Artículo 104. Vigencia y derogatorias .....	329
--	-----

## LISTA DE SIGLAS

ANT:	Agencia Nacional de Tierras.
C.C.:	Código Civil.
C.C.A.:	Código Contencioso Administrativo
C.CO:	Código de Comercio
CGD:	Código General Disciplinario.
CGP:	Código General del Proceso.
CP:	Código Penal.
CPC:	Código de Procedimiento Civil.
CPACA:	Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
CPP:	Código de procedimiento Penal.
CSCR:	Consejo superior de la Carrera Registral.
CSJ:	Corte Suprema de Justicia.
DAFP:	Departamento Administrativo de la Función Pública.
DRS:	Derecho real accesorio de superficie
EOT:	Esquema de ordenamiento territorial
F.M.I:	Folio de Matrícula Inmobiliaria.
IA:	Instrucción Administrativa de SNR.
IGAC:	Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
NER:	Nuevo Estatuto de Registro.
NUPRE:	Número Único Predial.
ORIP:	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
PBOT:	Plan básico de ordenamiento territorial.
PH:	Propiedad horizontal.
POT:	Plan de ordenamiento territorial.
PND:	Plan Nacional de Desarrollo
REL:	Radicación electrónica

**RUPTA:** Registro Único de predios y Territorios Abandonados.

**SFM:** Sistema folio magnético

**SIR:** Sistema integrado de registro

**SISG:** Sistema integrado de servicios y gestión

**SNR:** Superintendencia de Notariado y Registro

**UAEGRTD:** Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras  
Despojadas

## INTRODUCCIÓN

Este libro se publica con ocasión de los diez años de vigencia del Nuevo Estatuto de Registro (NER) (Ley 1579, 2012), el cual derogó el Decreto Ley 1250 (1970) que permaneció vigente durante cuarenta y dos años. En esta década los autores compilaron todos los documentos jurídicos que surgieron de su aplicación, se estudiaron las gacetas del Congreso de la República que dieron origen a proyectos de ley, discusiones y cambios en los cuatro debates, también se integró con el Decreto 2723 (2004) que definió la nueva estructura administrativa de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). Además, se incorporó la jurisprudencia generada por el anterior estatuto que resulta aplicable y la nueva desarrollada por las altas cortes, se incluyeron actos administrativos expedidos en el ejercicio de inspección, vigilancia y control del servicio público y función registral de la SNR.

La metodología de análisis se fundamenta en los comentarios que se hacen a cada uno de los ciento cuatro artículos, contenidos en XXIV títulos, así se critica o avala la aplicación de la norma en temas que incluyen diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, doctrinales y conceptos jurídicos de la SNR, los cuales se enriquecen con la experiencia de los autores como registradores de instrumentos públicos y notarios.

El público objetivo de esta obra son los abogados litigantes en estos temas, usuarios del servicio registral, funcionarios públicos y judiciales, notarios y en general, las personas que de manera permanente toman decisiones que impactan el registro de inmuebles en Colombia y que acuden a las oficinas de registro (ORIP) a radicar documentos o a solicitar correcciones en folios de matrícula inmobiliaria (F.M.I). El propósito es que encuentren en este libro una contribución para resolver inquietudes jurídicas en el trámite del registro. También se convierte en material de apoyo jurídico registral para futuros profesionales del derecho interesados en participar en los procesos de concurso para la selección de notarios y registradores.

A

*A mi hija Manuela López Vélez, quien siempre  
me alienta con sus palabras y su cariño,*

*Julio César López Espinosa*



CAPÍTULO I.  
DISPOSICIONES GENERALES

En el presente capítulo se desarrollan tres artículos sobre la naturaleza del registro, objetivos y principios. Además, se comparan el Artículo 54 del Acto Legislativo 03 de 1910 y el Artículo 1 del Acto Legislativo 01 de 1931, con el Artículo 131 de la Constitución Política de Colombia (1991). Con este contraste se evidencia cómo ha evolucionado la constitucionalización del servicio público registral y se observan los cambios en las definiciones del Artículo 1 del Nuevo Estatuto de Registro (NER) (2012).

**Tabla 1 Comparativo constitucional**

Acto Legislativo 03 de 1910	Artículo 131, Constitución Política de Colombia (1991)
Artículo 54. <i>Corresponde a las Asambleas:</i> 5.° <i>La creación y supresión de Circuitos de Notaría y de Registro y la fijación del número de empleados departamentales, sus atribuciones y sueldos. [Énfasis añadido].</i>	<i>Compete a la ley la reglamentación del servicio público que prestan los notarios y registradores, la definición del régimen laboral para sus empleados y lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a la administración de justicia.</i>
Acto Legislativo 01 de 1931	El nombramiento de los notarios en propiedad se hará mediante concurso.
Artículo 1°. <i>Compete a la ley la creación y supresión de Círculos de Notaría y de Registro, y la organización y reglamentación del servicio público que prestan los Notarios y Registradores.</i>	<i>Corresponde al gobierno la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficinas de registro [Énfasis añadido].</i>
Artículo 2°. <i>Queda así reformado el numeral 5° del Artículo 54 del Acto Legislativo número 3 de 1910 [Énfasis añadido].</i>	

Fuente: Congreso de la República de Colombia (1910); Congreso de la República de Colombia (1931); Constitución Política de Colombia (1991).

De acuerdo con la Tabla 1, el cambio constitucional de 1991 conservó la noción de servicio público que prestan las oficinas de registro de instrumentos

públicos - ORIP, tal como lo había definido el Acto Legislativo 01 de 1931. La noción de servicio público en el nuevo marco constitucional, a partir de 1991 ha sido interpretada por la Corte Constitucional de Colombia, cuando plantea que:

Toda actividad organizada que tienda a satisfacer necesidades de interés general en forma regular y continua, de acuerdo con un régimen jurídico especial, bien que se realice por el Estado directa o indirectamente, o por personas privadas.

El concepto de servicio público ha sido objeto de un permanente desarrollo ligado a la constante evolución de la situación política, económica y social del mismo Estado. En el momento actual, no ha presentado una modalidad estática, sino cambiante y adaptable a la praxis económica y social, así como consecuente con el permanente avance de sus contenidos, entendiéndose por el mismo en el ámbito jurisprudencial y doctrinario como aquellas actividades que el Estado tiene el deber de prestar a todos los habitantes del territorio nacional, de manera eficiente, regular y continua, en igualdad de condiciones, en forma directa, o mediante el concurso de los particulares, con el propósito de satisfacer las necesidades de interés general que la sociedad demanda. (Corte Constitucional de Colombia, 1997, Sentencia C-075)

El único cambio constitucional en materia de registro de instrumentos públicos fue que el constituyente suprimió al Congreso de la República y entregó al Gobierno Nacional la facultad para reglamentar por vía directa, a través de decretos autónomos los círculos registrales y notariales, así lo reconoce la doctrina y la jurisprudencia cuando afirma:

De otra parte, atribuye la norma una competencia constitucional directa al Gobierno para la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficina de registro, lo que configura a la luz de la jurisprudencia preconstitucional un reglamento autónomo o constitucional (LLERAS et al., 1992, p. 262).

Así lo plantea el Consejo de Estado:

De tal manera que el cambio constitucional consistió en que mientras en el régimen anterior (Art. 188 de la Constitución de 1886) correspondía a la ley ‘la organización y reglamentación del servicio público que prestan los notarios y registradores’, así como ‘la creación y supresión de círculos de notaría y registro’, en el régimen constitucional actual (Art. 131 de la Constitución de 1991), a la ley expresamente se le asigna: ‘la reglamentación del servicio’, ‘la definición del régimen laboral’ para los empleados que prestan ese servicio y ‘lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a la administración de justicia’. A su vez, esta misma norma constitucional atribuye expresamente al Gobierno ‘la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficinas de registro’.

Del análisis comparativo y sistemático de las normas anteriores, la Sala concluye lo siguiente: 1.- La Constitución de 1991 hizo una distribución de competencias en materia de notariado y registro, pues mientras en el régimen anterior las atribuciones generales estaban reservadas a la ley, de tal manera que al no atribuirse competencias directas al ejecutivo las que él tuviera dependían de aquella, la nueva Constitución atribuyó unas competencias a la ley y otras al Gobierno, como es concretamente la de determinar el número de notarios, que equivale a la creación de notarías.

2.- En consecuencia, de la competencia atribuida a la ley para ‘la organización y reglamentación del servicio público que prestan los notarios y *registradores*’, debe entenderse excluido lo relativo a ‘la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficina de registro, pues estas últimas facultades le fueron entregadas, a diferencia del régimen anterior, directamente al Gobierno’.

3.- Siendo ello así, se trata entonces de la presencia de unas competencias autónomas y directas otorgadas por la Constitución al ejecutivo, que dan lugar a la expedición de los llamados por la jurisprudencia y la doctrina reglamentos o decretos constitucionales o autónomos, que se caracterizan por no estar sometidos a las leyes en el campo preciso de su objeto, pues ellos ejecutan o desarrollan directamente la Constitución [Énfasis añadido]. (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, 1994, Sentencia N2769)

Respecto al principio de reserva legal, consagrado en el Artículo 131 de la Constitución Política de Colombia (1991) el constituyente dispuso que determinadas materias sean directamente desarrolladas, a través de la función legislativa. Esta garantía impide que sea por medio de la potestad reglamentaria que se produzca su regulación. La Corte Constitucional (2006) se refirió en concreto a la reserva legal y su ámbito de aplicación para la carrera notarial, los cuales resultan aplicables para el tema registral en los siguientes términos:

3.3. Los específicos mandatos constitucionales en relación con la reglamentación por el Legislador del servicio público que prestan los notarios y sobre su nombramiento en propiedad mediante concurso.

De acuerdo con el Artículo 131 de la Constitución compete a la ley la reglamentación del servicio público que prestan los notarios y *registradores*, la definición del régimen laboral para sus empleados y lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a la administración de justicia.

Dicho Artículo superior señala en su segundo inciso que el nombramiento de los notarios en propiedad se hará mediante concurso. El tercer inciso del

artículo establece que corresponde al Gobierno la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficinas de registro. Dicho Artículo resulta pertinente concordarlo con el artículo 150 numeral 23 que señala que compete al Congreso expedir las leyes que regirán el ejercicio de las funciones públicas y la prestación de los servicios públicos. (Corte Constitucional de Colombia, 2006, Sentencia C-421)

Después de revisar el cambio constitucional del servicio público registral, se comenta el primer Artículo del NER (2012).

### **Tabla 2 Artículo 1. Naturaleza del registro**

Artículo 1. Naturaleza del registro
El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

Fuente: Congreso de la República de Colombia, 2012, Ley 1579.

La norma empieza aclarando que el registro es de propiedad inmueble, es decir, delimita el marco de competencias y excluye otros tipos de registro que no estén representados en la propiedad inmueble, como la multiplicidad de registro de muebles que ha creado la legislación colombiana, entre otros el Registro de Garantías Mobiliarias (Artículo 38, Ley 1676 del 2013), Registro Único de Proponentes del Registro Único Empresarial (Artículo 6, Ley 1150 del 2007), Registro Público Mercantil, en las Cámaras de Comercio (Artículo 29, Artículo 8 de Código de Comercio - C.CO), Registro Único Nacional de Tránsito-RUNT (Artículo 8, Ley 769 de 2002), Registro de Automotores (Artículo 46, Ley 769 del 2000), Registro de Naves (Artículo 1441 del C.CO) y Registro de Aeronaves (Artículo 1793 del C.CO).

A continuación, se definen vía legal o jurisprudencial los siguientes conceptos e instituciones jurídicas: propiedad, inmuebles, servicio público, Estado, funcionarios, registradores principales y seccionales, fines y efectos del registro. La Corte Constitucional de Colombia ha definido el derecho de propiedad y sus características de la siguiente manera:

¿Qué es propiedad?:

Manifestó que la propiedad privada es un derecho subjetivo que tiene una persona sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para el uso, goce, explotación y disposición de la misma, con pleno respeto de sus funciones sociales y ecológicas. (Corte Constitucional de Colombia, 2015, Sentencia C-410)

### Derecho de propiedad-Características

Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue –en principio– por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente; (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas. (Corte Constitucional de Colombia, 2006, Sentencia C-189).

La definición de inmueble que se desarrolla para interpretar este Artículo excluye los inmuebles clasificados por destinación y adhesión (Código Civil -CC., 1887, Artículos 656, 657, 658 y 659), El inmueble para efectos registrales son los bienes raíces, que tiene una tradición registral falsa o plena, que le dio origen a un Folio de Matrícula Inmobiliaria (F.M.I).

La definición al incluir la palabra inmueble dejó un acto jurídico sujeto a registro que no necesariamente, corresponde a bienes inmuebles que son el registro de testamentos abiertos y cerrados, su revocatoria o reforma, en los términos de la Ley 1579-NER (2012), Artículo 4-C, y los Decretos reglamentarios 208 y 1265 de 1975.

La norma plantea que el servicio público registral será prestado por el Estado. Esta afirmación descarta de plano cualquier intento del Gobierno Nacional por vía reglamentaria, de ofrecer el servicio registral con particulares, por contratos estatales de concesión o a través de autorizaciones o por colaboración, tales como: servicio notarial (Ley 588, 2000, Artículo 1), registro de único de proponente, a través de las Cámaras de Comercio (Ley 1150, 2007, Artículo 6), catastro, servicio público que puede ser prestado, a través de gestores catastrales (Ley 1955, 2019, Artículo 79). El Decreto Ley 1222 de 1999, expedido para suprimir trámites, buscó privatizar el servicio registral en su Artículo 160, trasladando la función registral a las Cámaras de Comercio y fue declarado inexecutable por vicio de forma por la Sentencia C-923 (Corte Constitucional de Colombia, 1999).

El servicio público registral se prestará por funcionarios denominados: registradores de instrumentos públicos. La Corte Constitucional de Colombia contempló la definición de funcionario público en los siguientes términos:

Las personas naturales que ejercen la función pública establecen una relación laboral con el Estado y son en consecuencia funcionarios públicos. Desde el punto de vista general, la definición es simple. Sin embargo, existen diversas formas de relación y por consiguiente diferentes categorías de funcionarios públicos. La clasificación tradicional comprende los empleados públicos y los trabajadores oficiales. Esta clasificación se remonta a la Ley 4 de 1913 la cual siguiendo el criterio finalista definió a los empleados públicos como los que tienen funciones administrativas y los trabajadores oficiales aquéllos que realizan las obras públicas y actividades industriales y comerciales del Estado. El decreto 3135 de 1968 siguió el criterio organicista para definir los empleados públicos, quienes están vinculados a los Ministerios, departamentos administrativos y demás entidades que ejercen la función pública. (Corte Constitucional de Colombia, 2003, Sentencia C-681).

En los comentarios del Capítulo XVIII, que desarrolla la función pública que cumplen los registradores de instrumentos públicos principales y seccionales, se profundizará sobre el régimen laboral, ingreso, permanencia, retiro, impedimentos, inhabilidades e incompatibilidades (NER, 2012, Artículos 75 al 82).

La forma establecida en el NER (2012) de llevar el registro, corresponde al modo del registro, indicado en el Capítulo V, este proceso se cumple, a través de las siguientes etapas: “radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta” (NER, 2012, Artículo 13).

Los fines consagrados en la ley son los objetivos que tiene el registro y se encuentran en el Artículo 2 del NER (2012), cuando enumera sus tres objetivos básicos: servir de medio de tradición, dar publicidad y revestir de mérito probatorio. Igual situación tiene los efectos del registro en diversas situaciones, por ejemplo, el registro de un embargo tiene como efecto sacar del comercio el inmueble, conforme lo determina el Artículo 34 del NER (2012), otras leyes y normas jurídicas, señalan los efectos que busca el registro. Por ejemplo, se encuentra la Ley de Víctimas 1444 del 2011, su vigencia fue prorrogada por la Ley 2078 del 2021, la cual tiene como efecto de registro en su Artículo 101, la protección del inmueble restituido en favor de las víctimas del conflicto armado, por una vigencia de dos años, a través de su registro.

Cuando se hace referencia a “consagrados en las leyes”, debe entenderse en sentido material, no formal, tal y como lo establece la Corte Constitucional de Colombia:

*Ley-Sentido formal/Ley-Sentido material* La doctrina jurídica suele distinguir entre la ley en sentido formal y la ley en sentido material. Así, en la primera definición prima un criterio orgánico, pues corresponde a una regulación expedida por el legislador, mientras que la ley en sentido material es una norma jurídica que regula de manera general una multiplicidad de casos, haya o no sido dictada por el órgano legislativo. Por ende, una regulación es ley en sentido formal y material, cuando

emana del órgano legislativo y tiene un contenido general; en cambio es sólo ley en sentido formal si ha sido dictada por el poder legislativo, pero su contenido se refiere a un solo caso concreto; y es ley sólo en sentido material, cuando tiene un contenido general, esto es, se refiere a una multiplicidad de casos, pero no ha sido expedida por un órgano legislativo. Esta distinción doctrinaria es en parte relevante en la presente discusión porque, en principio, cuando la Constitución habla de las ‘leyes’, en general lo hace en sentido formal, pues hace referencia a los actos producidos por el Legislador, esto es, por el Congreso. (Corte Constitucional de Colombia, 1999, Sentencia C-893).

La expresión leyes, en este Artículo debe interpretarse en sentido formal no material, porque existen decretos reglamentarios expedidos por el Presidente en ejercicio de la potestad reglamentaria del Artículo 189-11 de la Constitución Política de Colombia (1991), actos administrativos (instrucciones, resoluciones, circulares) expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), la Agencia Nacional de Tierras (ANT), alcaldes municipales, Ministerio de Vivienda, todos ellos producen actos administrativos, no leyes, que tienen fines y efectos en materia registral.

En conclusión, el aporte más importante que hizo el Artículo 1 del NER (2012), frente al Artículo 1 del Decreto, Ley 1250 (1970) fue definir el sistema registral de Colombia como servicio público, en consonancia con el Artículo 131 de la Constitución Política de Colombia (1991). A diferencia del estatuto anterior que solo definía el servicio registral como un servicio del Estado, así también cumple una función pública, como lo define la Convención Interamericana contra la Corrupción: “Toda actividad temporal o permanente, remunerada u honoraria, realizada por una persona natural en nombre del Estado o el servicio del Estado o de sus entidades, en cualquiera de sus niveles jerárquicos” (Ley 412, 1997, Artículo 1).

Se convierte en función pública por ser una actividad permanente a cargo del Estado, prestada por funcionarios públicos del nivel directivo, nombrados por concurso de méritos; denominada registradores principales o seccionales de instrumentos públicos, satisface un servicio público, a través del registro de los actos jurídicos en la propiedad inmueble en Colombia.

El servicio público registral es prestado por funcionarios públicos, a los cuales la Constitución y la ley les confiere una competencia para hacer control de legalidad e inscripción de los actos jurídicos sujetos a registro en la función de dar “fe registral”, tal como lo dice el Consejo de Estado:

De conformidad con el artículo 1º del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 1º de la Ley 1579 de 2012, el Registro de Instrumentos Públicos es un servicio del Estado, prestado por funcionarios públicos, clasificación que denota, sin duda

alguna, consecuencias y efectos jurídicos trascendentales para determinar, a su vez, el alcance del ejercicio de la actividad registral. Ciertamente, como servicio público, el Registro de Instrumentos Públicos es una actividad organizada, dirigida a satisfacer las necesidades de interés general de forma regular y continua por parte del Estado de manera directa, específicamente en cuanto corresponde a las necesidades encaminadas a garantizar la seguridad jurídica y la legalidad –en los términos de las competencias asignadas– en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan en relación con los bienes raíces. (...) el acto administrativo por medio del cual se decide inscribir determinado título en el Registro de Instrumentos Públicos, se presume legal y, salvo declaración judicial en contrario, parte del supuesto de que para su expedición se han observado las normas superiores necesarias para darle vida a esa manifestación de voluntad de la Administración. (Consejo de Estado, 2014, Radicado 76001-23-31-000-1996-05208-0123128)

La reforma legal más importante en los diez años de vigencia del NER (2012) fue la expedición del Artículo 129 de la Ley 2159 de 2022, al definirlo como servicio público esencial, calificación que produce unos efectos jurídicos de suma trascendencia en la prestación del servicio registral, cuando dice:

Para dar cumplimiento a los procesos catastrales con enfoque multipropósito y a los programas de vivienda rural, así como otros de similar naturaleza dispuestos en la presente Ley, *el registro de la propiedad inmueble será un servicio público esencial* prestado por el Estado por funcionarios denominados registradores de instrumentos públicos, en la forma establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes que regulan la materia [Énfasis añadido].

La Corte Constitucional de Colombia (1995) definió las características de servicio público esencial:

- i. Sean actividades organizadas.
- ii. Tiendan a satisfacer necesidades de interés general.
- iii. Se presten de forma regular y continua.
- iv. Tengan un régimen especial.

Sean prestados por el Estado, directa o indirectamente, o por personas privadas.

El carácter esencial de un servicio público se predica cuando las actividades que lo conforman contribuyen de modo directo y concreto a la protección de bienes o a la satisfacción de intereses o a la realización de valores, ligados con el respeto, vigencia, ejercicio y efectividad de los derechos y libertades fundamentales, ello es así, en razón de la preeminencia que se reconoce a los derechos fundamentales de la persona y de las garantías dispuestas para su amparo, con el fin de asegurar su respeto y efectividad. (Corte Constitucional de Colombia, 1995, Sentencia C-450)

**Tabla 3 Artículo 2. Objetivos**

## Artículo 2. Objetivos.

El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el Artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Fuente: Congreso de la República de Colombia, 2012, Ley 1579.

El registro de la propiedad inmueble según el Artículo 2 tiene tres objetivos básicos, lo que indica que podrá haber otros objetivos contenidos en el NER (2012) en otras leyes, que no siendo objetivos básicos resultan importantes para los actos de registro.

El literal a), para su estudio es necesario separarlo en dos partes; la tradición de inmuebles como derecho real principal y la segunda para otros derechos reales accesorios.

Es necesaria la transcripción sobre tradición de inmuebles del reenvío normativo que hace el literal a) al Artículo 756 del CC., que dice:

Tradición de bienes inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca. (CC, 1887)

También resulta útil la transcripción omitida en el reenvío normativo de tradición de inmuebles del Artículo 922 del C.CO (1971), norma que incluye la entrega como elemento de tradición de los inmuebles cuando dice: “Tradición de inmuebles y de vehículos automotores. *La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa*” [Énfasis añadido].

No es objeto de estos comentarios la discusión doctrinal del título y el modo, solamente basta con decir que el notario construye el título llamado escritura pública y el registrador inscribe este instrumento público, con lo cual se efectúa la tradición en los términos del Artículo 756 del CC (1887). Si no se realiza el registro de la escritura pública, providencia, o actos administrativos traslaticios de dominio no habrá tradición y no se estaría cumpliendo uno de los fines, que es servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces.

Existen derechos reales principales y accesorios, los primeros tienen vida jurídica propia y los segundos necesitan un derecho real principal para poder existir. Por ejemplo, el Artículo 665 del CC (1887) enumera: 1. Dominio, 2. Herencia, 3. Usufructo, 4. Servidumbre, 5. Hipoteca, 6. Prenda, 7. Uso, 8. Habitación, los cuatro primeros son reales principales y registrables, el quinto es accesorio y registrable (CC, 1887, Artículos 2435 y 2456) el sexto es un derecho real accesorio que no es objeto de registro y el séptimo y octavo son registrables.

Según el Artículo 870 del CC (1887) el derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. El Inciso 2, del Artículo 756 del CC (1887) enumera otros derechos reales objeto de registro que son: 1. Usufructo, 2. Uso, 3. Habitación, 4. Hipoteca, los tres primeros son reales principales y la hipoteca es accesorio.

Existen otros derechos reales objeto de registro que no son enumerados en estas normas y que aparecen en diversas fuentes legales del derecho en Colombia y en la jurisprudencia ellos son: 1. Derecho de retención, 2. Arrendamiento de inmueble por escritura pública, 3. Anticresis.

No se van a definir por vía legal cada uno de los derechos reales principales y accesorios que son objeto de registro, pero se recomienda consultar el desarrollo de estas instituciones civiles en la jurisprudencia, por cuanto la constitucionalización del derecho civil, está haciendo que las definiciones de muchas figuras jurídicas civiles se modernicen a los cambios sociales actuales y sean mucho más precisas con el nuevo cambio constitucional, que las definiciones del CC (1887). Como crítica a la técnica legislativa, el Literal a) del Artículo 2 del NER (2012), no debió citar el Artículo 756 del CC (1887), porque define la tradición de forma muy restringida, hubiese sido más práctico y amplio haber remitido a las leyes vigentes.

El literal b) de la norma contempla el segundo objetivo básico del registro: “Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces”. La publicidad en un principio de la función pública definido en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia (1991), el NER (2012) lo trae como un objetivo básico de registro.

La publicidad en la función registral, como instrumento de información pública, se materializa en la publicación de la historia jurídica de los bienes inmuebles, a partir de lo cual se garantiza la seguridad en el tráfico económico y en la circulación inmobiliaria de los bienes raíces a través de la expedición y compraventa del certificado de tradición como documento público. La Corte constitucional de Colombia define el principio de publicidad como:

4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.

Para la Corte, la publicidad sobre el historial jurídico del bien constituye prima facie el interés jurídico constitucional prevalente. No obstante, la publicidad no debe entenderse como un valor por sí mismo, sino como un medio del que se vale la función registral para proteger situaciones jurídicas identificables y derechos patrimoniales concretos. (Corte Constitucional de Colombia, 2003, Sentencia C-185).

¿Qué es un instrumento público?, según el informe de ponencia de primer debate del Proyecto de Ley se dijo:

De los inscritos presentaron observaciones por escrito tres de los intervinientes, en virtud de ello y conforme a lo previsto en el Artículo 232 del Reglamento del Congreso procedemos a analizar y consignar en el pliego de modificaciones al texto del articulado, las propuestas o modificaciones que consideramos viables.

El doctor Alirio Virviezcas hace un juicioso análisis y de sus propuestas acogemos las siguientes:

Señala el doctor Virviezcas que la entidad que hace el registro inmobiliario en Colombia es la ¿Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ¿Los documentos que se deben llevar allí para registrar son los llamados ¿Instrumentos Públicos ¿que deben estar vinculados a los bienes inmuebles o raíces.

Lo anterior implica que solo se inscriban aquellos documentos públicos denominados Instrumentos Públicos, que por definición legal son los autorizados por servidores públicos y Notarios en el ejercicio de sus funciones. Entre dichos documentos, se encuentran las escrituras públicas, las sentencias judiciales y los actos administrativos proferidos por las autoridades, sus copias auténticas y autorizadas y los certificados originales expedidos por aquellos, entre otros. Las primeras, es decir, las escrituras públicas son las que más se registran, seguidas por las certificaciones expedidas por Notarios. (Proyecto de Ley 242, 2011)

Los instrumentos públicos están definidos en el Inciso 2 del Artículo 243 del Código General del Proceso (CGP) (2012):

Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito

por el respectivo funcionario, *es instrumento público*; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública [Énfasis añadido].

Este literal incurre en una impropiedad de técnica legislativa, al dar entender que solo los instrumentos públicos que: “trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces” (NER, 2012), son los únicos que cumplen el principio de función pública de la publicidad, cuando todos los actos, títulos y documentos sujetos a registro, enumerados en el Artículo 4, literales a), b) y c) del NER (2012): actos administrativos, providencia judiciales y administrativas e inclusive actos de particulares, todos ellos una vez registrados cumplen el objetivo de publicidad. Lo anterior indica que el literal b) del Artículo 2 de NER (2012), solo enumera la escritura pública, cuando todos los actos jurídicos registrados públicos y privados son publicitados. Un ejemplo de documentos privados registrables es el acta de constitución de patrimonio de familia, perteneciente a la madre o padre cabeza de familia se registra y publicita (Ley 861, 2003, Artículo 2), documento privado que individualiza bienes inmuebles que considere transferir a terceros la Electricadora del Caribe S.A. E.S. P. (Ley 1955, 2019, Artículo 317).

El Consejo de Estado le ha dado especial trascendencia jurídica al principio de publicidad registral, cuando ha dicho:

Tanto para la jurisprudencia como para la doctrina, uno de los principales efectos de la inscripción es el de la publicidad de la propiedad y demás derechos reales en inmuebles, lo cual indica que es de público conocimiento que la situación jurídica de los inmuebles se exterioriza por el registro, de igual forma que cada persona puede tener acceso al registro para informarse de la situación jurídica de un inmueble y, por último, que el derecho inscrito en favor de una persona realmente le pertenece puesto que así lo dice el registro (publicidad material), situación que se logra, a su vez, con la aplicación de tres principios: la legitimación registral, la presunción de legalidad y la fe pública del registro.

(Consejo de Estado, 2014, Radicado 76001-23-31-000-1996-05208-0123128)

El literal c) establece el segundo objetivo básico del registro: “Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”, valor probatorio concordante con el Artículo 248 del C.G.P. (2012) que dice:

*Copias registradas. Cuando la ley exija la inscripción de un documento en un registro público la copia que se aduzca como prueba deberá llevar la nota de haberse efectuado aquella o certificación anexa sobre la misma. Si no existiere dicha inscripción la copia solo producirá efectos probatorios entre los otorgantes y sus causahabientes.*

La constancia de inscripción, es el documento probatorio que se expide cada que se realiza un acto sujeto a registro. En este documento aparecen los diferentes actos registrados, la fecha de radicación, calificación y suscrito por el registrador (NER, 2012, Artículo 21). Esta constancia es denominada copias registradas en el Artículo 248 del CGP. y tiene efectos probatorios entre las partes, causahabientes y terceros, sino se tiene la inscripción no se generan efectos probatorios, pero las partes pueden acudir a una ORIP para adquirir una copia de la constancia, que se denomina reproducción de sellos (SNR, 2023, Resolución 09, Artículo 12).

En conclusión, todos los actos sujetos a registro en sus diferentes modalidades: escritura pública, providencias, autos o sentencias judiciales y administrativas, laudos arbitrales, constituyen plena prueba de su existencia y efectos en el registro de bienes inmuebles.

Algunas normas establecen no solo los efectos probatorios, sino también las consecuencias de no inscripción en el registro, por ejemplo, la constitución de hipoteca y patrimonio de familia, tiene un plazo de noventa días hábiles para registro, después de este plazo no podrá ser registrada (CC, 1887, 2435 y 2456; Ley 70, 1931, Artículo 18; NER, 2012, Artículo 28), doce meses para el registro de la licencia de subdivisión (Decreto 1077, 2015, Artículo 2.2.6.1.2.4.1).

Adicional a los tres objetivos básicos señalados en la norma, la Corte Constitucional de Colombia recoge de la doctrina dos objetivos o finalidades adicionales; fomentar el crédito y tener fines estadísticos cuando dijo:

El sistema de registro, desde sus primeras regulaciones, se concibió con el propósito de cumplir las siguientes finalidades: (i) servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al Artículo 756 del Código Civil; (ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; (iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir, otorgar protección a terceros adquirentes; (iv) *fomentar el crédito*; y (v) *tener fines estadísticos* [énfasis añadido]. (Corte Constitucional de Colombia, 2018, Sentencia T-356)

#### **Tabla 4 Artículo 3. Principios**

---

Artículo 3. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

---

a) Rogación. *Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.*

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice.

b) Especialidad. *A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica de la respectiva bien raíz;*

c) Prioridad o rango. *El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;*

d) Legalidad. *Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

e) Legitimación. *Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

f) Tracto sucesivo. *Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.*

---

Fuente: Congreso de la República de Colombia, 2012, Ley 1579.

Los principios registrales contenidos en el Artículo 3 del NER (2012), no estaban en forma sistemática en el anterior estatuto derogado, sin embargo, el enunciado inicial del Artículo 3, que dice: “reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios”, se enumeran ocho principios que no se agotan allí, porque se encuentran otros principios a lo largo del NER (2012) y otros contenidos en normas dispersas diferentes. Se deben incluir los principios constitucionales y legales de función pública (Constitución Política de Colombia, 1991, Artículo 209; Ley 1437, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, 2011), Artículo 3).

Las razones para afirmar que los principios constitucionales de función pública, desarrollados por el CPACA (2011), resultan aplicables a los actos de registro, obedecen a ser un servicio público esencial, prestado y vigilado por una autoridad administrativa denominada SNR, a través de funcionarios públicos. Lo anterior indica que cumple una función pública. Los actos de registro constituyen actuaciones administrativas que le son aplicables las normas especiales contenidas en el NER (2012) y en ausencia normativa, reglas y principios (CPACA, 2011, Artículo 1 al 97), procedimiento administrativo general.