

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN		19
<p>CAPÍTULO I</p> <p>TÍTULO Y MODO</p>		
I.	Elementos generales	23
	A. Sistema romano	23
	B. Sistema francés	23
II.	Definición	24
	A. Justo título	29
	1. Introducción	29
	2. Concepto	29
	3. Títulos injustos	31
	4. Título posesorio justo	32
	B. Título falso	33
	C. El justo título decae al decretarse su nulidad	33
	D. La sola presencia de una escritura no constituye justo título	34
	E. El justo título permite la tradición	35
	F. Variedad de títulos	35
	G. El título como prueba	36
	H. Otras expresiones de título	37
III.	Fuentes de las obligaciones	37
	A. La fuente y el título	38
	1. Obligaciones generadas del título	40
	2. Títulos traslaticios y constitutivos	40
	a. Promesa de compraventa	43
	b. En la posesión el justo título debe ser traslaticio	52
	c. El título falso no es traslaticio	58
	3. Sentencias judiciales	59
	a. Las decisiones judiciales como título	61
	4. Efectos del registro cuando no hay nuevo título (partición)	64
	a. Lesión enorme en la partición de una comunidad	66
	b. Participación de la comunidad y solicitud de ventas ante la alcaldía	68
	5. Títulos universales y singulares	69
	6. Títulos gratuitos y títulos onerosos	74
	7. Venta de cosa ajena y justo título	95
	a. Pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia	96
<p>CAPÍTULO 2</p> <p>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO</p>		
I.	Generalidades	105
II.	Modos originarios y derivados	106

III.	La tradición	109
A.	Definición	109
B.	Origen	109
1.	La <i>traditio</i> en el derecho romano	109
C.	La tradición como negocio jurídico	110
D.	Elementos de la tradición	111
1.	Tradente	111
2.	Adquirente	113
3.	Consentimiento de las partes	113
a.	Capacidad para intervenir en la tradición	116
4.	Nueva presentación	118
a.	Realización de un negocio jurídico inicial u otro acto	119
b.	Efectos de este negocio jurídico o acto	119
c.	Acto administrativo de registro	119
d.	El acto de registro no transfiere el derecho de dominio o cualquier otro derecho real	120
e.	Efectos de suprimir la tradición en los bienes inmuebles	120
5.	Objeto de la tradición	123
6.	Eventos de la tradición	126
a.	Solemidades de la tradición	126
b.	Tradición sujeta a modalidades	128
c.	Exigibilidad de la tradición	130
d.	Tradición de cosa ajena	131
7.	Tradición de las cosas muebles	132
a.	Tradición material	132
b.	Tradición indirecta	132
c.	Tradición de productos y frutos de un predio	137
8.	Tradición de las cosas inmuebles	138
a.	Modo de hacer el registro	139
b.	Archivo del registro	140
c.	La matrícula inmobiliaria	142
d.	Entrega material de los inmuebles	144
e.	Tradición de inmuebles en materia comercial	144
9.	Transmisión del dominio en la herencia	145
10.	Sentencias como título en la prescripción adquisitiva	145
11.	Responsabilidad estatal por falsedad en una escritura	146
a.	Existencia del daño	146
b.	Documento de identificación en nuestro ordenamiento	147
c.	Idoneidad de la cédula de ciudadanía como documento de identificación	149
d.	Caso concreto	151
12.	Tradición de los bienes baldíos	154
a.	Determinación de los bienes baldíos	155
b.	Imprescriptibilidad de los bienes baldíos	157

13.	Pérdida de ejecutoriedad de actos que impiden la inscripción en registro de una extinción de dominio	158
a.	Derecho de acceso a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios	160
IV	Índice de jurisprudencia	161

CAPÍTULO 3
REGISTRO

I.	Definición	167
A.	Objetivos del registro	170
1.	Función de registro de instrumentos públicos	174
B.	Principios del registro	175
1.	Rogación	176
a.	Principio de rogación en actos en que intervienen entidades financieras	176
b.	Rogación e identificación de los intervinientes	177
2.	Especialidad	178
3.	Prioridad o rango	179
4.	Legalidad	180
5.	Legitimación	181
6.	Tracto sucesivo	186
C.	Actos, títulos y documentos sujetos a registro	187
1.	Actas de conciliación que contienen derechos reales	188
2.	Estatuto de conciliación	195
3.	Inscripción de bienes administrados por la Sociedad de Activos Especiales	197
D.	Lugar donde ha de realizarse el registro	198
E.	Unificación tecnológica	198
1.	Transversalidad del servicio registral	198
2.	Accesibilidad a servicios virtuales de registro	198
a.	Transformación digital	199
3.	Facilitación de las relaciones del ciudadano con el registro inmueble	200
4.	Integración del proceso de registro	201
5.	Aplicación de tecnologías de información en el servicio público registral	201
6.	Modelos de prestación del servicio	201
7.	Diversificación de canales de prestación de servicios	202
a.	Radicación de documento o título vía electrónica en las notarías, despachos judiciales o entidades estatales	202
F.	Registro móvil	203
G.	Impuesto de registro	203
H.	Impedimentos para ser registrador de instrumentos públicos	208
1.	Reserva de ley respecto de las inhabilidades	209
2.	Condiciones de acceso y desempeño del cargo de registrador de instrumentos públicos	210

II.	Elementos constitutivos del registro	211
A.	La matrícula	211
1.	Folio de matrícula inmobiliaria	215
2.	Ubicación del inmueble en dos o más círculos registrales	215
3.	Matrícula inmobiliaria y cédula catastral	215
4.	Propiedad horizontal	216
5.	Reconstrucción de folios de matrícula	216
6.	Cosas prescritas	216
7.	Cosas baldías	217
a.	Prescripción de dominios y bienes baldíos	217
8.	Ingreso al Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA)	219
a.	Ingreso del predio al Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA)	220
b.	Radicación	220
c.	Calificación	220
d.	Inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria	220
B.	Radicadores	221
C.	Índices	221
D.	Archivo de los documentos antecedentes	222
E.	Actas de visitas	222
III.	Cédula catastral	222
A.	Definición	224
1.	Objetivos generales	224
2.	Aspecto físico	225
3.	Aspecto jurídico	225
4.	Aspecto económico	225
5.	Aspecto fiscal	226
6.	Avalúo catastral	226
a.	Límite al impuesto predial unificado	227
b.	Revisión de los avalúos catastrales	228
c.	Recurso de reconsideración y agotamiento de los recursos en la actuación administrativa	228
d.	Avalúos comerciales (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)	232
7.	Predio	233
a.	Predios baldíos	234
b.	Predios ejidos	234
c.	Predios vacantes	236
IV.	Relación entre registro y catastro	236
V.	Apertura y contenido del folio de matrícula inmobiliaria	238
A.	Apertura	238
B.	Contenido	240
1.	Tradicición	240
a.	La compraventa	240
b.	Promesa de compraventa	289

c.	Otros eventos de la compraventa	298
d.	Leasing habitacional	322
e.	Arrendamiento y arrendamiento con opción de compra	358
f.	Hábitat y vivienda	362
g.	Acción y actuación urbanística	374
2.	Gravámenes	377
a.	Hipoteca	377
b.	Prenda	379
3.	Limitaciones y afectaciones	381
a.	Usufructo	381
b.	Uso y habitación	382
c.	Servidumbres	383
d.	Condición	384
e.	Arras confirmatorias penales y cláusula penal	404
f.	Propiedad horizontal	410
g.	Patrimonio de familia	449
h.	Afectación a vivienda familiar	478
4.	Medidas cautelares, prohibiciones y otras limitaciones	493
a.	Valorización	493
b.	Plusvalía	500
5.	Tenencia	514
a.	Arrendamiento por escritura pública	514
b.	Comodato	515
c.	Anticresis	518
6.	Falsa tradición	519
a.	Definición	519
b.	Posesión inscrita	519
c.	Artículo 946 del Código Civil que trata de la reivindicación	520
d.	Liquidación de la sociedad conyugal	524
e.	Saneamiento de la falsa tradición y otorgamiento de títulos de propiedad	526
f.	Nulidad de pleno derecho	535
g.	Aplicación retrospectiva de la ley	535
C.	Solicitud del acto de registro	546
1.	Actos generales o particulares	547
2.	Cómo se realiza el registro	548
a.	Actos susceptibles de ser registrados	559
b.	Cesión de posición contractual en servidumbres	550
c.	Impuesto de registro	551
3.	Radicación	555
a.	Radicación por vía electrónica	555
4.	Calificación	564
a.	Requisitos de identificación de un inmueble	564
b.	Calificación de instrumentos con título ejecutivo	564
c.	Registro parcial	565

d.	Suspensión del trámite de registro de documento de autoridad judicial	565
e.	Suspensión del trámite de registro por falsedad	566
f.	Inadmisibilidad del registro	567
g.	Título antecedente	567
h.	Restitución de turnos	567
i.	Devolución sin registrar. Orden judicial	578
5.	Inscripción	569
6.	Constancia de inscripción	570
7.	Registro definitivo	570
a.	Notificación de los actos de inscripción	570
b.	Notificación de los actos administrativos de no inscripción	573
c.	Notificación y firmeza del acto administrativo	573
d.	Prueba del derecho de propiedad de bienes inmuebles	574
8.	Desistimiento del registro	583
9.	Alcances del estudio de legalidad y validez de contenidos en las escrituras públicas	583
10.	Registro de actos judiciales o administrativos	585
a.	Prohibición judicial de realizar actos de inscripción	585
b.	Concurrencia de embargos	586
c.	Efectos del embargo	586
d.	Registro de la cesión de bienes fiscales	586
11.	La prelación de turnos y las decisiones judiciales	587
12.	Registro de hipotecas y patrimonios de familia	589
13.	Registro provisional	589
a.	Alcances del antiguo registro provisional	591
14.	Corrección de errores	592
a.	Término para la corrección	592
15.	Firmeza del acto administrativo de registro y publicidad	593
16.	Recursos	597
17.	Cancelación del registro	597
a.	Cancelación judicial	598
b.	Caducidad de medidas cautelares o contribuciones especiales	601
18.	Revocatoria directa o corrección de errores	601
a.	Desconocimiento de la revocatoria directa	604
b.	Cierre de folios	605
19.	Certificados	610
a.	Certificados especiales	610
20.	Restitución de tierras	611
a.	Despojo y abandono forzado de tierras	612
b.	Restitución jurídica	613
c.	Titulares del derecho de restitución	613
d.	Registro de tierras despojadas y abandonadas	614
e.	Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia (RUPTA)	615

f.	Procedimiento del registro de tierras despojadas, abandonadas o en peligro	617
g.	Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA)	620
h.	Limitación para el fraccionamiento de predios rurales	628
21.	Hecho superado	632
22.	Títulos de propiedad al poseedor de pequeña entidad	632
VI.	Índice de jurisprudencia	633

CAPÍTULO 4
DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

I.	Definición	643
A.	Apuntes sobre la fe notarial	643
1.	Otras notas sobre la fe pública	645
2.	La función notarial es una función pública	646
a.	Otros conceptos sobre la función notarial	647
b.	En lo atinente a la responsabilidad, el Consejo de Estado ha puntualizado	648
c.	Sobre el concepto de autoridad, la Corte se ha pronunciado de la siguiente manera	649
d.	Naturaleza de la función notarial	651
e.	Función notarial como servicio público	651
f.	Función notarial como forma de organización administrativa	652
g.	Función fedante de la actividad notarial	653
h.	La función notarial implica el ejercicio de autoridad	653
i.	Los notarios no son servidores públicos	654
3.	Calidades para ser notario	655
4.	Competencia de los notarios	656
a.	La función pública de llevar el registro civil puede ser confiada a los notarios	657
b.	Autenticaciones	660
c.	Actuación y ejercicio de las funciones de los notarios	664
d.	Control de legalidad que realizan los notarios	664
e.	Regularidad formal de los instrumentos autorizados	727
f.	Neutralidad y autonomía de los notarios	728
g.	La desviación de poder	729
h.	Incompatibilidades notariales	732
i.	Ventanilla Única de Registro	732
5.	Régimen de insolvencia de la persona natural no comerciante	746
a.	Definiciones	746
b.	Competencia	748
c.	Supuestos de la insolvencia	748
d.	Requisitos de la solicitud de trámite de negociación de deudas	749
e.	Efectos de la aceptación de la solicitud	750
f.	Procesos ejecutivos alimentarios en curso	751
g.	Terceros garantes y codeudores	752

h. Convalidación del acuerdo privado	752
i. Liquidación patrimonial	753
j. Acciones revocatorias y de simulación	754
k. Negociación de bienes sobre los que se ha constituido patrimonio de familia	754

CAPÍTULO 5
DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS

I. Elementos generales	759
A. Definición	759
B. Es un instrumento	759
C. Es solemne	760
D. Es pública	760
II. Proceso de perfeccionamiento de una escritura pública	760
A. Inexistencia de una escritura	761
B. Subsanción de otras irregularidades por falta de firma del notario	762
C. Nulidad de una escritura pública	763
D. Efectos de la nulidad para el instrumento y para los actos contenidos en él	765
E. Competencia para declarar la nulidad de una escritura pública	766
F. Causales de nulidad de la escritura pública	771
1. Cuando el Notario actúa fuera de los límites territoriales del respectivo círculo notarial	772
2. Cuando falta la comparecencia ante el notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación	772
a. Suplantación de una de las partes dentro de un contrato	774
b. Comparecencia por fuera de la notaría ante funcionario distinto del notario (delegación)	774
3. Cuando los comparecientes no han prestado aprobación al texto del instrumento extendido	779
4. Cuando no aparecen la fecha ni el lugar de la autorización, la denominación legal del notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación	781
a. Comprobantes de la representación	781
5. Cuando no aparece debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente	782
6. Cuando no se han consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones	783
a. Extensión lineal	786
7. Otras causales de nulidad	786
a. Ausencia de los comprobantes fiscales	786
b. Resolución del contrato por incumplimiento	787
c. Lesión enorme y simulación	788

	d. Embargo y registro de la escritura	789
	e. Declaración de propiedad y acción reivindicatoria	792
	f. Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos	792
8.	Nulidad y casación	797
	a. Causal primera	797
	b. Causal segunda	801
III.	Otros elementos de la escritura pública	804
	A. Redacción	804
	B. Fines de la declaración	807
	C. El acto y sus elementos	807
	D. Lenguaje	809
	E. Medios y forma de extender la escritura	810
	F. Comparecencia	811
	1. Identificación de los comparecientes	811
	2. Documento de identidad	812
	3. Huella dactilar	815
	G. Determinación del valor comercial en la enajenación de inmuebles	816
IV.	Datos que deben consignarse en la escritura	817
	A. Datos generales	817
	B. Representación	818
	1. Facultades del representante	819
	2. Formalidades del mandato	822
	C. Algunas reglas relativas a la compraventa	825
	1. Prohibición al mandatario	825
	2. Facultad inherente en el poder para recibir	825
	3. Facultad para hipotecar	826
	4. Interpretación de las facultades del mandante	826
	5. Requisitos formales del poder tratándose de inmuebles	827
	6. Requisitos de los poderes para la afectación a vivienda familiar	827
	7. Representación de incapaces	828
	8. Capacidad legal de las personas con discapacidad, mayores de edad	830
	a. El derecho al reconocimiento de la personalidad jurídica	830
	b. La capacidad jurídica	831
	c. Nuevas reglas relacionadas con la capacidad jurídica	831
V.	De las estipulaciones del instrumento público	859
	A. Redacción	859
	B. Documentos para identificar los inmuebles	860
	1. Identificación de los inmuebles	860
	a. Clasificación de los diferentes tipos de inmuebles	860
	b. Certificado catastral	862
	c. Nomenclatura	863
	d. Linderos	867
	e. Cabida	869
	f. Mutaciones de los predios	876

g.	El reglamento de propiedad horizontal no necesita ser protocolizado	878
h.	Corrección y/o inclusión de cabida y corrección de áreas y/o linderos	889
2.	Título de adquisición	898
3.	Información sobre limitaciones del dominio	901
4.	Precio de la cosa	902
a.	Renta bruta	902
b.	Determinación de la renta bruta en la enajenación de activos	902
5.	Algunas notas sobre la vivienda de interés social y prioritario	903
a.	Patrimonio de familia en vivienda prioritaria	904
b.	Restitución del subsidio familiar de vivienda	905
6.	Exenciones en vivienda de interés prioritario	905
a.	Cancelaciones especiales	906
b.	Cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales	906
7.	Leasing habitacional y subsidio de vivienda	906
8.	Cesión del leasing habitacional y de los créditos hipotecarios	907
a.	Cesión del leasing habitacional	907
b.	Cesión de créditos hipotecarios	907
9.	Transferencia de inmuebles fiscales para <i>vis</i>	908
a.	Imprescriptibilidad de los bienes fiscales	908
b.	Actos de transferencia	908
c.	Reparto de actos en los que intervienen el Fondo Nacional del Ahorro y las entidades territoriales	908
VI.	Otorgamiento de la escritura pública	909
A.	Lectura y aprobación de la escritura	910
B.	Firma de la escritura	914
1.	Firma a ruego	914
2.	Firma de la escritura	915
3.	Autorización	916
C.	Responsabilidad del notario	917
D.	Sistema nacional de anti lavado de activos, contra la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva	919
VII.	De las cancelaciones	927
A.	Cancelación por parte de los otorgantes	930
B.	Cancelación de una escritura decretada judicialmente	932
C.	Extinción de las obligaciones que consten en escritura pública	934
D.	Cancelación de gravámenes, limitaciones, condiciones o hipotecas	935
VIII.	Protocolizaciones	936
IX.	Del reconocimiento de documentos privados	938
A.	Diligencia de reconocimiento para personas que no saben o no pueden firmar	939
B.	Diligencia de reconocimiento para personas sordas, ciegas o que no sepan leer	939

C.	Comparecientes absolutamente incapaces	943
X.	Autenticaciones	943
XI.	De las copias	945
A.	Expedición de copias parciales o totales de escrituras o documentos	945
B.	Derecho a obtener copias auténticas de las escrituras públicas	947
C.	Cesión de crédito constituido por escritura pública	949
D.	Contenido de la nota de expedición de las copias	949
E.	Forma de corregir errores en las copias	950
XII.	Certificados	950
XIII.	De las notas de referencia	951
XIV.	Corrección de errores y reconstrucción de escrituras	951
A.	Correcciones o salvedades en las escrituras antes de ser firmadas	951
B.	Escrituras de corrección	952
1.	Corrección de errores aritméticos	953
2.	Cambio del inmueble	954
3.	Errores relacionados con los datos de un inmueble	955
a.	Error en la nomenclatura	955
b.	Error en la denominación y descripción del inmueble	955
c.	Actual titular del derecho de dominio	956
d.	Error en el número de folio de matrícula inmobiliaria y/o cédula catastral	956
e.	Error en los linderos	956
f.	Error en los linderos por cambio en los inmuebles	958
g.	Error en los nombres o apellidos	960
h.	Error en los títulos antecedentes	960
i.	Error en la fecha o número de escritura o del funcionario	961
j.	Error por falta de anotación de un comprobante fiscal	962
4.	Escrituras de corrección y/o aclaración de acuerdo con la Superintendencia de Notariado y Registro	962
C.	Cancelación de las escrituras de ratificación de hipoteca	963
XV.	Responsabilidad de los notarios	964
A.	Algunos ejemplos en torno a la responsabilidad de la función notarial	969
1.	Responsabilidad por ir en contra de la fe notarial	969
2.	Errores en el contenido y en la forma de una escritura	971
3.	El notario no puede excusarse bajo el pretexto del cumplimiento de una circular o instrucción administrativa que no contiene un acto obligatorio	974
4.	Autonomía notarial	975
5.	Función notarial	976
6.	Actos administrativos en una escritura pública	977
7.	Vigilancia de la Superintendencia de Notariado y Registro	979
XVI.	Notas, constancias y advertencias consignadas en las escrituras públicas	980
XVII.	Índice de jurisprudencia	981
	ÍNDICE DE MATERIAS	987