

EDUARDO CAICEDO ESCOBAR

Profesor de postgrado en las Universidades Externado de Colombia, Pontificia Bolivariana, 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 Santa Fe de Bogotá y Medellín, Notario.

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA

Teoría general - Derecho comparado - Derecho colombiano



EDITORIAL TEMIS S. A.
Santa Fe de Bogotá - Colombia
1997

ÍNDICE GENERAL

PARTE PRIMERA

TEORÍA GENERAL DERECHO COMPARADO

CAPÍTULO I

PUBLICIDAD INMOBILIARIA DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

	PÁG.
1. Noción	7
2. Importancia de la publicidad inmobiliaria	7
3. Origen	9
4. Etapas del desarrollo	10
A) Publicidad de tipo publicitario o notificario	10
B) Publicidad protectora de terceros adquirentes	10
C) Publicidad de valor constitutivo	10
5. Campo de acción	11
6. Derecho inmobiliario y derecho registral	12
7. Concepto del derecho inmobiliario registral	14
8. Terminología	16
A) Derecho hipotecario	16
B) Derecho inmobiliario	16
C) Derecho del registro de la propiedad	17
D) Derecho registral	17
E) Derecho inmobiliario registral	17
9. Contenido	18
10. Caracteres del derecho inmobiliario	19
A) Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria integrado por normas de naturaleza formal y material	19
B) Es un derecho legitimador de situaciones jurídicas (titularidades reales)	19

C) Es un derecho protector del tráfico jurídico inmobiliario	20
D) Se refiere fundamentalmente a fincas que constituyen la unidad básica del derecho inmobiliario registral	20
E) Carece de sustantividad propia	20

CAPÍTULO II

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

11. Instrumento de la publicidad inmueble	23
12. Concepto	23
A) Como institución jurídica	23
B) Como oficina	23
C) Como conjunto de libros	24
D) Como servicio público	24
13. Fines	25
A) La publicidad de los derechos reales sobre inmuebles	25
B) La seguridad del tráfico inmobiliario	25
C) Fomento de crédito territorial	26
D) La movilización de la propiedad inmobiliaria	27
E) Fines secundarios	28
14. Clasificación de los registros	28
A) Según la materia registrable	28
a) Registros de hechos	28
b) Registros de derechos	28
c) Registros de contratos	29
B) Según su organización o procedimiento	29
a) Registros reservados	29
b) Registros publicitarios	29
c) Registros legitimadores	29
d) Registro personal	29
e) Registro real	29
f) Registro de transcripción	30
g) Registro de incorporación	30
h) Registro de inscripción	30
C) Según el papel que corresponde a la inscripción	30
a) Registros constitutivos	30
b) Registros declarativos	30
c) Registros no convalidantes	31
d) Registros convalidantes	31
D) Otras clasificaciones	32

15. Tipología de los sistemas inmobiliarios	32
16. Características del sistema inmobiliario registral moderno	33

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS INMOBILIARIOS REGISTRALES

17. Noción	36
18. Enumeración y clasificación	37
19. Principio de inscripción	39
A) Valor jurídico de la inscripción	39
B) Inscripción constitutiva	39
C) Inscripción declarativa	40
20. Principio del consentimiento	41
A) El negocio obligacional	41
B) El negocio dispositivo	42
C) El acto causal	42
D) Acuerdo de transferencia e inscripción	42
21. Principio de prioridad o rango	43
A) Prioridad sustancial o material	44
B) Prioridad formal	46
22. Principio de rogación	46
23. Principio de tracto sucesivo	48
24. Principio de especialidad o determinación	50
25. Principio de legalidad	52
a) Función judicial	53
b) Jurisdicción voluntaria	54
c) Función administrativa	56
26. Sistemas de calificación	56
A) Sistemas de calificación mínima	57
B) Sistemas con función calificadora	57

CAPÍTULO IV

LEGITIMACIÓN Y FE PÚBLICA REGISTRAL

27. Importancia	58
28. Incongruencia entre el registro y la realidad	59
29. Principio de legitimación	61
30. Alcances y efectos	62
31. Consecuencias sustantivas y procesales	63
32. Principio de fe pública registral	64

	PÁG.
33. Justificación de la protección registral	66
34. Características de la fe pública registral	66
35. Ámbito de excepciones	67
36. Doble venta y fe pública registral	69
37. Requisitos de la fe pública registral	71
A) Concepto de tercero	71
B) Validez y legitimación	72
C) La buena fe	72
D) Adquisición a título oneroso	74
E) La inscripción del título del tercero	74
38. El tercero registral y la usucapión	74

TÍTULO V

SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

39. Sistemas inmobiliarios registrales	76
40. Adquisición de los derechos reales	76
A) Código Civil de 1804	76
B) Ley de 1855	77
C) Leyes de 1924 y 1935	78
D) Decreto de 1955	78
41. Principios aplicables	79
42. Procedimiento registral	80
43. Facultades del registrador	81
44. De la forma como se llevan los registros y ficheros	82
45. Efectos de la publicidad inmobiliaria	83
46. Terceros	84
47. Organización del registro hipotecario	85
48. Evaluación del sistema francés	86

CAPÍTULO VI

SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN

49. Adquisición de los derechos reales inmobiliarios	88
50. Derechos inscribibles y enumeración de principios	90
51. Principio de instancia o rogación	90
52. Principios de consentimiento y de inscripción	91

	PÁG.
53. Principio de especialidad o de determinación	92
54. Principio de rango o prioridad	93
A) Modificación del rango	93
B) La reserva del rango	93
55. Principio de tracto continuo	94
56. Principio de legalidad	95
57. Principio de legitimación	95
58. Principio de la fe pública	96
59. La finca y el folio real	97
60. Cómo se hace la inscripción	98
61. Asientos que se practican	99
62. Asiento de contradicción y anotación preventiva	100
63. Inscripciones viciosas e inscripciones sin objeto	102
64. La prescripción y el registro	103
65. Organización del registro inmobiliario	103
66. Evaluación del sistema	104

CAPÍTULO VII

SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

67. Normas aplicables	106
68. Adquisición de los derechos reales inmobiliarios	106
69. Principios registrales	108
A) Principios de rogación	108
B) Principio de especialidad	108
C) Principio de legalidad	109
D) Principio de tracto sucesivo	110
E) Principio de prioridad	112
F) Principio de legitimación	113
G) Principio de fe pública	114
70. La finca y el folio real	115
A) Inmatriculación e inscripción	115
B) Finca normal y fincas especiales	117
C) Alteración de fincas	117
71. Actos y derechos inscribibles	118
72. Procedimiento registral	119
73. Asientos que se practican	120
74. Inexactitud y corrección de las inscripciones	122
75. Aspecto formal del registro	122
76. Evaluación del sistema	124

CAPÍTULO VIII

OTROS SISTEMAS REGISTRALES
AUSTRALIA, SUIZA, ITALIA, ARGENTINA

Sección I. *Australia o sistema Torrens*

	PÁG.
77. Origen y características del sistema	125
78. Descripción del sistema	126
A) El título de dominio	127
B) Transmisión de los derechos reales	128
C) Efectos de la inscripción	129
D) Organización del registro	130
79. Evaluación del sistema	130

Sección II. *Sistema suizo*

80. Generalidades	131
81. Adquisición y pérdida de los derechos reales	132
82. Principios registrales	134
83. Organización del registro	135
84. Evaluación del sistema	136

Sección III. *Sistema italiano*

85. Adquisición de derechos e inexistencia de principios	137
86. Organización y publicidad formal	138

Sección IV. *Sistema argentino*

87. Normativa vigente y adquisición de la propiedad inmueble	138
88. Particularidades de los principios aplicables	139
A) Rogación	139
B) Prioridad	140
C) Tracto continuo	142
D) Especialidad o determinación	143
E) Legalidad	143
F) Legitimación	144
G) Fe pública registral	144

PARTE SEGUNDA

DERECHO COLOMBIANO

CAPÍTULO IX

RELACIONES JURÍDICO-REALES
INMOBILIARIAS

	PÁG.
89. Derecho civil y derecho inmobiliario registral	147
90. Clasificación de las cosas corporales. Su importancia	148
91. Los bienes inmuebles	150
A) Inmuebles por naturaleza	150
B) Inmuebles por adhesión permanente	152
C) Inmuebles por radicación	152
D) Inmuebles por destinación	152
E) Inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho	153
92. Derechos reales y personales	153
93. Diferencias entre derechos personales y derechos reales	155
A) Por razón de su origen	155
B) Por razón de sus elementos constitutivos	155
C) Por razón del objeto	156
D) Por razón del carácter relativo y absoluto de los derechos	156
E) Por razón de las acciones	156
F) Por razón de los atributos de persecución y preferencia	156
94. Enumeración de los derechos reales	158
95. Derecho de dominio o propiedad	160
96. Noción de otros derechos reales	163
A) Herencia	163
B) Usufructo	164
C) Uso y habitación	164
D) Servidumbres activas	165
E) El censo	165
F) La prenda	166
G) La hipoteca	166
H) Retención	167
97. Adquisición de los derechos reales. Teoría del título y el modo	167
A) La venta de cosa ajena	168
B) Título constitutivo y traslativo de dominio	169
C) Títulos de adquisición o propiedad y títulos de mera tenencia	170

D) Títulos atributivos y declarativos	169
E) Títulos universales y singulares	169
F) Títulos gratuitos y onerosos	169
98. Los modos de adquirir	169
99. Notariado y registro	170

CAPÍTULO X

DESARROLLO HISTÓRICO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO

100. El registro, última fase de la publicidad inmobiliaria	172
101. Tenencia de la tierra	174
102. Derecho español	175
103. Primeros años de la república	177
104. Código Civil de la nación	180
105. Ley 40 de 1932. La matrícula inmobiliaria	183
106. Normativa aplicable al registro inmobiliario	185
A) Decreto-ley 1250 de 1970	185
B) Decreto-ley 2156 de 1970	186
C) Decreto-ley 1711 de 1984	187
D) Tarifas de registro. Decreto 1708 de 1989	188
107. Dirección, inspección y vigilancia	189
108. Estructura de la superintendencia	191
109. Oficinas de registro	191
110. Registradores	193
A) Funciones incompatibles con el cargo	194
B) Inhabilidades	194
C) Responsabilidad	194
111. Colegio de registradores	195

CAPÍTULO XI

LA FORMA DE LLEVAR EL REGISTRO

112. Objeto de la inscripción	196
113. Actos sujetos a registro	197
114. Competencia territorial y presupuestos de validez	198
115. Procedimiento registral	200
116. Radicación. Principios de rogación, prioridad y tracto sucesivo	201
117. Calificación. Principio de legalidad	205

	PÁG.
A) Obligatoriedad	207
B) Independencia y autonomía	207
C) Es esencialmente jurídica.....	207
D) Limitación	207
E) Integridad	208
F) Principio de legalidad	208
118. Inscripción. Asientos que se practican	210
A) Asiento de radicación o presentación	211
B) Asiento de inscripción	211
C) Asiento de inmatriculación	212
D) Asiento de medida cautelar	212
E) Asiento de nota marginal	212
F) Asiento de cancelación	213
119. Constancia de inscripción y desanotación del título registrado	214

CAPÍTULO XII

CAUSALES QUE IMPIDEN EL REGISTRO

120. Títulos no inscribibles	215
121. Causales que impiden el registro	217

CAPÍTULO XIII

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

122. Concepto de finca	240
123. Determinación y descripción de la finca	241
124. Libro de matrícula, folio documental, folio magnético	243
125. Desarrollo jurídico y tecnológico del registro	244
126. Contenido del folio de matrícula inmobiliaria	245
127. Principio de especialidad	246
128. Inmatriculación de fincas	247
129. Modo de efectuar la apertura del folio real	247
130. Modificación de la finca inmatriculada	248
131. Matrícula de bienes prescritos	249
132. Pérdida, deterioro y duplicidad de matrículas	250
133. Antecedentes del folio en medio magnético	251
134. Factores que incidieron en la modernización del registro	252
135. Folio magnético	253
136. Ventajas del folio magnético	254

	PÁG.
137. Adopción del sistema de imagen	255
138. Libros y elementos del archivo.....	256
A) Libro diario radicador de documentos	256
B) Libro diario radicador de certificados	256
C) Libro de testamentos	257
D) Libro de visitas	257
E) Índices de inmuebles y de propietarios	257
F) Carpeta o expediente de antecedentes registrales	258
139. Coordinación con el catastro	258

CAPÍTULO XIV

PUBLICIDAD FORMAL Y EFECTOS JURÍDICOS DEL REGISTRO

140. La publicidad formal en el registro	260
141. Constancia de inscripción	261
142. Certificados	262
A) Certificados de tradición y libertad	262
B) Certificados de vigencia y notas de registro	263
B) Certificados para proceso declarativo de pertenencia	263
143. Copias fotostáticas y exhibición de los elementos del archivo	264
144. De los fines y el valor del registro inmobiliario	264
145. Principios que consolidan la seguridad jurídica	266
146. Efectos de la inscripción frente a las partes y a terceros	268
147. La inscripción o su rechazo como acto administrativo	270
148. Consecuencias de la inscripción como acto administrativo	271
149. Errores en la inscripción	273
A) Error mecanográfico en el folio	274
B) Anotación indebida	274
C) Calificación ilegal	275
D) Error generado por una interpretación errónea.....	275
E) Omisión	275
150. Facultad de corrección en el estatuto de registro	275
151. Revocatoria directa en el estatuto contencioso administrativo	277
152. Jurisprudencia y revocatoria directa	279

CAPÍTULO XV

EVALUACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL COLOMBIANO

153. Características	282
----------------------------	-----

	PÁG.
A) Sistema real	282
B) Sistema constitutivo	283
C) Adquisición de los derechos. Teoría del título y el modo	283
D) Principios aplicables	283
E) Caducidad de anotaciones	284
F) Simplificación del procedimiento registral	285
G) Determinación de los derechos inscribibles	285
H) Actuación oficiosa del registrador	286
I) Sistema de inscripción	286
J) Registro no convalidante	287
K) Vigencia de los certificados expedidos por el registrador	287
L) Incidencia de la autonomía de la voluntad en el principio de prioridad	288
M) El factor humano	288
N) Revisión de las actuaciones del registrador	289
Ñ) Colegiatura	289
O) Sistematización de información y procedimientos	290
154. Valoración del sistema registral colombiano	291
155. Perspectivas de futuro	292
Índice de autores	295
Índice de disposiciones	297