

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 notficario	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

	PÁG.
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

	PÁG.
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

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

	PÁG.
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
---	-----

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 fe-	
brero 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 ver-	
dadero dueño. Sentencia de febrero 14 del año 2001	393
E) Derecho de consulta de los documentos públicos de las oficinas de re-	
gistro. 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 (tradicción)	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