

ZULMA NAVARRO DE BAUTISTA
NOTARIA ONCE DEL CÍRCULO DE SANTA FE DE BOGOTÁ

Doctora en Derecho Ciencias Políticas y Sociales - Filosofía y Letras - Universidad Nacional de Colombia.

Especializada en Derecho Notarial y Registro - Universidad Externado de Colombia.
Diplomada en Derecho Notarial y Registral - Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
Especializada en Derecho Laboral y Seguridad Social - Universidad Nacional de Colombia y Pontificia Universidad Javeriana.

Foros internacionales y otros estudios.

Se ha desempeñado como Superintendente Delegada para el Notariado en Colombia,

Directora General de Asuntos Municipales de Cundinamarca,

Secretaria de Agricultura, Ganadería y Fomento de Cundinamarca,

Secretaria de Gobierno de Cundinamarca, Jefe de Planeación de Cundinamarca,

Rectora de la Universidad de Cundinamarca, Auditora General de Impuestos de Bogotá,

Jefe de Departamento Jurídico de la Caja de Previsión Social de Bogotá.

EL DERECHO DE REGISTRO
EN COLOMBIA

SISTEMA DE REGISTRO INMOBILIARIO



Ediciones Jurídicas
GUSTAVO IBÁÑEZ

1999 ✓

CONTENIDO

	PÁG.
Introducción	9
HISTORIA DEL SISTEMA DE REGISTRO	
1º. ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL ÁMBITO MUNDIAL	13
1.1. El registro en el derecho hebreo	14
1.2. El derecho de registro griego	15
1.3. El registro en el derecho romano	15
1.3.1. La <i>mancipatio</i>	16
1.3.2. La <i>In lute Cessio</i>	16
1.3.3. La <i>adjudicatio</i>	17
1.4. El registro en el derecho alemán	18
1.5. El registro en el derecho español	21
2º. ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN NUESTRA LEGISLACIÓN	21
2.1. Génesis	21
2.2. Descubrimiento	22
2.3. Conquista	22
2.4. Colonia	24
2.5. La República	25
2.5.1. Antecedentes históricos del estatuto de Registro de Instrumentos públicos de 1970	28
2.6. Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos	30
2.6.1. Elementos esenciales	31
DERECHO DE REGISTRO	
1º. NOCIONES DEL DERECHO DE REGISTRO	33
2º. ALGUNOS PRINCIPIOS QUE GOBIERNAN LA INSTITUCIÓN DEL DERECHO DE REGISTRO	34
2.1. Principio de la legalidad o calificación registral	35
2.2. El principio de la inscripción como acto constitutivo	35
2.3. El principio de tracto sucesivo	36
2.4. El principio de la legitimación	37

	PÁG.
2.5. El principio de la publicidad	38
2.6. El principio de especialidad	38
3°. OBJETO DEL REGISTRO	38
3.1. Es apto para servir de forma de tradición de derechos reales	38
3.2. Es apto para dar publicidad	39
3.3. Es apto como medio probatorio	40
3.4. Es apto para servir de solemnidad en algunos actos	40
4. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE REGISTRO EN COLOMBIA .	41

FINALIDAD DEL SISTEMA DE REGISTRO

1°. SERVICIO PÚBLICO	43
2°. ELEMENTO DE PUBLICIDAD	45
• La publicidad material	45
• La publicidad formal	45
2.1. Fundamentos registrales de la publicidad	45
2.2. Contenido de la publicidad del acto	46
3°. COMO SISTEMA DE SEGURIDAD	46
4°. COMO SISTEMA PARA CONFERIR MÉRITO PROBATORIO	47
5°. EL REGISTRO COMO PRUEBA	47

INSTITUCIONES ENCARGADAS DEL SISTEMA DE REGISTRO

1°. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	49
2°. ORGANIZACIÓN DE LOS CÍRCULOS DE REGISTRO	51
3°. OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	52
3.1. Organización	52
3.2. Registrador principal	53
3.3. Registradores delegados	53
3.3.1. Registrador delegado I	54
3.3.2. Registrador delegado II	54
3.4. Divisiones	54
3.4.1. División jurídica	55
3.4.2. División operativa	55
3.4.3. División administrativa	56
3.5. Secciones	56
3.5.1. Certificación	56
3.5.2. Archivo	56
3.5.3. Microfilmación	57
3.5.4. Mecnografía	57
3.5.5. Distribución	58

	PÁG.
3.5.6. Abogados especializados	58
3.5.7. Reproducción	58

EL FOLIO REAL O DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

1°.	GENERALIDADES	59
2°.	DEFINICIÓN	60
3°.	CARACTERÍSTICAS	61
3.1.	La asignación de un número	61
3.2.	Distribución del folio	62
4°.	APERTURA DEL FOLIO	63
5°.	TRADICIÓN DE VEINTE AÑOS	64
6°.	CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	64
7°.	ÍNDICE DE LOS TITULARES	65

NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO

1°.	TÍTULO, ACTOS Y DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO	67
2°.	INSCRIPCIONES NO ADMISIBLES LEGALMENTE	67
3°.	OPERACIONES REGISTRABLES	69
3.1.	Modos de adquisición	69
3.1.1.	Compraventa	69
3.1.2.	Permuta	70
3.1.3.	Donación	71
3.1.4.	Dación en pago	71
3.1.5.	Aporte en sociedad	72
3.1.6.	Adjudicación	73
3.1.7.	Renta vitalicia	74
3.1.8.	Transacción	75
3.1.9.	Resolución voluntaria	75
3.1.10.	Restitución de fideicomiso	75
3.1.11.	Reivindicación	76
3.1.12.	Declaración judicial de pertenencia	77
3.2.	Gravámenes	78
3.2.1.	Beneficio de separación	78
3.2.2.	Movilización	78
3.2.3.	Hipoteca	79
3.3.	Limitaciones y afectaciones de dominio	80
3.3.1.	Propiedad fiduciaria	80
3.3.2.	Usufructo	81
3.3.3.	Uso y habitación	82

	PÁG.
3.3.4. Servidumbres	82
3.3.5. Condición resolutive	83
3.3.6. Pacto de reserva de dominio	84
3.3.7. Condominio o comunidad	85
3.3.8. Patrimonio de familia	86
3.3.9. Propiedad horizontal	87
3.4. Medidas cautelares	88
3.4.1. Embargo	88
3.4.2. Demanda	92
3.4.3. Valorización	93
3.5. Títulos de tenencia	93
3.5.1. Arrendamiento	94
3.5.2. Comodato	94
3.5.3. Anticresis	95
3.5.4. Derecho de retención	96
3.6. Falsa tradición	96
3.6.1. Enajenación de cosa ajena	97
3.6.2. Transferencia de derecho incompleto	98
3.6.3. Posesión inscrita	98

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL TÍTULO O PRINCIPIO DE LEGALIDAD

1º. DESARROLLO DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD	101
2º. DEFINICIÓN	102
3º. PROCEDIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN	102
4º. EXAMEN Y CALIFICACIÓN	103
5º. NATURALEZA DE LA CALIFICACIÓN	104
6º. TRASCENDENCIA DE LA CALIFICACIÓN	104

INFORMACIÓN REGISTRAL EN UNA BASE DE DATOS

1º. NOCIONES	107
1.1. Definición	107
1.2. Ventajas y finalidades	108

CONCLUSIONES	109
--------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	111
--------------------	-----