



**EL REGISTRO INMOBILIARIO
- PRIMERA PARTE -**

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar el título de Abogado.

**Pedro Jesús Posada Marín
Secretario de la
Universidad Pontificia
Bolivariana.
Profesor de la Cátedra**

CAPITULO I
EL REGISTRO INMOBILIARIO

1. INTRODUCCION

Pocas son, en efecto, las materias o especialidades del Derecho tan relacionadas con las otras ramas del conocimiento jurídico como el REGISTRO INMOBILIARIO, y a la vez, de contraste, pocas disciplinas tienen en Colombia un desarrollo tan incipiente, donde impera una necesaria dictadura de buena fe de los Registradores, quienes tienen que complementar un pobre estatuto registral con una serie de ajustes procedimentales, tendientes a una cabal prestación de este servicio estatal, que todos demandan, del cual todos exigen, al cual la generalidad de quienes lo utilizan sólo aportan su desconocimiento del mismo, acompañado o aparejado tal desconocimiento a la desacertada creencia de que la titularidad correcta tiene como fundamento la copia textual del documento antecedente.

Hoy en Colombia, impera en esta disciplina el estatuto registral consagrado en el Decreto Ley 1.250 de 1970, normatización que aún no ha sido reglamentada, supremamente precario, inaplicable en muchas de sus disposiciones, caracterizado en lo jurídico por la implantación de un sistema registral real basado en el FOLIO REAL DE MATRICULA INMOBILIARIA, y en lo formal, por la implantación del Registro Inmobiliario como un servicio público a cargo del Estado, que pasó a éste de manos de ciertos privilegiados particulares, quienes prestaron dicho servicio hasta los albores del año de 1973, cuando empezó a aplicarse en la práctica el Decreto 1250 de 1970.

Lamentablemente, poca es la Doctrina Colombiana en materia del nuevo sistema registral. Mucho menos, la jurisprudencia al respecto : el usuario, mejor que entrascarse en una inacabable controversia ante un Tribunal Contencioso Administrativo, prefiere acogerse irrevocablemente al fallo dictatorial de la Oficina de Registro del caso, que se consigna en la nota de inadmisión de su documento. Condicionado por el perjuicio económico que la demora en la inscripción le ocasionaría, el particular no tiene tiempo de discutir en los escenarios jurídicos las razones que se le esgrimen para rechazar la inscripción de su título, se allana mansamente a los ajustes acuñados y exigidos por la Oficinas de Registro, y se va creando una especie de "legislación" al respecto, con su connatural "jurisprudencia de bolsa negra", fundamentadas en las no pocas veces caprichosas exigencias de las Oficinas de Registro, cuyos funcionarios, casi todos, adolecen de exigir determinados requisitos sin ninguna fundamentación legal, abrigados en el descarado axioma de que "así se ha hecho eso aquí toda la vida", como si se tratara de esa otra tradición, —la sagrada,—, que pasa de boca en boca, olvidando que la tradición jurídica se basa en una constante e ineludible aplicación de las normas legales, fundamentada en un concienzudo estudio de su contenido y de sus alcances.

Es objetivo de este trabajo tratar de llevar al público un conocimiento más directo de la mecánica registral, cuando ésta se ejecuta dentro de la órbita de las disposiciones legales pertinentes, complementadas, en los casos de vacíos o deficiencias normativas, con una "necesaria dictadura del Registrador", eso sí, fundamen-

tada en un serio estudio jurídico para la selección de las normas y/o procedimientos que en cada caso han de servirnos para suplir aquellas deficiencias o vacíos, tendientes a la más racional y jurídica prestación de este servicio público.

El estilo peculiar de esta tesis, en la cual pocas citas o copias textuales hallaremos, es fruto, en parte, de todos los conocimientos que hemos adquirido merced a un desempeño de más de tres años en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Medellín, experiencia ésta que pretendo plasmar, para conocimiento de todos, en esta monografía.

Cuando la ley 40 de 1932 implantó la matrícula para cada bien raíz, infortunadamente se quedó corta en su alcance, pues no modificó el sistema fundamentado en los libros de Registro, sino que hizo coexistir Matrícula y Libro, tornando aquella en mera referencia de lo que se asentaba en éstos, y enervando el propósito inicial de la implantación de la matrícula.

Cosa similar, guardadas las proporciones, ocurrió con el Decreto Ley 1250 de 1970: fusionó Libro y matrícula en un solo elemento de Registro llamado folio real, pero se quedó tan corto en la determinación de los alcances jurídicos de la calificación de los títulos sometidos a la inscripción, de la órbita de competencia del Registrador a ese efecto, y en el establecimiento de los procedimientos mismos, que repitió la historia de la ley 40, quedándose en la mitad de la intención. Como para abonarle si al actual sistema está la caracterización del Registro como un servicio público a cargo del Estado.

Todavía es tiempo de darle al sistema registral colombiano toda la técnica jurídica que precisa. No propiamente mediante una reglamentación del Decreto 1250 de 1970. Es preciso una nueva norma estatutaria del sistema registral, más sustancial que un decreto reglamentario que, como tal, estaría limitado en su alcance, una norma que tome todo lo bueno que tiene el decreto 1250 y lo complementemente con unas normas que establezcan, concisamente, cuál es el alcance de la calificación, hasta dónde se extiende la facultad del Registrador para inadmitir un título, y cuáles son los efectos taxativos de la inscripción. De lo contrario, a nada bueno conducirá implantar, o mejor acabar de implantar el sistema de folio real, y estaremos, seguramente, dando marcha hacia atrás, en la búsqueda de perfeccionar el sistema registral colombiano, como manifestación de la participación Estatal en la tutela del derecho de propiedad que ostentan sus asociados.

2. PANORAMA HISTORICO DEL REGISTRO

Dejemos que sea, para iniciar, el artículo 1o. del Decreto Ley 1250 de 1970 el que nos defina qué es el Registro de Instrumentos Públicos: "El registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes".

El Decreto 1250 de 1970, denominado Estatuto Registral, le dio carácter oficial a las distintas Oficinas de Instrumentos Públicos y Privados, que venían fun-

cionando en el país bajo el imperio de la Ley 34 del 5 de marzo de 1887, y de las normas contenidas en los artículos 2637 y siguientes del Código Civil.

El sistema legislativo anterior, atribuía al Registro como notas y finalidad propias, "servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces, y de los derechos reales constituidos en ellos, . . . dar publicidad a los actos y contratos que trasladan, gravan, limitan o constituyen tenencia sobre bienes raíces, así como de las medidas cautelares impuestas respecto de ellos", y ya en un aspecto más práctico, "dar garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, documentos y actos que deben registrarse, mediante la intervención plural de funcionarios en su trámite, y la conservación y publicidad de éstos en varias oficinas".

El nuevo ordenamiento, por el contrario, sin caer en la igualación del alcance de cada inscripción, remite simplemente a los efectos señalados en las leyes, y a los fines en ellas preceptuados, dándole a la inscripción el valor, en cada caso, que la ley sustancial le amerite. Tal es el caso con lo previsto en el artículo 756 del Código Civil, que da a la inscripción la virtud de servir de medio para la tradición de los bienes raíces: es esta norma sustancial la que produce ese efecto, y no la norma específica del ordenamiento registral, que remitió a la norma propia, en cada evento, para el establecimiento de los efectos de la inscripción.

El registro inmobiliario no constituye, como se insinúa claramente, en las condiciones anteriores, una disciplina independiente a la cual pudiéramos atribuir la entidad de especialidad jurídica por sí sola. Ello no obsta para que la podamos catalogar como una rama del conocimiento jurídico con algunos perfiles y lineamientos propios, posible objeto del ejercicio especializado de la profesión de Abogado, como una derivación del Derecho Civil, parte de los Bienes, contraída a los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Si nos contraemos al ámbito de la legislación colombiana, presuponiendo la realidad de que en Colombia impera la mecánica del título y el modo, podemos ensayar una definición de "Derecho Registral Colombiano", para decir que él es el conjunto de normas que regulan la manera como se realiza el modo, generando, modificando y/o extinguiendo derechos reales sobre inmuebles.

Acá cobra especial importancia la división legal entre muebles e inmuebles, que consagra el artículo 654 del Código Civil. En un comienzo, en Roma esta división no tenía objeto, pero las notas específicas que se empezaron a predicar de los inmuebles, tales como su posesión, ubicación, prescripción, tenencia, la constitución de servidumbres, censos, etc., le fueron dando a los predios un trato distintivo, que se asentó más en la Edad Media, cuando su destinación a la producción de alimentos y a la representación general del poder convirtió la propiedad raíz en base toral de la vida económica y política. Empezó entonces a relevarse el valor de aquel aforismo : cosa mueble cosa vil, generando un trato jurídico diferente para cada clase de bienes, lo que creó la necesidad de agrupar aparte los atributos respecto de cada uno de ellos, es decir, tratar de manera diferente los DERECHOS, según recaigan sobre muebles o inmuebles.

Creada ya la especialidad, y acentuada tal distinción por la aparición de estatutos especiales para regular los derechos mobiliarios; dado el auge que la industria y el comercio de los últimos 100 años han conferido a los valores muebles, entonces resulta mucho más específico el ámbito o marco de aplicación de las normas sobre inmuebles. Hoy, los conceptos mercantiles reguladores de acciones, bancos, títulos valores, por ejemplo, son de una técnica y agilidad superior a la de los ordenamientos reguladores del tráfico inmobiliario, obsoleto y rezagado, si se quiere, frente a la infiltración de tipos o modalidades marcadamente mercantiles en la negociación de inmuebles.

Tal vez estas consideraciones, que escinden más estas dos ramas de bienes objeto de regulación, fueron las que motivaron a nuestro legislador a pasar de una Oficina donde el Registro era omnicompreensivo; pues los Libros Segundos, como lo veremos, eran un receptáculo general que permitía toda clase de anotación, tuviera o no relación con inmuebles, a una Organización o servicio del Estado, exclusivísima, estrictamente para lo atinente con derechos reales sobre inmuebles, como claramente nos lo señala el artículo 2o. del Decreto 1250, cuando define cuáles documentos son objeto de inscripción.

Establecido este inicial concepto del Registro, devolvámonos a considerar cuáles han sido las conductas humanas con base en las cuales el legislador se ha inclinado por una determinada regulación, dentro de un proceso histórico general.

Inicialmente, la titularidad de las cosas estaba íntima y esencialmente vinculada con su aprehensión material. La eventual disputa sobre un mismo bien estaba sometida única y exclusivamente al combate entre los pretendientes, donde imperaba la ley "del más fuerte", sin consideración a los antecedentes de posesión del objeto disputado.

Avanzando en la evolución del concepto PROPIEDAD, vino entonces la necesidad de la publicidad, entendida como la conciencia general de que un individuo tiene mejor derecho sobre una cosa. Este conocimiento se reflejaba en forma real sobre las cosas objeto físico de posible aprehensión continua, Vr. Gr. : objetos de labranza, ganados domésticos, vestuario, etc. Pero el problema se suscita cuando esta conciencia de que "algo es de alguien" es necesario presumirla, pues no es posible una aprehensión continua de la cosa, como sería el caso de los predios, el mismo ganado ya en cantidades considerables, y aun los objetos menores que no siempre están en el campo físico de la tutela del dueño.

La publicidad entonces se manifiesta por la testificación de que "ese algo es de alguien", como en el caso que nos narran textos tan antiguos como las Sagradas Escrituras, donde aparece que Abraham compró una tumba para su esposa Sara, "delante de todos los ancianos del lugar", para que así, mediante tal ritualidad o ceremonia, nadie pudiera después hacerse a la propiedad de la tumba, es decir, la publicidad dada a tal acto confería a la adquisición el carácter de perpetuidad en el dominio.

Entonces, la disputa del dominio se traslada del campo de batalla personal al campo de la discusión ante testigos, es decir, que es necesario considerar quien tiene mejores antecedentes en la aprehensión del bien disputado, donde la tenencia anterior se constituye en un inicial presupuesto del dominio, y los testigos aparecen constituidos en elemental tribunal que define la titularidad de los bienes.

Pero, en la medida en que se multiplica el número de componentes de los núcleos o asentamientos humanos, se pierde la facilidad de conocer quién tiene mejor derecho sobre las cosas, ya no es fácil ni ágil allegar siempre testigos de la aprehensión antecedente de los bienes y la aprehensión misma no se manifiesta en todos los casos como acto personal de guardar una determinada cosa, y así, por ejemplo, las mercancías en tránsito ya no son objeto físico de tutela del comerciante que las remite, y entonces surge la necesidad de establecer, en el primer evento, unos tribunales que reemplazan los testigos, y en el segundo caso, unas presunciones que, supliendo la aprehensión, se constituyan el criterio para señalar el mejor derecho —sinónimo de dominio—, respecto de un bien determinado.

Aparece entonces en una etapa primaria del comercio el concepto de deuda, y el hombre encuentra que el conjunto de cosas que posee una persona es prenda o garantía de las obligaciones que ella contrae. Tan claro estaba en esta etapa de la evolución que se respondía con "lo que se poseía", que aun, salvajemente, se llegaba hasta a dar muerte al deudor, y a entregar su cadáver al acreedor, como pago.

Pero salgamos de esta fase y establezcámonos en la etapa de la responsabilidad y satisfacción de las deudas con las pertenencias, dejando claramente esbozado el concepto de patrimonio, y de éste como garantía o prenda de las obligaciones, frente a los acreedores.

Entonces, se hace necesario establecer a quién pertenece una cosa, no solamente para efectos de que el dueño la disfrute, sino para el efecto adicional de que ésta se convierta en garantía de las obligaciones por aquél contraídas. Recapitulando, los hombres han sentido ya dos razones para querer saber a quién pertenecen los bienes: una razón de convivencia pacífica, mediante el disfrute de las cosas por sus respectivos propietarios, y una razón pecuniaria o de valor económico: que los bienes sean garantía y respondan de lo que éste debe o adeuda.

Aparece entonces, uno de los factores que más contribuyó a la implantación del Registro : se empiezan a dar formas de organización comunitaria, y surge el ESTADO. Tiene el Estado, como base de su sustento en el campo económico, la facultad de imponer a los asociados unas obligaciones pecuniarias, los TRIBUTOS. De su naturaleza impositiva emana que los tributos fueran impuestos con base en la cantidad de bienes, o riqueza, de cada súbdito. La necesidad de control y cobro efectivo de las imposiciones hace precisos mecanismos seguros, que eviten la evasión, de tal suerte que nace o aparece una tercera razón por saber de quién es un bien. Esta actividad impositiva estatal es el mecanismo, como se dijo, que más aportó a la implantación de los sistemas registrales, aunque en ella aparece el regis-

tro como una actividad más de carácter administrativo que de publicidad acerca de los titulares del dominio de predios.

Pero desarrolladas las figuras de servidumbre y cargas respecto de los bienes raíces, su imposición secreta, y en algunos casos subrepticia, hacia imposible determinar la real situación jurídica de cada inmueble, tanto en lo referente a su dominio como lo tocante con las cargas impuestas a él, lo que creó la necesidad de cambiar el Registro, pasando de un simple enlistamiento a planilla de predios a un sistema que fuera medio de publicidad, y que brindara una seguridad en el conjunto de negociaciones referentes a fincas.

Se ve claro que la publicidad registral no constituía, como hoy, el medio de tradición de los bienes raíces, ni era factor para facilitar la circulación de los bienes en el comercio, siendo una mera información para quienes desearan conocer la real situación de un inmueble en un momento dado . . .

No hay concepto unánime sobre las iniciales manifestaciones del hecho mismo de la publicidad, ni de sus formas. Ya se dictó el caso antiquísimo de Abraham. También se halla en otros pasajes Bíblicos referencia a negociaciones en las puertas de la ciudad, ante un número determinado de vecinos, que tenían el carácter de testigos.

En un comienzo, las negociaciones se celebraban, al parecer, en los mercados públicos, para que todos los ciudadanos se enteraran de ellas, pero después se fueron dando otros modos de publicidad, como la negociación con la comparecencia de tres testigos, a quienes se remuneraba su cargo. Después vinieron los pregoneiros de los actos o negocios, y la fijación de carteles o avisos públicos que anunciaban las transacciones.

Todas estas formas son paralelas a la ya descrita existencia de libros de inscripción, y conviene relevar que los anuncios por pregoneiros se perfeccionaron a tal punto de hacer concurrir a ellos a un Magistrado, entendiéndose por tal a cualquier entidad o calidad de funcionario público, quien presenciaba el acto como garantía para el adquirente. Requerida pues la presencia del magistrado, la ceremonia empezó a celebrarse en los templos, y ya en Rodas se logra el incalculable adelanto de exigir la inscripción de la negociación en registro, so pena de la nulidad del acto o contrato celebrado. Es más, se estableció que hasta tanto el vendedor no exhibiera el certificado dado por el conservador de títulos, donde se acreditaba que el predio era de su propiedad y que se hallaba libre de gravámenes, el comprador no estaba obligado a pagar el precio. A pesar de lo antes expuesto, no se halla noticia de que en Grecia se tuviera establecida formalidad alguna para las negociaciones.

En Egipto, se distinguen dos fases claras en la evolución registral : Una primera etapa, cuando las transacciones de fundos operaba con la intervención de los TAMIAI, oficinas públicas que cumplían funciones administrativas de captación de los tributos, y, de paso, funciones de publicidad. La segunda fase divide y especializa las dos funciones : de un lado se proveía lo referente con el impuesto, y

de otro lado se llevaba lo referente con la matriculación de los predios, y de sus dueños, estableciéndose un principio de índice alfabético de los propietarios, denominado "diastrómata". Solamente quien apareciera apuntado en el diastrómata tenía la aptitud de enajenar, claro antecedente de nuestro moderno sistema registral.

En Roma, más que se tratara de la naturaleza de las cosas sobre las cuales recaían los Negocios, se atendía a la calidad jurídica de las personas que los celebraban.

Con base en tal distinción, se tenían los actos de derecho civil, que exigían rígidas formalidades y los actos naturales, o de derecho de gentes, que poca o ninguna formalidad prevenían para su celebración. Aparece en el primer evento la manifestación de publicidad de la mancipatio, la in iure cesio y la adjudicatio, que eran los modos civiles de adquirir, en oposición a la traditio, figura propia de los actos del derecho de gentes, que no poseía forma alguna. Sobre la naturaleza de estas formas de negociación, debemos remitir a la materia de Derecho Romano. Digamos de ella, que tenía como finalidad ser medio probatorio de la negociación celebrada, pero no eran realmente medio de publicidad, entendiendo ésta como actualmente se conceptúa. Se buscaba más la protección del adquirente, pero, si bien la forma era necesaria para la validez del acto, no tenía efectos frente a terceros.

Ya en las etapas del derecho romano post-clásico desaparece toda formalidad, y la traditio es suficiente para la enajenación de los predios, desprovista de toda formalidad o publicidad, y constituida por dos elementos: el intencional, y la entrega material de la cosa.

No es pues el Derecho Romano, como podría pensarse, piedra angular del Registro, aunque una vez establecido éste si se conjugan en su desarrollo casi todos los principios y las formalidades propios de Roma.

En cambio, el Derecho Germánico si tiene una decisiva importancia en la concepción de todos los modernos sistemas registrales. En él se distinguen tres períodos: Uno primitivo, que partiendo de la clásica distinción entre cosa mueble y cosa inmueble, establece una forma rigurosa para la transmisión y/o gravamen de los predios. Se exigía entonces la participación de —una especie de tribunal—, testigo, para la celebración de actos o negocios inmobiliarios. Apareció la idea de plasmar todo negocio de predios en unos libros especiales; base de todos los modernos sistemas de apuntación inmobiliaria, innovación que se constituye en una segunda fase de este sistema. El período o fase tercero se inicia con la Ley de Prusia de 1783, mediante la cual se dispuso la registración por fincas (matriculación) la presunción de exactitud de lo registrado (certeza), y la negociación de la propiedad raíz mediante el acuerdo contractual (título), más su correspondiente anotación jurídica, sumándole a la publicidad la necesidad de la inscripción para la efectiva mutación del dominio, requisito que se extendió también a los actos de limitación o gravamen de los predios.

En España operó, por su parte; y como en la generalidad del mundo occidental

conocido hasta entonces, un sistema más o menos sacramental de dar publicidad a las negociaciones. Vino la dominación romana de los pueblos ibéricos, y con ella la costumbre de la traditio, que como ya se expuso, tan pocas notas de publicidad o formalismo contenía.

Vino entonces la invasión Visigoda, con ella las costumbres germánicas, y coexisten desordenadamente la traditio romana y la forma registral propia de los germánicos. Las partidas parecen haber consignado la preponderancia del primer sistema, al establecer la traditio como simple forma en la enajenación de los inmuebles.

El tráfico clandestino de la propiedad, el perjuicio de terceros, y la inseguridad de y en las transacciones, que son como "nota propia" de la traditio, empezaron a hacer eco, de manera que se hizo necesario volver por los principios del derecho germánico, y fue así como, mediante pragmáticas, en la cuarta década del siglo XVI, se creó el denominado "Registro de Censos y Tributos", mediante el cual se estableció en cada villa un libro en donde se relacionaban las hipotecas, los censos y los tributos, como actividad más administrativa que de publicidad, pero se sancionó la omisión del registro con la consecuencia de que los actos no hacían fe ante terceros y no se juzgaba sobre ellos. En realidad, conservada la influencia romana, el sistema no obtuvo la eficacia pretendida, y sólo en el siglo XVIII, en 1768, Carlos III promulgó la Real Pragmática de Enero 31, en la cual se dispuso reemplazar el anterior sistema de registro por el de los "Oficios de Hipotecas", que disponía que en toda cabeza de partido o jurisdicción se llevara, por parte de los escribanos, los libros necesarios para apuntar los actos sobre inmuebles, haciendo necesaria tal apuntación cuando aquellos versaran sobre enajenación, gravamen de fianza o hipotecario, pero con una marcada finalidad de control de tributos.

Las ordenaciones posteriores condujeron a afianzar en España el sistema germánico, aunque nunca con los efectos constitutivos plenos que en Alemania se le confería a la inscripción.

En América, vino con la conquista el despojo por la fuerza de las pertenencias de los nativos, y normas de la Corona hicieron poco a poco imperar entre nosotros el sistema español propio de la época, que ya tenía marcados lineamientos de la escuela registral alemana.

En lo tocante con Colombia, haré especial relación del desarrollo registral cuando trate el tema de "Los antecedentes legislativos respecto del actual sistema registral", en capítulo posterior.

3. SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas registrales son tantos y tan diferentes como finalidades se busquen con el hecho mismo de la inscripción. Podría también intentarse clasificarlos de acuerdo con la mecánica que para tal efecto se emplee.

Desde el primer punto de vista, se consideran doctrinariamente los sistemas según tengan una finalidad sustantiva, declarativa o constitutiva.

El sistema sustantivo atiende meramente al hecho de la apuntación independientemente de que ella tenga identidad o reflejo cierto de la realidad en la posesión de los predios, y en su situación jurídica. El sistema declarativo se limita a reflejar la inscripción, pero sin adicionar a ella en modo alguno el acto o contrato de que se trate, el cual tiene por sí plena validez y eficacia, de manera independiente a la anotación, aunque el registro hace dicho acto oponible a terceros. A este sistema se opone el constitutivo, que preceptúa el registro como una fase final y necesaria para que el acto, que se ha celebrado válidamente, produzca los efectos de tradición, gravamen o limitación que él entraña, y para que pueda ser oponible a los terceros el negocio del caso.

En el segundo aspecto, se mira el sistema registral según que se lleve una relación o índice de las fincas o predios que integran una determinada región geográfica, o bien que éste sea la relación ordenada de las personas que ostenten algún derecho real sobre predios, y entonces se está en el evento de sistemas reales o personales.

Como se ve, el punto o nota fundamental para distinguir los sistemas registrales estriba en la eficacia que cada ordenamiento confiere el hecho mismo de la inscripción. Con base en ese alcance de la apuntación, se han estructurado cuatro (4) sistemas típicos: Francés, Alemán, Suizo y Australiano. En esta exposición compendiaré las notas características del primero. Poco aportaría tratar de resumir, o por el contrario, extenderme en la exposición de los otros tres (3) sistemas, y en aras de una exacta relación de los mismos los transcribo de la obra "Matrícula de la Propiedad Inmueble", del doctor Jaime Gil Sánchez, quien a su vez los toma del Magistral tratado del doctor Luis Felipe Latorre U., autor del proyecto de Ley primitivo de la que fue la Ley 40 de 1932, estatuto regulador de todo el campo registral hasta la aparición del Decreto 1250 de 1970.

Sistema Francés. Cuya norma fundamental es un Decreto Ley del 4 de enero de 1955, tiene como notas características las siguientes: a). Es el típico sistema declarativo, donde los actos o contratos no dependen para su validez o eficacia del Registro, aunque éste sí es un requisito para su oponibilidad, b). El estatuto registral señala taxativamente los actos objeto de inscripción; c). Algunos actos aparecen como de inscripción facultativa, que se puede tornar en obligatoria en virtud de la voluntad contractual. En veces la omisión registral se sanciona con multas estatales, pero nunca la inscripción es sinónimo de presupuesto para la validez o eficacia del contrato o acto de que se trate, d). El registro no es Oficioso, requiriéndose la solicitud del usuario, el Notario, el Juez, o el Ministerio Público, e). El Registrador carece de función calificadora, no pudiendo entrar a conocer sobre la validez o anulabilidad del acto, limitándose su aptitud al estudio de los requisitos formales del título; f). El Registro se lleva por índice de personas, dividido por circunscripciones determinadas por el Ministerio de Hacienda, y g). todo quien tenga interés puede conocer las inscripciones efectuadas.

Como se anotó, de los otros tres sistemas me limito a transcribir la exposición del doctor Latorre U. :

Sistema Alemán : “. . . Tiene de común con el sistema australiano los principios fundamentales de la Matrícula Inmueble y la incuestionabilidad del título inscrito; pero la matrícula no es facultativa a solicitud particular, sino obligatoria y de oficio. No se efectúa a medida que los propietarios la piden, sino que el Estado, por medio de la Oficina de Registro que hay en cada Distrito, en conexión estrecha con la de Catastro, la realiza en el Libro Territorial, en el que cada finca ocupa su folio, que puede ser de varias páginas, con las divisiones o encasillados correspondientes a la determinación física del inmueble y a su situación jurídica o estado civil.

“Todo mutación física o jurídica que vaya sufriendo la finca, y que es debidamente registrada, se comunica a la Oficina de Catastro, la cual, a su vez, debe pasar a la de Registro nota del movimiento que allí se opere; es decir, que los dos servicios se complementan permanentemente.”

“. . . Los libros de la matrícula alemana no siguen un orden cronológico, sino que obedecen en su forma y sistema a la idea o propósito de individualización de los inmuebles, de manera que el índice de éstos lleva al que quiere obtener información sobre una finca, al folio propio de ella, contentivo de todos los datos de ubicación, cabida, cultivos, partida catastral, impuestos, agregaciones o segregaciones, propiedad, gravámenes, limitaciones de dominio, etc. . . .”

“. . . El nombre consagrado de “sistema de la legalidad” tiene como apoyo el concepto de que inscripción en el Registro y derecho indiscutible, se confunden, dicen la misma cosa; pues la propiedad, hipoteca, etc., que obren en el Registro, son inatacables, las calidades de dueño o acreedor inscritos no se pueden poner en tela de juicio.”

“. . . El registrador tiene una alta categoría judicial, ya que tiene no sólo facultad para estudiar y calificar la documentación que le sea presentada, sino que puede de oficio levantar informaciones y pruebas de toda clase para asegurar la licitud y corrección del registro que va a hacer . . .”

Sistema Suizo : “. . . En este sistema que funda presunción legal de dominio a favor del titular inscrito, se exige que el Registrador antes de proceder a la inscripción se cerciore de la autenticidad y de la realidad formal del acto. Examina si se cumplieron las leyes referentes a las formalidades externas que deben revestir los actos; pero no tiene que investigar su validez intrínseca, se desentiende de la moralidad o mentalidad de las partes, reduciéndose a una cuestión de forma. Este sistema de registro no patentiza la realidad y legitimidad incontrovertible de los derechos inscritos sino su apariencia de legalidad . . .”

“. . . La matrícula y la descripción de cada finca en el Registro se operan mediante el levantamiento del plano, sobre la base de una mensura oficial, . . . incluyendo el nombre de cada finca en la lista o índice de inmuebles y abriéndole su folio en el gran libro o libro mayor, en donde se halla los datos del número de orden, fecha de matriculación, situación, linderos, cabida, cultivos, construcciones,

valor, etc., con la referencia al correspondiente estado descriptivo que se conserva en archivadores o expedientes especiales . . .”

“ . . . La inscripción, que se verifica únicamente a solicitud de parte legítima, en el folio correspondiente del mismo libro mayor, comprende: la propiedad o dominio, las servidumbres y cargas raíces establecidas a favor o sobre el inmueble, los derechos de prenda (hipoteca común, hipoteca cédular, títulos de renta), con que el bien sea gravado.”

“Los requerimientos o solicitudes de inscripción se hacen por escrito, se anotan en el libro diario y luego se trasladan al mayor por orden riguroso de presentación, teniendo en cuenta hasta la hora y el minuto de ella”.

“El asiento inmediato en el libro diario produce provisionalmente el efecto de la inscripción definitiva, que puede demorarse por alguna circunstancia, como el perfeccionamiento de la documentación relativa a la legitimidad, personería o identidad del solicitante, competencia del funcionario ordenador de la inscripción, circunstancias que debe calificar el Registrador.

“Todas las piezas justificativas de la inscripción: contratos, solicitudes, poderes, comunicaciones de autoridades, etc., se producen en formatos uniformes que permiten el legajo ordenado y correcto, con anotación del número correspondiente del libro mayor, y en este se anota el número correspondiente al legajo de piezas, que es conservado en la sección del archivador destinada a la finca de que se trate”.

El valor legal de las inscripciones en las matrículas suizas lo regula el artículo 973 y el artículo 974, del Código Civil Suizo, que dicen :

“Aquél que adquiere la propiedad y otro derecho real fundándose de buena fe en una inscripción del registro raíz, será mantenido en su adquisición.

Cuando un derecho real ha sido inscrito debidamente, la inscripción no puede ser invocada por los terceros que hayan conocido o debido conocer del vicio.

La inscripción es hecha indebidamente cuando ha sido operada sin derecho o en virtud de un acto jurídico no obligatorio.

Aquél cuyos derechos reales han sido lesionados, puede invocar directamente contra los terceros de mala fe la irregularidad de la inscripción.”

Sistema Australiano “. . . La base fundamental del sistema consiste en el estudio y calificación de los títulos que el propietario debe acompañar a su solicitud de matrícula, y en cambio de la titulación, hallada corriente, el interesado recibe una certificación o cédula que por sí sola establece y acredita el derecho de dominio de manera concluyente, incuestionable y definitiva, como si lo hubiera adquirido directamente del Estado (sin condiciones resolutorias y bajo la responsabilidad de la Nación), en términos tales que el comprador de una finca matriculada o

el acreedor a quien se le ofrece en garantía, pueden adquirirla o aceptar la hipoteca sin que tenga que estudiar los títulos ni tener nunca el peligro de reclamaciones o pleitos, pues, vale repetir, la matrícula funda la presunción de derecho de que la propiedad está absolutamente saneada."

". . . Todo certificado de título hace plena fe en juicio, de su contenido, y da testimonio de que la persona allí designada posee los derechos que ese documento especifica."

"No podrá admitirse ninguna demanda de evicción contra el propietario matriculado, y la sola presentación en juicio del certificado del título constituye un impedimento absoluto para la prosecución de cualquier instancia intentada contra el propietario."

". . . En los casos de matrícula fraudulenta, determinación errónea de la finca, acción hipotecaria, arrendamiento o matrículas anteriores, la ley concede la acción, pero ésta no perjudica a terceros adquirentes o acreedores.

". . . Las acciones de nulidad o resolutorias que pudiera haber contra alguno de los títulos, no se extinguen, pero no perjudican a terceros de buena fe. Sus efectos se traducen en indemnizaciones que deben pagar los causantes de la nulidad o resolución, y en ciertos casos el Estado, el cual forma con ese fin un fondo integrado por el dos por mil del valor de cada propiedad y que el dueño debe pagar por la matrícula."

". . . Para asentar la matrícula y expedir el certificado, los títulos y planos de la finca son sometidos al estudio de una comisión de juristas y técnicos que hacen todas las verificaciones pertinentes y cuyo concepto sirve a la Junta formada por el Registrador y dos comisarios para decretar la conformidad pero mediante emplazamientos públicos durante dos meses o tres años, según las circunstancias, a todos los que crean tener derecho a oponerse, y previa notificación a los colindantes."

". . . Del Certificado se compulsan dos ejemplares de un mismo tenor, que contienen la determinación clara y detallada de la finca, inclusive su plano en escala adecuada al formato, el nombre del titular, la relación de gravámenes, etc., y la firma y el sello del Registrador. Un ejemplar se entrega al interesado y el otro se protocoliza en la Oficina de Registro y forma en el libro matriz la hoja correspondiente a la finca de que se trata."

". . . En el caso de enajenación del inmueble, se llena un memorandum cuyo formulario impreso, que la Oficina reparte profusamente en todas partes, se lleva firmado a dicha Oficina (lo que puede hacerse por correo mediante la autenticación oficial de la firma del propietario); el Registrador archiva el memorandum, hace la anotación sucinta de la transferencia en el certificado o título protocolizado y en el ejemplar que tenía el dueño, entrega este ejemplar ya anotado, al nuevo propietario, y negocio concluido."

“En forma análoga se procede cuando se trata de hipotecas, servidumbres, etc., con la diferencia de que se firman dos memorandums, uno para el archivo y el otro para el adquirente del derecho, en lugar del certificado del dominio que queda, pero anotado, en poder del dueño.”

“Un procedimiento parecido se adopta para las cesiones de todos los derechos reales inmuebles, con las variantes que cada asunto exige.”

“En caso de fraccionamiento de la propiedad por ventas parciales, divisiones, sucesiones, etc., se abre una matrícula nueva para cada porción, y se anota la primitiva en sus dos ejemplares”.

En el capítulo quinto de esta tesis, y a manera de conclusión, detallaremos de cuáles características de cada uno de estos sistemas participa nuestro sistema registral.

4. MECANICA DEL TITULO Y EL MODO EN LA LEGISLACION COLOMBIANA

He considerado de importancia referirme a este tema, pues en la legislación colombiana tenemos el peculiar mecanismo de TITULO Y MODO, como sistema para que la titularidad o atribuibilidad de los derechos pase de una persona a otra. No tendría razón ninguna de existir el “Registro”, aparte de la función de publicidad formal, sino fuera por su función de servir de modo en la tradición de los predios raíces, que se fundamenta en la existencia misma de dicha mecánica o sistema de título y el modo. Esta consideración aporta a nuestro sistema jurídico casi todas las notas o características propias del Registro. A diferencia de otros sistemas jurídicos, como el sistema civil francés, donde el contrato por sí solo tiene la aptitud de transmitir el dominio de las cosas o bienes objeto de negociación, en nuestro sistema, además del vínculo o causa antecedente de la relación de derecho, que denominamos TITULO, es necesario un segundo ingrediente o elemento jurídico para que obre la mutación en el dominio de las cosas: es esa forma y ritualidad específica para entregar los bienes a quien los adquiere, causa inmediata del apersonamiento de su titularidad, que denominamos MODO.

Al respecto, el artículo 673, del Código Civil, nos trae los cinco modos típicos para adquirir el dominio de las cosas, estableciendo como tales la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. A ellos, considero, debemos agregar la ley. Por su parte, el artículo 756, del mismo Código nos regula específicamente el modo de traditar los inmuebles, al establecer que “se efectúa la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”.

No tengo el propósito fundamental de disertar sobre el título y el modo, sino que hago mención de estos dos conceptos para establecer un parámetro específico en nuestro tema registral.

Queda establecido que el título es la causa mediata o vínculo antecedente, y que el modo es el hecho o ritualidad próximo o inmediato para la mutación en el dominio y que, los dos unidos, son los únicos elementos jurídicamente aptos para efectuar cambios en la titularidad de los derechos en nuestro sistema jurídico.

Cabe anotar que esta modalidad en la transmisión de los derechos es un híbrido en nuestra legislación, pues fue mal copiado por Don Andrés Bello, que la tomó del Código de Napoleón, como figura para el Código Civil Chileno, el cual se adoptó igualmente, con ligeras variaciones, para Colombia.

5. TRADICION. EL REGISTRO COMO MODO DE TRADITAR LOS BIENES RAICES

El artículo 740 del Código Civil nos define la tradición como uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas, consistente en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad o intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

La definición del Código Civil no contempla propiamente la acepción de tradición, cuando se predica ésta referida al registro, considerándola como el medio de "traditar los inmuebles". Es necesario remitirnos al capítulo III del título VI del Libro Segundo del Código Civil, que nos habla de "otras especies de tradición", y más aún, debemos tomar en sentido mucho más amplio dicho concepto, llegando casi a equipararlo con la idea de traslación del dominio de un titular a otro, sea cual fuere el modo. En efecto, para que alguien ostente la titularidad del dominio de un predio, adquirido, por ejemplo, mediante negocio jurídico dispositivo o de enajenación, o por prescripción adquisitiva, o por acto de división de cosas comunes, o por acto de partición de herencia, o por sentencia judicial de adjudicación de fundos; como en los casos de remates y expropiaciones, o por resoluciones administrativas, requiere necesariamente la inscripción del correspondiente título en la Oficina de Registro.

Está claramente establecido entonces que el registro no es propiamente el modo de traditar los bienes raíces, sino que el registro es más amplio en su alcance, y es el modo general de constituirse titular del dominio, y de los demás derechos reales, respecto de predios o fincas.

De lo antes expuesto surge la nota de "necesidad de la inscripción", que como se verá, hace del registro medio privativo para los fines que con él se persiguen, de manera tal que no existe figura jurídica ninguna que nos supla o reemplace la anotación registral.

LEGISLACION REGISTRAL COLOMBIANA

1. PRINCIPIOS REGISTRALES EN COLOMBIA

A manera de proemio de este capítulo, que se constituye como el vertebral de esta tesis, considero conveniente analizar los principios registrales del derecho colombiano. Ellos son el pilar fundamental de toda la materia registral, y aunque no es propia del derecho público la figura de la analogía, en el sentido estricto de la palabra, tales principios son guía obligatoria para la aplicación de nuestro precario conjunto normativo en esta disciplina jurídica.

Roca Sastre considera como principio registral inmobiliario la "condensación técnica del ordenamiento jurídico en una serie de bases fundamentales o directrices del sistema". En Colombia podemos considerar como principios registrales, aunque no taxativamente ni como normas permanentes o de jerarquía superior, los siguientes principios :

1. Principio de la Inscripción
2. Principio de la Rogación
3. Principio de la Legalidad
4. Principio del Consentimiento
5. Principio de la Legitimación
6. Principio de la Publicidad
7. Principio de la Especialidad
8. Principio del Tracto Sucesivo, y
9. Principio de la Prioridad.

Veámoslos :

1.1 PRINCIPIO DE LA INSCRIPCION

Hace referencia al valor de la inscripción como tal. Es necesario entonces establecer la distinción entre anotación constitutiva y anotación declarativa. En Colombia impera la primera, y consiste en que el registro es necesario para el nacimiento, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Por el contrario, la anotación declarativa se limita a publicar una variación jurídica respecto de un predio, que se ha efectuado y perfeccionado plenamente extraregistro.

Predicar que en nuestro sistema la inscripción es constitutiva emana de la obligatoriedad de la inscripción. Si las partes no consuman el proceso jurídico de enajenación mediante el asiento registral, no se puede hablar de verdadera mutación del dominio, la relación jurídica se detiene en el mero campo de las obligaciones emanadas del acto o contrato, el presunto tradente sigue figurando, para todos los efectos legales, como titular del dominio del predio, el presunto adquirente es un tercero totalmente extraño a esa misma titularidad, y no existe mecanismo, como ya se anotó, que nos reemplace o subsane la omisión del registro, para ningún efecto probatorio ni mucho menos sustancial.

1.2 PRINCIPIO DE LA ROGACION

Toda actuación del Registrador (salvo ciertos casos de cancelación de una medida cautelar para inscribir otra prevalente), supone una solicitud o petición del usuario.

El procedimiento registral opera con base en la solicitud del interesado, y esa actuación inicial se ha denominado Rogación.

La solicitud de que se ponga en desarrollo el proceso de registro opera sin ninguna formalidad, y para tal efecto basta que se presente el título pertinente en la taquilla de recepción de documentos y se cancele el valor de la inscripción. Cuando se habla de interesado debe entenderse como tal a cualquier persona, que con un interés, que no necesariamente tiene que ser un interés jurídico, presente el título para su inscripción y cancele los derechos que ella causa.

Queda claramente establecido que el proceso registral se inicia por la solicitud del particular interesado, empezando a relevárenos la naturaleza del proceso de jurisdicción voluntaria que esta actuación estatal comporta en nuestro medio.

Cabe advertir que una vez iniciado el proceso registral su culminación es inexorable, es decir, se desarrolla oficiosa y obligatoriamente, sin que puedan los interesados recurrir a solicitud al Registrador que desista del procedimiento, práctica que atentaría gravemente contra la seguridad en el tráfico jurídico de bienes raíces, y a la cual recurren erróneamente múltiples particulares, incluyendo en el caso específico de la Oficina de Medellín a muchísimos Abogados, obviamente que sin respuesta positiva a su solicitud.

1.3 PRINCIPIO DE LA LEGALIDAD

Con base en este principio, solamente son materia de inscripción los títulos que comprendan los actos que la ley señala como objeto de anotación (artículo 2o. del Decreto 1250 de 1970) y de ellos, los que no adolezcan de vicios de imperfección o invalidez, tendiente todo ello a una sintonía o concordancia entre la realidad jurídica registral y la situación física de los predios.

Además de la iniciativa particular o rogación, es presupuesto de la inscripción que el título sea idóneo, es decir, que sea público, válido y perfecto, y que cotejado éste con los asientos existentes en el folio, mediante un estudio que el artículo 24 del Decreto 1250 denomina Calificación, se establezca la conducencia de su asiento.

Tal como se expresó en la Introducción general de esta tesis, la norma no estableció el alcance de la función calificadora, lo cual ha conducido en muchos casos a extralimitaciones de los Registradores; aunque si se tiene que considerar desde ya que, conforme con el contenido de los artículos 24, 25 y 37 del Decreto 1250 de 1970, la calificación o examen jurídico de los títulos, como actividad del Registrador, puede extenderse inclusive hasta el rechazo o inadmisión del documento.

Hay quienes sostienen que el papel del Registrador es de gendarme pasivo, y que su actividad ha de limitarse a vigilar la perfección formal del documento, tipificándolo de acuerdo con unos códigos establecidos, que determinan la columna del folio donde ha de proceder la inscripción. Otros; por el contrario, extienden tal facultad al examen mismo de los elementos sustanciales de los actos contenidos en el título, llegando a tocar aspectos tales como la nulidad relativa, algunos vicios del consentimiento, y otras varias materias que muchos entienden como una actividad privativa del Juez. Volveremos sobre esta tema al hablar de la Calificación, como etapa del proceso registral.

1.4 PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO

Procede dividir este concepto en dos aspectos: consentimiento material y consentimiento formal.

El consentimiento material refiere a la tácita aceptación o inclinación de la voluntad para que se realice la inscripción, por el solo hecho de haber consentido en la vinculación contractual o de voluntad que antecede al registro, y que denominamos título. En otras palabras, por ejemplo, significa que quien mediante escritura pública vende a otro un predio, no solamente acepta la vinculación contractual de la cual le surge la obligación de desprenderse del dominio de dicho predio en favor de su comprador, sino que, por estar conectado con dichos contratos como consumación del mismo, acepta plenamente la registración de la escritura que genera su pérdida de la calidad de dueño en favor del adquirente comprador, que pasa a figurar en el folio real como titular o dueño del predio negociado. Este principio encaja perfectamente como típico de nuestro sistema de "título más modo", como dos elementos necesarios para la transmisión de los bienes, y estrechamente vinculados entre sí.

Por su parte, el principio del consentimiento formal trae la presentación del título ante el Registrador como una facultad privativa de la persona a quien perjudique la inscripción. En un ejemplo, solamente el vendedor, quien merced a la inscripción pierde su calidad de poseedor inscrito, puede presentar al Registrador el título de venta para su anotación. Como se ve, este sistema, propio del Derecho Alemán, no le confiere ninguna conexión al registro con el elemento causal antecedente, sometiendo la voluntad contractual o cualquier otro vínculo jurídico preexistente a una nueva manifestación volitiva, representada en la presentación del título ante el Registrador, práctica esta ajena y casi contrapuesta a nuestro sistema civil para el negocio de bienes, pues le da una configuración abstracta a la entrega de las cosas, desligándola del título o causa remota de dicha tradición.

1.5 PRINCIPIO DE LA LEGITIMACION

Hace referencia a la presunción legal de que lo inscrito es cierto y válido, y que corresponde a la realidad jurídica. Este principio de certeza es la primera y fundamental emanación de la publicidad registral. Con base en él, se presume que toda inscripción refleja una situación jurídica cierta, y mejor, un derecho cierto e in-

cuestionable, y que, por otro lado, la cancelación registral pone fin a la existencia del derecho, es decir, cancelada la inscripción el derecho ya no existe. Estas dos notas se infieren del artículo 756 del Código Civil y del artículo 42 del Decreto 1250 de 1970. El primero de ellos prescribe que la tradición de los bienes raíces obra por el registro del título, y el segundo señala que el registro que haya sido cancelado carece de fuerza legal.

Estas consideraciones no son, sin embargo, categóricas. Se trata de un principio que admite prueba en contrario, porque en nuestro sistema registral y legal, la inscripción no tiene fuerza abstracta e independiente por sí, sino que toda su validez o vigor están íntima y fatalmente relacionados con la validez intrínseca del título: Es este y no la inscripción el que ha de ostentar las calidades de validez y exactitud, las que no da al título más validez o eficacia de las que éste encierra en sí mismo; y el problema de la presunción de la validez que atribuye al registro la legitimación es más que todo un problema de traslado de la carga probatoria. En efecto, quien esté inscrito se presume dueño, y para probarlo le basta acompañar la certificación del Registrador al efecto, asumiendo enteramente su oponente la carga procesal de demostrar lo contrario.

1.6 PRINCIPIO DE LA PUBLICIDAD

La manera ideal como se manifiesta en la vida jurídica la situación de un determinado predio se surte precisamente mediante el registro.

Tiene como finalidad esencial la de conferir certeza a los particulares de tal situación, habida la confiabilidad que para estos ofrece lo que el registro refleja.

Existen doctrinariamente dos tipos de publicidad : Publicidad formal y publicidad material, la primera se concreta en la facultad que tienen los particulares de conocer y examinar todas las anotaciones efectuadas en el Registro. A su vez, la publicidad material o sustantiva señala que los títulos no registrados en nada afectan a quien actúa con base en los títulos inscritos. Al primer caso refieren los artículos 28 del Decreto 1250 de 1970, que nos habla de la nota constancia de la inscripción que se deja en el título registrado; el artículo 54 ibidem, regulador de las certificaciones que ha de expedir el Registrador; y el artículo 57 del mismo ordenamiento, al tratarnos lo referente a unas copias fotostáticas que han de expedir el Registrador de ciertos elementos del archivo, a solicitud de cualquier particular. De la publicidad material trata el artículo 44 del Decreto 1250 de 1970, al decir que ningún título o instrumento sujeto a Registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su registro.

La fe pública registral es una mecánica para la protección de los derechos reales inmobiliarios y nada tienen que ver con la protección de hecho de las cosas, como sería el caso de proteger la posesión o disfrute material de la finca de que se trate. Acá tenemos siempre que diferenciar la realidad jurídica que existe en la Oficina de Registro y la realidad física que existe en el predio matriculado, no siendo la

1.7 PRINCIPIO DE LA ESPECIALIDAD

Este principio, uno de los más aptos para una verdadera tecnificación del registro basado en el folio real, contrae las inscripciones a unos actos concretos o típicos, que versen sobre inmuebles determinados, y actos en los cuales intervengan exclusivamente las personas que ostenten determinadas calidades jurídicas respecto de dicho predio.

Se busca con este principio evitar las transacciones sobre unas universalidades jurídicas indeterminadas, lo que generaría un caos en el tráfico jurídico.

Sobre la concreción o tipicidad del acto nos hablan los artículos 7 y 30 del Decreto 1250 de 1970, y el artículo 30 del Decreto 960 de 1970 (estatuto notarial). El primero de ellos, el artículo 7o., señala seis columnas en el folio, cada una de las cuales está destinada al registro del título según su naturaleza; el artículo 30 del Decreto 960 prescribe que "Las declaraciones de los otorgantes se redactarán de manera clara y precisa, acomodándolas lo más posible al propósito, esencia y naturaleza del acto celebrado, señalando claramente el alcance de éste y las obligaciones que las partes contraen."

En cuanto a que la negociación verse sobre un predio determinado; lo que implica que él se halla matriculado en un folio real bajo un número específico, encontramos varias normas, tanto en el estatuto notarial como en la normatización registral. Primeramente, el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, preceptúa que los fondos objeto de negociación o trato escriturado se identificarán por su cédula o registro catastral, por su nomenclatura, por el paraje o lugar de ubicación, y por sus linderos. En su caso, el artículo 6 del Decreto 1250 contiene normas acerca de la matriculación separada de cada predio, identificándolo por un número de folio, por el departamento, municipio, paraje y vereda de ubicación, y por su cédula catastral. Igualmente, se incluye la especificación de predio urbano o rural, su número o nombre, los linderos, la cabida y/o el perímetro, y demás elementos que conduzcan a su plena individualización. El artículo 53 ibidem regula que las Oficinas de Catastro enviarán a las correspondientes de Registro "copia del plano y la descripción de los inmuebles de su jurisdicción, para la incorporación de ellos en la respectiva matrícula". Finalmente, el artículo 86 del mismo ordenamiento predica la facultad de los particulares de allegar para su archivo en la Oficina de Registro, planos de los inmuebles de su propiedad, tendiente a una mejor individualización de cada predio matriculado.

Atinente con la individualización de las personas que intervienen en los actos objeto de anotación, encontramos en el Decreto 960 de 1970, la necesidad de consignar en el título el nombre, los apellidos, el estado civil, el domicilio, y el número de los documentos de identidad de los comparecientes. Igualmente, el artículo 16 del Decreto 1250 de 1970, establece el índice de los titulares de derechos

sobre bienes raíces, donde se indicará su nombre completo, el número de documento de identidad que los individualiza, y la categoría del derecho que aquél posee.

El folio real, contiene como parte fundamental del mismo, sendas columnas para la anotación de los nombres y documentos de identificación de los titulares de derechos reales referidos al predio en él matriculado.

Cuando analizamos el tema de la posesión material, hemos de volver a aludir a este principio, lo mismo que cuando tratemos de la falsa tradición.

1.8 PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO

Es un principio específico de tutela de los derechos del poseedor inscrito. Con base en él, los actos que no provengan del propietario inscrito no engendran titularidad para el tercero, ni perjudican a aquél. Casi podría predicarse que las anotaciones no provenientes del titular inscrito constituyen un error del Registrador, quien más bien debió abstenerse de asentarlas.

El principio de tracto sucesivo implica, como presupuesto para la inscripción de un instrumento, la anterior anotación de otro en favor de la persona que mediante ese instrumento pretende enajenar o disponer de su pertinente derecho. Es el denominado requisito de la previa inscripción. Dicho en forma negativa, no procede la inscripción cuando el tradente no posee un título antecedente debidamente registrado.

Emana la existencia y aplicabilidad de este principio del establecimiento de una anotación independiente para cada acto o contrato contenido en los instrumentos objeto de apuntación. Así, se va conformando un conjunto de anotaciones sucesivas cronológicamente, lo que se denomina tracto sucesivo formal, e igualmente, esas anotaciones generan una cadena de titulares que se van sucediendo unos a otros; formando una verdadera genealogía de la titularidad del predio, y que se conoce con el nombre de tracto sucesivo material.

Este principio está consagrado en Colombia en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, que prescribe la necesidad de un título antecedente para que proceda la inscripción de otro documento. Considera además ese artículo la circunstancia de carencia de título antecedente. Algunos encuentran en dicha disposición asidero para la conducencia de inscribir declaraciones sobre posesión material y contrataciones referidas a ella. Personalmente disiento de tal criterio, y opino que tal evento o previsión legal se contrae al caso único de la accesión. Ni siquiera la hago extensiva a la usucapión, que conforme con el requisito procesal establecido en el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil (apoyado en reiteradas manifestaciones jurisprudenciales), presupone la existencia de folio real, como base del Certificado de Libertad, para iniciar los procesos de pertenencia. Y todo esto porque considero la usucapión, en la última instancia, como modo derivativo, emanada la titularidad del hasta entonces propietario inscrito, que precisamente fue vencido en el proceso de pertenencia.

Única excepción de este principio consideraría la adjudicación de los baldíos, y los bienes vacantes, de los cuales es titular sin requisito ninguno, la Nación.

1.9 PRINCIPIO DE LA PRIORIDAD

Basado en un útil aforismo romano según el cual "lo que es anterior en el tiempo prima en el derecho", este principio nos resuelve el frecuente caso de confluencia de intereses jurídicos respecto de un mismo predio, dando prelación en la inscripción al título que primero haya sido presentado para tal efecto en la Oficina de Registro.

Tiene este principio raíces en la íntima relación o conexidad existente entre el título y el modo, tantas veces expuesta en esta tesis: No obstante que en el campo jurídico pueden coexistir múltiples vínculos obligacionales, en el campo de la titularidad que confiere el modo opera cosa diferente, y nos hallamos, ya en el caso de que un titular excluya a los demás; como en el evento de títulos de disposición del dominio, o bien frente a un título preferente respecto de otros títulos coexistentes, pero entonces inferiores en rango o grado a aquél.

El artículo 1873 del Código Civil nos desarrolla el evento de fenómenos jurídicos excluyentes, al disponer que si alguien vende separadamente una cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro; si ha hecho la entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido; si no lo ha hecho a ninguno, el título más antiguo prevalecerá. La coexistencia de títulos se consagra, entre otros, en el artículo 2499 del mismo Código, que consagra: "... Las hipotecas de una misma fecha que gravan una misma finca, preferirán unas a otras en el orden de su inscripción".

Los artículos 23 y 27 del Decreto 1250 de 1970, son fiel inspiración de este principio de la prioridad, y a ellos se aludirá, cuando tratemos de la primera fase del proceso registral, denominada Radicación.