

**EL REGISTRO INMOBILIARIO
-SEGUNDA PARTE-¹**

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

PEDRO JESUS POSADA MARIN

**Secretario de la
Universidad Pontificia
Bolivariana.
Profesor de la Cátedra.**

¹ La primera parte de este artículo aparece en la Revista No. 60.

2. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS RESPECTO DEL ACTUAL SISTEMA LEGAL.

Ya hicimos enunciación de que la conquista española trajo el despojo de las pertenencias de los aborígenes por parte de los conquistadores, incluidas en ellas naturalmente sus tierras. También referimos que esa misma conquista, y dominación hizo imperar en nuestro suelo las normas españolas de la época para la titularidad de los predios y para la imposición de tributos o cargas sobre ellos.

Las normas reguladoras de las materias de notariado y de registro de España fueron extendidas en su vigencia al territorio americano conquistado en virtud de las Reales Cédulas del 8 de mayo de 1778, 16 de abril de 1783 y 25 de Septiembre de 1802. De estas normas apenas si se conserva su texto en la Biblioteca de la Corte Suprema de Justicia.

Nuestro sistema de registro data del año de 1790, cuando se estableció en cada ciudad o cabeza de jurisdicción un funcionario encargado de llevar un Libro en el cual se debían registrar todos los contratos de censo, hipoteca, enajenación, y las imposiciones de tributos, como fiel copia de la Novísima recopilación Española.

Tal inscripción no era constitutiva, y sólo tenía un alcance de publicidad ante terceros, además que era presupuesto para hacer valer un título como prueba registral.

Una Ley del 11 de mayo de 1825, dispuso que: "En cada cantón el secretario de la respectiva municipalidad llevará un libro Anotador de Hipotecas". La aplicación de esta ley fue muy restringida, pues no señaló los actos sujetos a registro, sino que remitió a las leyes existentes, volviendo en la práctica a las elementales normas que hasta entonces imperaban.

Vino luego la ley del 22 de mayo de 1826, que le atribuyó a la Hacienda Nacional la función de anotar las Hipotecas, y que estableció el derecho de registro, según la naturaleza del título, para garantía de los particulares. Valencia Zea toma de Rodríguez Piñeres este comentario, que transcribo literalmente: "Este fue el primer ensayo del registro de la propiedad inmueble, aunque muy imperfecto, pues la formalidad exigida por la ley apenas servía para dar mayor publicidad a las escrituras en que se hicieran constar los contratos relativos a esa propiedad, pues aun cuando la ley no hacía referencia expresa a éste, estaba vigente la formalidad del otorgamiento de la escritura pública en las ventas que de inmuebles se hicieran, ante los escribanos del número de las ciudades, villas, y lugares donde en cuyo término estuvieran las heredades que se vendieran".

En 1844 empieza a tomar verdadera entidad nuestro sistema registral, mediante la promulgación de una ley del 1 de junio de dicho año, sobre "Registro de Instrumentos Públicos y Anotación de Hipotecas", que le dio categoría de "solemnidad esencial de los actos y declaraciones de voluntad".

De conformidad con dicha ley, el Registro daba a los actos o instrumentos obje-

to de él una mayor autenticidad, para que tuvieran valor en juicio o fuera de él, ya que ningún acto objeto de registro producía efecto legal, ni hacía fe en juicio, si no se había cumplido con el requisito de su inscripción. Era pues de mucha entidad el alcance de dicha ley, pues confería una solemnidad esencial al registro, supeditando a él la efectividad de los actos o contratos, aun entre las partes.

En octubre del mismo año de 1844, y con base en la precitada Ley, el Gobierno, mediante decreto, estableció las diferentes Oficinas de Registro del país.

La Ley 19 de marzo de 1847, estableció las tarifas que podía cobrar el Registrador por la prestación de este servicio, que desde entonces estaba asignado, tal vez equivocadamente, a los particulares.

Un decreto del 1o. de Septiembre de 1853, dispuso que los usuarios debían aportar al Registrador, para su archivo, copia de los documentos que le presentaban para efecto de su anotación.

La Ley 29 de agosto de 1867, extendió a todo el país la aplicación de una ley del 31 de diciembre de 1866, del Estado Soberano de Cundinamarca, que reglamentaba el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Privados existentes en el territorio nacional.

El Código Civil de los Estados Unidos de Colombia (Ley 84 del 26 de mayo de 1873), contiene un estatuto registral que sigue los lineamientos de la Ley del 1o. de Octubre de 1844.

La Ley 57 de 1887 adoptó ese mismo Código Civil para la República de Colombia, copia fiel del Código Civil chileno en materia de registro, pero no incorporó la reglamentación que en Chile existía de tal materia, que atribuía la función registral al conservador de Títulos, como actividad de derecho administrativo. Esta Ley cambió fundamentalmente el sistema que hasta entonces se inspiraba en la ley de 1844. Abolió el registro como solemnidad para la validez de los actos sujetos a él, vigorizó la publicidad como objetivo registral, y confirió al registro la aptitud para ser modo de traditar los inmuebles, esquema éste que aún se conserva como estructural de nuestro sistema registral. Igualmente, dicha Ley se ocupó de regular lo referente al Notariado, dándole unos lineamientos que, en términos generales, aún se halla vigente.

La Ley 14 de febrero de 1887 hace subsistir en la República los circuitos de Notariado y Registro establecidos en los derogados estados soberanos.

La Ley 34 del 5 de marzo de 1887, dispuso llevar nuevos libros, como duplicados de los libros Primero y Segundo; el libro de Causas Mortuorias, el de Embargos y Demandas Civiles.

La ley 56 de 1888 determinó períodos para los Registradores.

La Ley 149 de 1888, sobre Régimen Político y Municipal, confirió a los Gober-

nadores la facultad de nombrar interinamente a los Registradores y Notarios.

La Ley 39 de 1890, reguló el Libro de Documentos Privados.

La Ley 95 de 1980, estableció Notaría y Oficinas de Registro en las cabeceras de Circuito Judicial.

La Ley 56 de 1904, dispuso la caducidad de las hipotecas que no se inscribieran dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento, figura que todavía subsiste.

La Ley 50 de 1905, reguló la movilización de propiedad inmueble.

La Ley 70 de 1931, estructuró la figura del patrimonio de familia como especial e inembargable.

La ley 182 de 1948, tardíamente reglamentada por el decreto 1335 de 1959, regula lo referente a propiedad horizontal.

El Decreto 1778 de 1954, nacionalizó los servicios de Registro y Notariado.

El Decreto 154 de 1957, suprimió el Libro de Causas Mortuorias.

Innumerable conjunto de disposiciones, entre ellas las leyes 33 de 1933, y 31 de 1935, regularon lo relativo a la prenda industrial.

Las leyes 79 y 80 de 1946, y el Decreto ley 1112 de 1952, regulan lo pertinente con gravámenes de valorización.

3. EL DECRETO LEY 1250 DE 1970 Y LAS NORMAS ADICIONALES.

La Ley 8a. de 1969, confirió al poder ejecutivo facultades extraordinarias para legislar en materia de Notariado, Registro del Estado Civil de las personas, y Registro de Instrumentos Públicos. En desarrollo de tales facultades, el Gobierno expidió sendos estatutos reguladores de tales disciplinas, contenidos en los decretos leyes 960 del 20 de junio de 1970, 1260 del 27 de julio de 1970, y 1250 de 1970, respectivamente.

Como ya se anotó, y contrayéndonos al análisis del Decreto Ley 1250 de 1970, este estatuto trajo como innovaciones fundamentales la asunción del Estado de la prestación del servicio de Registro inmobiliario, y de la implantación del folio real de Matrícula inmobiliaria, como base del sistema registral colombiano.

Este ordenamiento empezó a aplicarse paulatinamente a partir del año de 1973, (particularmente en Medellín, se abrió el primer folio real el 8 de enero de 1973), y en algunas Oficinas de Registro tardó hasta más de seis años, comenzar la implantación del folio real.

Nos hallamos pues, en una etapa de transición entre dos ordenamientos o sistemas registrales, notándose una grave mora o lentitud en la conversión del sistema, dándose el caso en Medellín de llevar casi nueve años de haber iniciado este proceso, y hoy no se alcanza a tener en los folios ni siquiera la tercera parte del total de predios matriculados en este círculo registral.

Como normas adicionales del decreto ley 1250 de 1970, tenemos, entre otras, las siguientes:

El Decreto 1254, de 1970, que tomó algunas medidas sobre la Oficina de Registro de Bogotá.

El Decreto 1975, de 1970. Que reglamenta parcialmente los decretos 1250 de 1254 de 1970, en lo referente a la asunción del Estado de la actividad registral que hasta entonces ejercían particulares; la entrega misma de las Oficinas de Registro y elementos de ellas; y algunos aspectos de transición laboral de los empleados de aquellas.

El Decreto 2156 de 1970. Quedó adicionado y modificado por el Decreto 1250 de 1970 en materias tocantes con el Radicador de Certificados, presentación de títulos, registros provisionales (inoperante), período de los Registradores, avalúo catastral, conjunción de catastro y registro (inoperante), y servicio nacional de Inscripción (más que inoperante, inexistente).

Decreto 2563, de 1970. Que adicionó y aclaró el decreto 1975 de 1970.

Decreto 208 de 1975, que reguló la inscripción de testamentos cerrados y de los poderes.

Decreto 1265 de 1975, que extendió los efectos del anterior al testamento abierto.

Decreto 194 de 1976, que extendió la vigencia del ordenamiento anterior en materia de Registro, para las Oficinas donde por cualquier causa no se hubiera establecido el folio real.

Decreto 1659 de 1978. Norma orgánica de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Decreto 2936 de 1978. Que fija los derechos por concepto de Registro de Instrumentos Públicos actualmente vigentes.

Merecen especial mención, de una parte, el Decreto 2157 de 1970, que derogó el numeral dos del artículo segundo del Decreto 1250 de 1970, estableciendo un régimen específico y separado para los vehículos, y que se conoce como Estatuto de Automotores; y de otra, que derogó la formalidad de inscripción en la Oficina de Registro, de la Prenda Agraria y la Prenda Industrial.

En realidad, poco aporta un análisis del artículo por artículo del decreto ley 1250 de 1970. Me parece más comprensivo y útil, ir haciendo cita del articulado en la medida en que vaya desarrollando los temas restantes de esta tesis. A algunos de ellos ya nos hemos referido también. Eso sí, voy a enunciar algunos de los artículos de dicho ordenamiento que no he mencionado aún; y a los cuales tampoco refieren las posteriores exposiciones, ocupándome de ellos solamente para indicar que son totalmente inaplicables, unas veces por imposibilidad jurídica dada la contradicción o imprecisión que ellos comportan, y las más de las veces, por la imposibilidad física o práctica de aplicarlos, —por más normatización jurídica positiva que ellos sean—, debido a la crónica y característica escasez de recursos estatales, que desdibuja o desarticula casi todas las concepciones organizacionales plasmadas en los ordenamientos positivos. Ellos son: El inciso final del artículo 6o.; el artículo 15; el artículo 20; la regulación del plazo que contiene el artículo 22; la inscripción de la condición resolutoria aparente de que trata la parte final del artículo 25; el artículo 33; el artículo 34; lo referente a conservar copia del título inadmitido en el archivo, conforme con el artículo 37; el artículo 53; el plazo establecido en el artículo 56; y la totalidad de los artículos 66, 68, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 84, 85, 87, 88 y 92.

4. EL FOLIO REAL COMO INSTRUMENTO DE MATRICULA INMOBILIARIA

Resulta necesario, como proemio de este tema, un breve recuento del procedimiento registral anterior al sistema contenido en el decreto ley 1250 de 1970.

El “viejo sistema registral”, como gráficamente se denomina en las Oficinas de Registro este sistema, (y por oposición al nuevo sistema que es precisamente el del folio real), basado en el Código Civil, y en la ley 40 de 1932, establecía que el registro, —como procedimiento formal—, era la transcripción del título en el libro pertinente, con la relación de dicha asentación en la matrícula del predio del caso.

Existían entonces los llamados “libros de Registro”, que de acuerdo a la naturaleza del acto se dividían en libros primeros y segundos. Los primeros eran los libros propios para el asiento de los actos que tenían que ver con la tradición de derechos reales inmobiliarios. Por el contrario, los libros segundos estaban destinados para todos los demás actos, referentes o no a inmuebles y a derechos reales sobre ellos, o al modo de administrarlos y de instrumentos ya públicos o privados.

La asentación se realizaba, de acuerdo con la naturaleza del acto, en los libros primero, de causas mortuorias, de hipotecas, patrimonios, embargos y medidas cautelares, prenda agraria, etc., pero en realidad todos ellos eran auténticos libros primeros, especializados de acuerdo con la materia de que versara cada título.

Los efectos de la asentación ellos eran los propios de la publicidad y tradición del dominio, extensivo ello a los gravámenes y las limitaciones, y la inscripción propiamente dicha consistía en la transcripción del título en el libro pertinente, seguida de la firma del Registrador. Con esos dos elementos, transcripción más

firma, se producía jurídicamente, y para todo efecto, el registro de un documento.

Una vez efectuado el registro, éste se relacionaba suscintamente en la matrícula del predio al cual él refería, dejando la correlativa relación de la matrícula en la margen del registro en el libro.

Como se vé, la inscripción propiamente operaba en el libro. La matrícula no tenía ningún papel constitutivo, y se contraía a ser la referencia de las sucesivas inscripciones alusivas al predio en ella descrito o inmatriculado.

Tan poco papel desempeñaba la matrícula, que en caso de no referirse en ella un registro efectuado, (lo que sucedía con elevada frecuencia), tal omisión no tenía ninguna consecuencia jurídica, y estaba el título válidamente inscrito.

Obviamente tal omisión tenía como consecuencia práctica el riesgo de admitir nuevas anotaciones que el registro no referido en la matrícula excluyera, o el riesgo de una certificación incompleta, pero son sólo cuestiones de orden práctico, y nunca asuntos de fondo que alteraran o afectaran la validez de la inscripción efectuada en el libro, ni los alcances jurídicos de ella.

Quede claramente establecido que nuestro sistema registral anterior era un sistema que pudiéramos llamar de "mera transcripción del título objeto de apuntación".

Vino el Decreto 1250 de 1970 y trajo como elemento propio del Registro el Folio real de matrícula inmobiliaria".

Formalmente, el folio se parece muchísimo a la matrícula del anterior sistema, pues establece unas columnas para la determinación del predio, para el título, y para el nombre de las personas que en ellos interviene, que era más o menos lo mismo que aquella contenía.

El nuevo estatuto simplemente fusionó los libros de registro y la matrícula en un solo elemento: el folio. Ya hoy no se apunta el título en un libro y de ello se toma cuenta en otro libro denominado de matrícula, sino que se anota el título en el folio, que cumple la doble función de asiento y referencia del mismo. A cada folio corresponde una carpeta donde se va guardando copia de cada título inscrito, y esa es la actual manera como "se hace un registro".

Materialmente, el folio de matrícula inmobiliaria es una cartulina rectangular, de 46 por 35 centímetros de lado, dividido en las siguientes secciones:

1. Número de matrícula: que es un elemento perenne del folio, cumple la tarea de individualizar cada predio. Consiste en un complejo numérico de diez cifras; las tres primeras determinan el Código del círculo registral de que se trate (en Medellín es el 001, en Bogotá es el 050), y las siete cifras restantes reflejan el orden sucesivo de las matriculaciones en tal sistema. El número de matrícula suple los lla-

mados datos de registro (libro, tomo, serie, año, folio, partida número, tomo de matrícula, número de matrícula y número de página o folio), y es suficiente y principal elemento de identificación del predio. Se halla en la parte superior derecha y en el costado inferior derecho de cada cara del folio.

2. Ubicación del predio: Esta casilla, que se halla en el costado izquierdo, parte superior de la cara principal del folio, se destina a indicar con su nombre y un código numérico respectivo, el círculo de registro, del Municipio y la Vereda de ubicación del inmueble. Igualmente detalla si se trata de un predio urbano o rural, señalando en el primer evento la dirección, y en el segundo el nombre del predio.

3. Número de la hoja: En armonía con lo previsto en el artículo 10, del Decreto 1250 de 1970, "cuando el folio correspondiente a un determinado bien se agote por las inscripciones hechas en cualquiera de sus columnas, se abrirá uno adicional, que formará un solo cuerpo con el anterior". Cada folio se numera con el numeral correspondiente, y las caras de él se distinguen con las letras A y B.

4. Código Catastral. Y número catastral antiguo: Casillas sin utilización en la práctica.

5. Datos sobre la apertura del folio: se halla en la parte superior, costado izquierdo de la cara principal del folio. En ella se consigna la fecha en el cual se ha pasado la matriculación de un predio del antiguo sistema de folio real. Se refiere allí si se efectúa tal apertura con base en hojas de certificado (traslado del anterior sistema), o si éste proviene de otro (s), bien sea por derivación, o por englobe, caso en el cual se anota el número del folio (s) matriz en la casilla para tal efecto. La fecha de la apertura es la misma de la del proceso de certificación.

6. Descripción del predio: Que se compone de la anotación de la cabida y los linderos. Ocupa la parte superior en las dos caras del folio. Allí se deben consignar, además de los dos elementos enunciados, todo lo referente con la aclaración de ellos, la variación o cambio de nomenclatura, las declaraciones sobre edificación, y las mejoras que se declaren como existentes sobre el predio. Considero procedente llevar allí todo dato, de cualquier naturaleza, que contribuya a la identificación física y geográfica del predio.

Ya en su sección propiamente columnaria encontramos en el folio las siguientes divisiones:

7. Anotación: Que se halla en el costado izquierdo de ambas caras del folio. Se destina a la apuntación del número sucesivo del asiento; que es en tres cifras a partir del 001, y la fecha de éste, indicada por dos cifras para el día (del 01 al 31), dos cifras para el mes (del 01 hasta el 12), y las dos últimas cifras del año en que se efectúa la anotación (así, para 1954, será el No. 54, y para el año actual de 1981, es el No. 81.

8. Individualización del documento: Contiene el folio unas columnas destinadas a tal efecto, distinguiendo su clase, el número, su fecha, la oficina de origen (espe-

cie y lugar de ubicación). Así por ejemplo, en cuanto a la naturaleza puede ser escrita, oficio, resolución, auto, sentencia, providencia, laudo, etc. Se cita en su caso el número de ella, escritura No. 313, resolución No. 2122, etc. . . . Luego se asienta la fecha del documento, con la misma mecánica enunciada para la anotación. Finalmente, la Oficina de origen puede ser, entre otras, la Notaría, el juzgado, el tribunal, etc., y se indica su ubicación o municipio de sede.

9. Número de radicación: columna destinada a colocar el número de radicación o turno del ingreso del documento a la Oficina de Registro.

10. Clase de Registro. Viene luego una columna que, de acuerdo al mecanismo de colocar una equis (X) en la subcolumna del caso, nos determina la clase de registro, que pueden ser definitivo, provisional, errado, de confirmación de uno provisional, y de corrección. La columna de errado se da para una modalidad, entre otras, anular un asiento efectuado incorrecta o improcedentemente. La de corrección permite otra modalidad para subsanar fallas imputables a la Oficina de Registro. En general, todos los registros son definitivos. El registro provisional es prácticamente inexistente, y en consecuencia también lo es, por substracción de materia, el registro confirmativo.

11. Valor del acto: Columna destinada para señalar el precio o valor del acto, en su caso. Al respecto conviene señalar que la cifra se apuntará en pesos colombianos. En caso de que la negociación se efectúe con base en otro sistema o moneda debe establecerse su equivalente en pesos colombianos, que se colocará entre paréntesis.

12. Naturaleza del acto. En ella se consigna tanto de manera genérica como específica, la calificación jurídica del documento registrado. En la parte o subcolumna genérica se indica, también por medio de una equis (X) la naturaleza jurídica del acto según sea de alguna de las seis clases de columnas, a saber: modos de adquirir, gravámenes, limitaciones de dominio, medidas cautelares, tenencia y falsa tradición. Se contemplan además dos subcolumnas, una para indicar el código de la operación, y la otra para indicar el número, en su caso, de la anotación que mediante este registro se cancela. En la subcolumna específica se anota la denominación jurídica de la operación registrada, por ejemplo: compraventa, hipoteca abierta, embargo proceso ejecutivo, etc. en algunos casos se adicionan proposiciones para indicar que la operación se refiere simultáneamente a varios predios, o para reflejar que ella se contrae sólo a cuotas del dominio del lote, por ejemplo: "compraventa. Este y otro predio", o "hipoteca, derecho de tercera parte". Existe un compendio de los tipos de operaciones más comúnmente registrables, que se distinguen con su código y el nombre más común o elemental, pero nada obsta para asentar una operación innominada o atípica sin código alguno, como en el caso de las aclaraciones, o de las declaraciones de loteo.

13. Personas que intervienen en el acto: subdividida en tres secciones; una para la anotación de los apellidos y nombres completos de cada parte compareciente; otra para distinguir con una equis (X) a quien aparece o resulta del acto como propietario; y una final columna para apuntar el número de los documentos que

identifican a cada uno de los comparecientes, utilizando en este último caso las letras C, T.N. y E., según se quiere dar a entender que el número asentado corresponde a la cédula de ciudadanía, a la tarjeta de identidad, al Nit. (número de identificación tributaria), o a la cédula de extranjería, respectivamente.

14. Matrículas abiertas con base en el presente folio: en la parte inferior, y a todo lo ancho del folio, existen unas casillas para referir al número de las matrículas que se abren derivadas del folio en cuestión, en los eventos de enajenaciones parciales, loteos, englobes, o propiedad horizontal. Es una especie de relación de la prole o descendencia del folio, considerado en este caso como matriz o generador de aquellos.

15. Finalmente, autorización de corrección de errores: debajo de las casillas antes descritas, en la parte más inferior del folio, aparecen unas casillas para indicar la corrección de errores, determinando si ellos se contenían en alguna anotación, caso en el cual se refiere el número de ella, o si la corrección se hizo en otra casilla, por ejemplo, un caso muy común: error en los linderos o en la nomenclatura del predio. En lo posible, se debe transcribir tanto la proposición errónea como la correctiva, todo lo cual se respalda con la firma del Registrador, y de suma importancia, anotando la fecha en la cual se efectúa dicha enmienda.

1.5 MECANICA DEL REGISTRO O INSCRIPCION.

Como actividad secuencial, el proceso de inscripción se compone de cuatro fases o etapas, que en conjunto constituyen, para todos los efectos legales, y de acuerdo con el artículo 30 del decreto 1250 de 1970, la inscripción registral del título de que se trate.

Estas etapas son: La radicación, la calificación, la inscripción, y la constancia de haberse ejecutado ésta, todo ello conforme nos lo define el artículo 22 del Decreto 1250 de 1970. Veámoslas:

La Radicación.

Cuando hablamos de los principios registrales, vimos como el turno del documento no sólo nos establecía un orden para la evacuación de los mismos, sino que su determinación tenía, y tiene, la aptitud de dirimir las eventuales confluencias de intereses jurídicos contenidos en diversos títulos, y referentes a un mismo predio.

En lo procedimental, la radicación se divide en dos fases, la recepción propiamente dicha del documento (previa o coetánea con la cancelación de los derechos de registro pertinentes), y la asentación del título en el libro Diario Radicador, que establece y define los artículos 11 y 12 del Decreto 1250 de 1970.

El artículo 23 del mismo ordenamiento establece la radicación, consignando

que "recibido el título o documento en la Oficina de Registro, se procederá a su radicación en el libro Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen". Existe también una radicación en el caso de certificaciones, pero su alcance se limita a efectos de publicidad y orden riguroso en la expedición de las mismas.

La calificación.

La calificación, segunda etapa en el proceso de registro, consiste en la conceptualización de los actos contenidos en el título objeto de anotación, fruto de un examen jurídico del mismo. La define el artículo 24 del Decreto 1250 de 1970.

Es la etapa de más entidad jurídica del proceso registral, y de ahí que en algunas Oficinas se tenga su fecha como fecha de la anotación como sucede en Medellín, anotando que en esta materia también se quedó corto el decreto ley 1250.

Se trata del análisis del texto del documento, y de la emisión de un veredicto sobre la naturaleza de los actos que él contiene, y la determinación de si es o no procedente la inscripción.

Materialmente la calificación entraña un cotejo entre los elementos y datos existentes en el folio y los contenidos en el título en proceso de registro, y se efectúa en una hoja o formulario denominada "hoja de ruta para la inscripción de documentos", que ha de conservarse en la carpeta, junto con la copia del documento destinada para el archivo de la Oficina de Registro.

Cabe anotar, que antes de la calificación, los documentos son objeto de una selección, para determinar cuáles de ellos versan sobre predios que ya tienen asignados folio real, los cuales pasan directamente a su calificación. Cuando el predio a que se refiere un título no tiene aún asignado folio real de matrícula inmobiliaria, el documento, antes de calificarse, pasa a una etapa denominada de Certificación, correspondiente a la transición entre los dos sistemas registrales en que nos hallamos, fase en la cual, mediante el diligenciamiento de un formulario llamado "hoja de ruta, de certificado", se extraen de los libros del antiguo sistema registral los datos esenciales de las anotaciones en ellos contenidas, adecuándolas al actual sistema con su código correspondiente, en lo cual queda hecha la transición de sistemas, y asignándose el predio un folio real de matrícula inmobiliaria.

Dicho de otra manera, certificar es adecuar las inscripciones efectuadas en los libros, de manera que nos hablen el mismo idioma de los folios.

Entonces el documento pasa a ser calificado, y se continúa con el proceso común hasta su culminación, como veremos.

La misma mecánica de certificación y asignación de folio real, que se acaba de referir para la transición, se utiliza en los casos de apertura de matrículas derivadas

de otros folios, en los ya dichos eventos de lote, englobe, derivación parcial o propiedad horizontal.

En caso de que las anotaciones extraídas de los libros o del folio, matriz, no comprendan un período de, al menos, veinte años, se adiciona el folio con una hoja de complemento de la tradición del inmueble, remontándose tal relación hasta por lo menos los veinte años dichos.

Conforme con los artículos 26 y 27 del decreto 1250 de 1970, en la asentación material en el folio de la anotación correspondiente, en el riguroso orden del turno de cada título, y de acuerdo con la orden que la sección jurídica ha plasmado en la hoja de Calificación, u hoja de ruta para inscripción de documentos. Se contrae a una labor de tipo mecánico, que en ciertos casos, cuando el documento procede de certificación, comprende además la apertura y encabezamiento del folio.

Constancia de la Inscripción.

La mera transcripción de los artículos 27 y 28 del Decreto 1250 de 1970, explican esta fase final del proceso de inscripción: "Artículo 28. Cumplida la inscripción, de ella se dejará constancia dentro del ejemplar del título que se devolverá al interesado, como en la copia destinada al archivo de la Oficina, con expresión de su fecha, número de orden en el libro radicador, el código definitivo del folio de matrícula en que fue inscrito y la columna o columnas de aquel donde se hizo la inscripción. Acto seguido se anotará en los índices, y se guardará la copia en el Archivo", y "Artículo 29. Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto del registro, aquel regresará a la sección de radicación, para que allí, en la columna sexta del libro diario radicador, enseguida de la radicación, se escriba el folio y la fecha en que fue registrado, y se devuelva al interesado, bajo recibo".

Además de estas cuatro fases del registro, hay otras actividades adicionales en el proceso de inscripción, y que se cumplen por funcionarios de otras entidades del Estado. Se trata de la relación que funcionarios de la Oficina de Catastro departamental y Municipal, toman las mutaciones del dominio que se registran; y de una estadística de las anotaciones, que lleva a cabo un funcionario del DANE, desplazado a la Oficina de Registro para tal efecto.

1.6 CERTIFICACIONES Y PUBLICIDAD DEL REGISTRO.

El artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, establece el mecanismo apto para la función de publicidad que el registro tiene como atributo, además de la genérica publicidad emanada del libre acceso y conocimiento del archivo del Registro, que tiene cualquier particular.

Consagra el artículo 54 citado, que "Las Oficinas de Registro expedirán certi-

ficados sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas.

La certificación, dice el inciso segundo, podrá consistir en la transcripción total de los folios de matrícula, o en su reproducción por cualquier sistema que garantice nitidez y durabilidad.

En todo caso las certificaciones llevarán firma autorizada e indicación de la fecha en que se expidan”.

En la práctica, la certificación consiste en la descripción del lote, la citación de su matrícula, y la relación de las anotaciones vigentes relacionadas con él.

En Medellín, la certificación consiste en una reproducción xerográfica del folio real, en tamaño reducido, con la firma del Registrador y la fecha de su expedición.

Existe otra modalidad de certificación, llamada vigencia, y consistente en la acreditación de la existencia de una determinada anotación o inscripción, transcribiéndola textualmente, y haciendo indicación de sí a la fecha ella se halla vigente, o si por el contrario, ha sido cancelada por alguno de los medios legales pertinentes.

El artículo 57 del Decreto 1250 de 1970, consagra la publicidad de otros elementos de archivo, al establecer que “los registradores expedirán copias fotostáticas de las tarjetas de los índices y certificaciones, con vista en ellas, a quienes se las soliciten, y permitirán el examen de todos los elementos de su archivo, bajo vigilancia eficaz y siempre que con ello no se interfiera el servicio normal de la Oficina”.

CAPITULO III

CONSTITUCION DE PROPIEDADES HORIZONTALES

La concentración de población en las grandes urbes, efecto del fenómeno sociológico de migración hacia ellas, ha desarrollado de manera relevante el crecimiento de nuestras ciudades denominadas de elevado o intermedio crecimiento, correspondientes por lo general a las capitales de Departamento y Centros adyacentes a ella.

Particularmente, en Medellín, y mejor, en el Valle del Aburrá, el fenómeno de crecimiento vertical ha tenido en los últimos 15 años un desarrollo que pudiéramos calificar de exagerado, al punto que, por lo menos seis de cada diez unidades físicas construidas en tal lapso pertenecen a bienes sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal, comprendiendo en su destinación toda la gama posible al efecto: desde habitacional, de oficina, bodegas, centros comerciales, manufactureras menores, hasta los parqueaderos para vehículos automotores.

Tal consideración tiene como efecto correlativo o consecuencial que la misma proporción de matrículas inmobiliarias se destine precisamente para bienes sometidos a dicha modalidad de copropiedad, y que igual proporción de registros verse sobre tales bienes. En otras palabras, una considerable proporción de las actividades propias de la Oficina de Registro (caso de Medellín), se refiere a bienes sometidos al trato jurídico de la propiedad horizontal; y esa es la razón por la cual he querido referirme en un capítulo independiente de esta tesis a dicho tema.

En principio, sólo son susceptibles de matriculación inmobiliaria los predios, entendiendo por tal un conjunto o extensión de tierra determinado que pertenece a una misma persona. Esa fue, desde antes de la misma Roma y de sus instituciones, la conceptualización al respecto. De tal definición, y en desarrollo del aforismo de que “el dueño de un terreno lo es desde el infierno hasta el cielo”, quiso siempre significar que el propietario de un inmueble era igualmente dueño de todas las cosas que accedieran a él, considerando por tales todos los bienes existentes en su subsuelo, (principalmente los yacimientos mineros); todas las cosas que se hallaran en su superficie, tomando por ellas las plantaciones, las aguas, las edificaciones, y los ganados allí establecidos; y considerando también como propio del dueño del lote el aire y el espacio hacia el firmamento, generado de su proyección ideal hacia el cenit.

Modernamente tal aforismo ha venido a menos; el subsuelo como tal es patrimonio de la Nación, las aguas todas son de dominio público, y se conoce hoy la figura jurídica del derecho del aire. A su vez, la proyección ideal hacia el firmamento de la propiedad no es hoy tan absoluta, y normas especiales, como las de urbanismo y las de cono aéreo, restringen la facultad del dueño del suelo para levantar edificaciones que superen determinada altura.

Pero coetánea con tales restricciones, los avances en las técnicas de ingeniería han permitido la construcción de moles o edificaciones de gran altura. Aquella concentración de asentamientos humanos de que hablábamos al principio genera la necesidad de utilizar al máximo cada metro cuadrado de espacio físico, y en casos como en el Valle del Aburrá, donde se acabó la extensión terráquea disponible, se hace preciso un desarrollo urbanístico vertical, es decir, impera la construcción de edificaciones de más de un piso, lo que comporta también la mayor frecuencia del sometimiento de tales bienes a las normas sobre propiedad horizontal.

En un principio, la construcción de edificaciones de varios pisos no conllevaba su dominio y disfrute por persona distinta del dueño del lote de terreno, quien decidía levantar sobre él una edificación, generalmente para concentrar allí toda la actividad comercial o profesional de una determinada industria o entidad, cuando no era el caso de destinar la edificación a producir renta, mediante el arrendamiento de las varias dependencias que la conformaban.

Todo lo antes expuesto es aplicación y derivación de ese principio general de que el dueño del lote lo es de los accesorios a él, contando entre ellos, principalmente, las edificaciones.

Así las cosas, la ley orgánica sobre propiedad horizontal, que en nuestro medio es la ley 182 de 1948; reglamentada por el decreto 1335 de 1959, constituye una especie de excepción de las normas generales sobre propiedad, y en virtud de la ficción jurídica que ella genera podemos explicarla como constitutiva de una comunidad sui generis, o en otras palabras, con base en tal figura jurídica a cada propietario se le reputa como dueño exclusivo de la unidad de dominio particular por el adquirida, y a la vez, como copropietario o partícipe general en el dominio del resto del bien en conjunto, que es lo que la doctrina conoce como bienes o zonas comunes, entre las cuales se cuenta principalmente el lote de terreno sobre el cual se halla la edificación.

Hasta acá hemos definido el aspecto inmobiliario de esta figura en lo tocante con la participación en el dominio mismo del inmueble. Agreguemos a tal concepto que, connatural con toda constitución en propiedad horizontal de una construcción, existe un reglamento, que es un compendio de normas que regulan todo lo referente a la comunidad o convivencia, y la manera como tales convivientes participan en el disfrute y en el sostenimiento del conjunto edificacional de que se trate.

Someter un bien al sistema de la propiedad horizontal, o propiedad cubicular, o propiedad por pisos, todas ellas acepciones equivalentes, es una atribución privativa del propietario del inmueble. Se trata de un acto dispositivo, aunque no de enajenación, las edificaciones, reformas o cancelaciones de dichos estatutos, serán eventos que debe regular el propio reglamento. Si como es usual, aunque antitécnico, los reglamentos callan en tales cuestiones, esas actuaciones estarán sometidas al concurso o participación de la totalidad de los condueños.

Cabe añadir, que la petición a la Alcaldía para que apruebe el sometimiento de una edificación o propiedad horizontal, es la que debe estar suscrita por la totalidad de los titulares de dominio del predio. No así la escritura donde se protocolizan las actuaciones administrativas y el reglamento al efecto, que como mera actividad o rito de guardar o protocolizar en Notaría tales documentos puede ser realizada por cualquier persona.

Antes de analizar este tema en su aspecto propiamente registral me merecen especial consideración las normas que regulan la participación de las Alcaldías en la aprobación de constituciones en Propiedad Horizontal. El Decreto 1335 de 1959, establece que es la Alcaldía del lugar donde se halle el inmueble, la que le da la aprobación al sometimiento del inmueble a dicha modalidad jurídica. Algunos, creo que equivocadamente, consideran que se precisa de la intervención de aquella para todo evento de modificación del reglamento, como serían, por ejemplo, los casos de variar el porcentaje de participación de los condueños en los gastos de sostenimiento general, o la mutación del nombre del conjunto residencial, o el cambio de destinación de todo o parte de él, etc. . . . Personalmente, considero que todas estas actuaciones están dentro de la órbita propia de la calidad de dueños que ostentan los comuneros, que ello se halla dentro del ámbito del derecho dispositivo, y que, en consecuencia, todas estas variaciones y modificaciones, deben estar reguladas en el Reglamento, siendo totalmente ajenas o separadas del ra-

dio de acción de las Alcaldías.

Resumiendo, solamente son materia de nueva aprobación de la Alcaldía las actuaciones que comporten la cancelación misma del reglamento y la propiedad horizontal, o su modificación cuando ésta tenga que ver con asuntos de Planeación y Urbanismo, porque la potestad reglada de la Alcaldía no alcanza en este caso más materias. Todas las demás actuaciones son atributo de los codueños, que se debaten en el escenario del derecho privado, sujetas al reglamento y a la facultad dispositiva de los copropietarios, a las cuales, por lo general, les basta como formalidad la escritura pública para su validez vinculante entre los comuneros.

En el campo registral, esta figura está contemplada en el artículo 51 del decreto 1250 de 1970. De su texto se infiere el efecto inmediato del registro de una escritura de constitución en propiedad horizontal: la matrícula del folio real perteneciente al predio se conserva abierta para ciertos efectos, y para cada unidad de dominio particular o independiente se destinará un folio derivado de aquel.

El evento inverso, de cancelación del Reglamento, que es de escasa ocurrencia, opera cerrando todas las matrículas abiertas con base en el estatuto que precisamente se cancela, conservando el folio matriz para el lote de terreno, y trasladando a él las inscripciones vigentes alusivas a cargas sobre las unidades de dominio privado que desaparecen, y que hace que dichas cargas o gravámenes se concreten en el predio que queda de dominio proindiviso de los hasta entonces dueños de las unidades de dominio particular o separado que comprendía la edificación.

El trato jurídico de la unidad de dominio particular o exclusivo, a la cual ha sido asignado un folio real, es el mismo que la ley asigna a los lotes de terreno, y allí reside la virtud de este mecanismo jurídico; cada propietario puede disponer o gravar libremente su bien de dominio exclusivo, que de otra manera nunca llegaría a ser objeto jurídico posible de tales actuaciones, considerado separadamente del lote de terreno.

Naturalmente que este régimen, como limitación del dominio posee una modalidad o restricción propia, emanada de la misma naturaleza física del bien, que prohíbe o imposibilita ciertos actos y ciertas ejecuciones materiales, y así, por ejemplo, el dueño de un apartamento de un edificio de propiedad horizontal no lo puede lotear, ni englobar con predios adyacentes, pero, repito, todas éstas son restricciones propias de la naturaleza de este tipo de condominio, que en nada enervan el principal predicado o atributo de él: la posibilidad de que sobre un mismo predio existan edificaciones o dependencias de diferentes propietarios, y que cada una de ellas se pueda enajenar, o gravar, o limitar, de manera independiente de las demás dependencias que conforman la edificación.

Finalmente, quiero referirme a la constitución de las diversas unidades de dominio particular o exclusivo, que implican la apertura de una sola matrícula o folio real para cada una de ellas, para significar que ello es una cuestión de mera potestad del propietario.

Dentro del régimen de la ficción o suposición legal que entraña esta modalidad del dominio, el concepto de unidad no tiene que seguir la idea de continuidad física, como sí ocurre en los predios o terrenos de manera que es facultad del dueño del edificio constituir expresamente —como unidad de dominio particular o exclusivo—, una unidad jurídica, integrada, por ejemplo, por un apartamento ubicado en el tercer piso del edificio, más un garaje que se halla en el sótano del mismo, y más un secadero que está en la terraza o azotea de la edificación. Nada obsta jurídicamente para que el dueño que somete su bien a esta figura determine las unidades de dominio de manera separada, o en la forma conjunta del anterior ejemplo, lo cual implicaría la apertura y asignación de un solo folio real para las tres dependencias, que se considerarían como unidad, y cuyo dominio, disposición o gravamen serían totalmente inseparables.

Lamentablemente las Oficinas de Registro jamás han considerado tal variedad o modalidad jurídica, y contrariamente con el texto de algunas escrituras de Reglamento, proceden a asignarle matrícula independiente a toda unidad, por el mero hecho de tener un alindamiento específico, cercenando la capacidad o atribución que en este aspecto tiene el dueño del bien.

En lo tocante con los distintos niveles de que puede constar cada unidad: —comúnmente conocidos como duplex—, en algunos casos, y con base en erróneas posiciones jurídicas de algunas oficinas de Registro, se le asignaba matrícula a cada nivel, por sus linderos específicos. Hoy se enmienda dicho procedimiento, y en lo concerniente con la Oficina de Medellín, se corrigió dicha falla, matriculando en un solo folio ambos niveles o secciones de la misma dependencia, y fusionando en uno solo los varios folios que se van detectando con dicho error.

CAPITULO IV

CONSIDERACIONES SOBRE FALSA TRADICION, MEJORAS Y POSESION MATERIAL, FRENTE AL SISTEMA REGISTRAL COLOMBIANO

FALSA TRADICION.

Como ya lo expuse, nuestro sistema emplea para cada inscripción, y de acuerdo con la naturaleza del acto contenido en el título sometido a ella, un código de apuntación, que se ciñe a las diferentes columnas contenidas en el folio, y establecido para tal efecto por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

La sexta columna, conforme con el artículo 7o. del Decreto Ley 1250 de 1970, está destinada para la anotación de los actos que entrañen la figura de la falsa tradición.

Conceptualmente la tradición propiamente dicha y la falsa tradición hacen referencia a la capacidad del presunto tradente para transmitir la titularidad del bien

objeto de enajenación en cada caso, de manera que la primera se sucede, en armonía con el artículo 740 del Código Civil, cuando el tradente, además de la intención, posea la facultad de transferir el dominio de la cosa, que en efecto pasa a ser de titularidad del adquirente; y la segunda se nos presenta cuando el tradente adolece, en todo o en parte, de dicha capacidad o facultad para transferir el dominio de un bien, como consecuencia de lo cual éste no se convierte en titular del derecho, pues toma en un “falso adquirente”, y no dueño, del objeto de que se trata la negociación.

En el sistema de codificación enunciado, se tipifican tres modalidades de la falsa tradición, que se inscriben respectivamente con los códigos 601, 610 y 611, en la sexta columna del folio, repito.

El primer Código hace referencia a los casos de la que pudiéramos llamar “Falsa tradición genérica”, y comprende los eventos en los cuales el presunto tradente no tiene la titularidad del dominio del predio, bien sea porque no tiene un antecedente registral propio o porque, teniéndolo haya dispuesto en todo o en parte del dominio del predio. Por ejemplo, una escritura pública donde una persona enajena un predio que registralmente aparece de propiedad de un tercero, o una escritura donde una persona comparezca a vender un predio que ya enajenó a otro, o venda la totalidad de un predio habiendo ya dispuesto de parte de ese dominio, por medio de otro título ya registrado. Los tres casos entrañan la falsa tradición genérica, y si admitimos la procedencia de la inscripción, ésta debe efectuarse en la sexta columna con el código No. 601.

El segundo evento, que se codifica con el No. 610, hace referencia a todos los actos de enajenación de derechos hereditarios, cuando se vinculan a un inmueble determinado, de propiedad del causante (o de propiedad del cónyuge superstite, cuando el bien es parte del haber conyugal).

Estrictamente, no se trata de un caso de falsa tradición, sino del evento de la enajenación plena del derecho real de herencia vinculado a un predio determinado. Únicamente se explica que se considere como un acto de falsa tradición, si consideramos dicha enajenación con respecto o en comparación con la negociación del derecho de dominio real.

Vale la pena enunciar que para que la inscripción de este acto sea procedente debe hacerse la vinculación citando los linderos del lote que se contienen en el título real del causante, indicando si ella se hace al todo o en parte del predio, y determinando claramente el instrumento o antecedente registral del causante, con la cita precisa de los datos de su inscripción.

Obviamente, la inscripción de la partición y la sentencia que la aprueba hace precluir la oportunidad para apuntar estos títulos, si la adjudicación se hizo a persona distinta del tradente compareciente en ellos. En los demás eventos, la inscripción de uno y otro título tendrá los efectos de ratificación que considera el artículo 752 del Código Civil.

El tercer evento, codificado con el No. 611, contempla un caso de muchísima ocurrencia de la falsa tradición, consistente en la enajenación de un cuerpo cierto, efectuada por una persona que no tiene dominio de la totalidad del predio que pretende transferir, en otras palabras, que sólo es comunero en el dominio del predio objeto de transacción.

La calidad de comunero confiere facultad únicamente para enajenar la cuota o porcentaje del dominio de que se es titular. Cualquier acto de enajenación de objetos distintos a dicha cuota implica el concurso o participación de todos los comuneros. De ello, enajenar todo el predio es atributo exclusivo de la comunidad, y la figura de enajenar una porción específica de éste puede tener tres modalidades: una primera forma, la más natural, es que sea la comunidad la que disponga de una porción; una segunda figura, se da cuando se liquida la comunidad respecto de esa porción específica para posibilitar la enajenación; y la tercera eventualidad sucede cuando el comunero enajena una porción de terreno como representativa de toda o parte de su cuota, y los demás comuneros consienten expresamente en tal derivación. Naturalmente, que todas estas actuaciones precisan de la solemnidad de la escritura pública.

En conclusión, la falsa tradición en este evento emana de la restricción propia que la calidad de comunero comporta.

La abundancia de esta figura obedece, en la práctica, al hecho común o usual de asentarse cada comunero en una porción específica del predio, cercarla, y explotarla económicamente como bien independiente, sin que medie entre aquellos la aconsejable liquidación de la comunidad, por escritura pública registrada.

Enunciadas estas tres modalidades de falsa tradición y eludiendo de nuevo a que, estrictamente, la enajenación de derechos de herencia no es una falsa tradición, se nos presenta un interrogante de los más graves en materia registral: ¿procede en el actual sistema, que se fundamenta en el folio real de matrícula inmobiliaria, la inscripción de los actos que entrañan la figura de la falsa tradición?

La respuesta de este interrogante depende del alcance que demos a la actividad calificadora del Registrador, y de otro lado, de los efectos mismos que consideremos para el hecho de la inscripción. Otra vez se hace patente la precariedad de nuestro ordenamiento registral, y tenemos que recurrir, para dar respuesta a esta pregunta, al campo especulativo donde impera la "necesaria dictadura registral", que he enunciado en varias ocasiones, porque las normas pertinentes nada aclaran al respecto.

Algunos hablan de la procedencia de tal inscripción, aplicando el principio filosófico general de razón suficiente, y aducen que "si en el folio está la sexta columna debe ser para inscribir actos de falsa tradición".

Y, de otra parte, que el Registrador al cumplir con la función, no ha sido investido de poderes discrecionales que lo autoricen a usar, o no, dichas anotaciones registrales. Además aún impera en nuestro actual estatuto el sistema de la transcripción.

Otros, entre los que me cuento, ven este aspecto de manera diferente, y consideran la sexta columna como destinada a la registración o reseña de los actos ya apuntados conforme con el anterior sistema registral, en el evento de que haya que trasladarlos al folio real que se va a asignar al inmueble de que se trate y ellos entrañen dicha figura jurídica, negando la viabilidad de nuevas inscripciones si no procede previamente al saneamiento de los títulos apuntados.

Discutible conclusión por no tener el Registrador facultades para: modificar, inscripciones ya realizadas y/o exigir saneamiento preliminar.

Personalmente, considero la improcedencia del registro de títulos contentivos de actos de falsa tradición, —salvo el caso del contrato sobre derechos hereditarios vinculados, por todo lo que ya dije—, porque para evaluar la conducencia de una anotación registral, y mayor aún, la aplicabilidad de cualquier norma, es necesario estudiar los efectos prácticos que ella produce.

Por ser un tema tan íntimamente ligado con la naturaleza misma de nuestro sistema registral será materia del capítulo de conclusión de esta tesis.

Finalmente, anotemos que en el folio real, y en los casos de inscripciones en la columna sexta, no se distingue a quien interviene en ellos como adquirente con la equis (X) significativa de la persona del propietario; aunque la falsa tradición refiera sólo a una parte o cuota del presunto dominio que por dicho acto se transfiera.

MEJORAS:

El tema de las mejoras, y la viabilidad de la inscripción de títulos referentes a ella, es otro de los puntos de intenso debate registral.

Empecemos por sentar que, conforme con los artículos 738 y siguientes del Código Civil, en Colombia no existe el derecho real de superficie. En nuestro sistema civil, el propietario de un predio es dueño además de todo lo que por accesoión se junta al lote de terreno, ya sean edificaciones, plantíos, o materias de cualquier naturaleza, y la extensión de tal dominio no necesita formalidad alguna.

Tal afirmación no implica que el hacerse titular del dominio de las cosas que acceden al lote enerve el reconocimiento eventual de los derechos de los terceros sobre las cosas accesorias, por parte del dueño del predio.

No existiendo el derecho real de superficie, las mejoras, aunque pueden en algunos casos ser objeto de negociación independiente, siguen en su trato jurídico la suerte del predio, de manera que sólo procede la anotación registral de actos referentes a mejoras en el folio real correspondiente al inmueble al cual ellas acceden.

Procede ahora determinar quiénes tienen la aptitud para intervenir en títulos

referentes a mejoras, para que proceda la inscripción de ese instrumento. Evidentemente, que el primer facultado para ello es el dueño del predio. En mi concepto, los terceros también tienen facultad para ello, pero es requisito para la inscripción que en el título se establezca la especificación concisa de la mejora de que se trata, y la calidad que el otorgante ostenta respecto de ellas —que a lo sumo serán las de plantador o edificador, pero nunca la de dueño—, con la enunciación de los linderos específicos del predio, y los datos del registro del título del dueño del lote.

Muchos particulares, erróneamente, invocan un presunto dominio derivado de la inscripción de títulos referentes a mejoras. En realidad tal inscripción no constituye más que un fundamento probatorio eventual.

En caso de hallarse una matrícula destinada exclusivamente a mejoras, cosa muy común en el anterior sistema registral, no así en folios reales, las anotaciones en ella referidas deben trasladarse a la matrícula del predio donde ellas se hallan situadas, y esta matrícula debe cancelarse. De no encontrarse la matrícula del predio en cuestión, no deben admitirse nuevas anotaciones derivadas de aquellas, y la certificación referente a tal caso, en todo o en parte, debe contraerse a la expedición de certificados de vigencia de las anotaciones ya efectuadas. Todo esto porque no se sigue ningún efecto jurídico asignar a una inscripción tocante con mejoras un folio real, y por el contrario ello nos podría engendrar una especie de doble matrícula.

En el fondo, las declaraciones sobre mejoras no son más que una modalidad de actualización de la descripción del predio, en lo pertinente con los accesorios del mismo. No le encuentro ningún otro efecto legal a su apuntación.

Es común hallar títulos que supuestamente gravan con hipoteca lo que erróneamente se denomina “derechos sobre mejoras”. Considero tales gravámenes como anulables, por carencia de objeto de garantía idóneo, y nunca puede darse a las acciones del supuesto acreedor hipotecario la eficacia que en el evento normal éstas alcanzan. El principio general es que sólo puede recaer la hipoteca sobre bienes que se posean en propiedad o usufructo, y esta titularidad sólo la ostenta el mismo propietario del predio, de manera que la inscripción de tales títulos es totalmente improcedente, y en los casos de que ésta se hubiere efectuado no se sigue ningún efecto legal de entidad, prestándose eso sí esta figura para defraudaciones a los acreedores y a terceros.

POSESION MATERIAL.

Otra de las materias de continua y profunda controversia registral es la de la posesión material, bien sea en lo tocante con la declaración de poseedor, o ya en lo relativo a actos de negociación de la misma.

El artículo 762 del Código Civil nos define la posesión como “La tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en

lugar o a nombre de él". A continuación, el mismo artículo nos establece una presunción de dominio en favor del poseedor.

De ceñirnos estrictamente a la literalidad de la norma, en este caso, el artículo 2o. del Decreto 1250 de 1970, la posesión material no es objeto de inscripción, porque la ley señaló que sólo eran materia de anotación los actos que versarán sobre derechos reales inmobiliarios, y siendo la posesión un hecho, y no un derecho resulta negativa la viabilidad de su inscripción.

Pero entrando ya a considerar que exista un registro antecedente referente a la posesión material empieza a hacerse menos categórica tal negativa, sobre todo cuando se considera que toda anotación antecedente —efectuada no por error, sino realizada bajo el imperio de normas que la autorizaban—, genera una especie de derecho adquirido a la continuación de la cadena de apuntaciones sucesivas a ella, máximo si apoyamos lo dicho con pronunciamientos recientes de la H. Corte Suprema de Justicia, donde ha considerado este Tribunal como requisito para la suma de posesiones la inscripción del título que vincula al cedente con el nuevo poseedor, que pretende sumar el tiempo de posesión de aquel al lapso suyo.

Infortunadamente, volvemos a caer en la figura de la omisión del estatuto registral en la regulación de tal materia. No creo que con el sólo artículo segundo del decreto 1250 de 1970, se dejen por fuera de la apuntación un conjunto de figuras que precisan de ella para su tipificación misma como modalidad jurídica. Entre otras cosas, porque la ley de facultades para la promulgación del nuevo estatuto registral confirió atribuciones al Ejecutivo para regular lo pertinente con el Registro de Instrumentos Públicos, y con la prestación de dicho servicio por parte del Estado, pero no considero que dicho estatuto tenga alcances para derogar instituciones sustanciales del Código Civil, ni normas procesales probatorias consideradas en el Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

Este capítulo, como resumen o decantación de lo expuesto, se limita a tratar de clasificar nuestro sistema registral, explicando en lo posible el alcance de la calificación, y los efectos de la inscripción misma.

Como ya lo anotamos en un momento, nuestro sistema tal como es, participa de algunos lineamientos del sistema Suizo, y es similar al sistema Alemán en lo pertinente con la asignación de un folio real para cada predio, que a su vez es el elemento típico de la actividad registral.

Pero considerados los alcances de la calificación, que en el sistema colombiano se limitan a un examen de los elementos formales del título, y a la transcripción codificada de unos tipos contractuales o figuras jurídicas determinadas, —sin que

el Registrador tenga atribución alguna para establecer la real identidad de la letra o contenido del título con la causa última del contrato o la situación fáctica o física del predio—, y donde éste cumple un papel de mero asentador de los títulos que se le presentan, entonces hemos de concluir que el nuestro es un sistema diferente y más precario que los sistemas enunciados.

Mucho más se reafirma lo antedicho si consideramos los efectos mismos que la inscripción produce. Nada más acorde con nuestro mecanismo de título y modo que el establecimiento de la inscripción como mecanismo realmente constitutivo de una situación jurídica, con unos efectos taxativos y contundentes. Pero contrario a ello nuestra normatización al efecto remite, desacertadamente, en cada caso, a la norma pertinente, en la determinación de los efectos jurídicos de la inscripción registral.

De todo lo anterior se concluye que el folio real en nada contribuye a la verdadera tecnificación de nuestro sistema de registro.

En realidad, los efectos de la inscripción en el folio son los mismos que tenía la inscripción en los libros, en el sistema de anotación anterior al que hoy rige. Puede parecer a primera vista precipitada esta afirmación, pero no lo es. Ninguna innovación o adelanto en ese aspecto constituye o contiene el Decreto Ley 1250 de 1970, ni las normas que lo adicionan.

Así las cosas, cualquier alcance que le demos a la calificación es, al fin de cuentas, solamente un elemento para predicar la Admisibilidad o rechazo de la inscripción de un título, cuando éste adolezca de deficiencias o imprecisiones, pero nunca podemos considerar que la actividad calificadora confiere el asiento o apuntación de notas de certeza, o que ella constituye una situación jurídica estable o inatacable.

Todo lo contrario. El registro sigue confiriendo al título la misma nota de publicidad y el mismo efecto de medio de tradición de hace 150 años, sino más.

De todas maneras, la certeza del título inscrito sigue estando sometida a la decisión de los tribunales judiciales, y el Registrador desempeña hoy el mismo papel de antaño; apuntador de un título, sin injerencia en el establecimiento de la verdad que éste supuestamente entraña.

Todo lo nuevo en nuestro sistema no comporta más que una tecnificación en la manera de efectuar el registro, y en la forma de certificar sobre la situación registral de los predios matriculados.

El sistema colombiano de registro no es, en resumen, más que “un sistema de transcripción o copia de instrumentos, más o menos tecnificado y un poco ágil, basado en el mecanismo de la apuntación codificada, que se efectúa en el denominado folio real”.

El único mecanismo que, en consecuencia de lo antedicho, nos sirve para funda-

mentar una técnica sistemática y jurídica de nuestro registro inmobiliario es la figura de la oponibilidad de las inscripciones, señalándole como efecto propio de posibilidad de oponer una anotación primera a las posteriores, pero siempre dentro del ámbito y competencia, en última instancia, de los tribunales jurisdiccionales.

Todavía, repito, estamos a tiempo de establecer en Colombia un sistema de registro con unos efectos categóricos, mediante un nuevo ordenamiento que replantee el alcance del asiento en el folio, que confiera a éste los efectos constitutivos de una situación jurídica inalterable, que las actuales circunstancias y modalidades en la tenencia y negociación de la propiedad raíz precisan.

BIBLIOGRAFIA

ALESSANDRI RODRIGUEZ Arturo y Manuel SOMARRIVA U. Curso de Derecho Civil. Tomo 2o. De Los Bienes. Editorial Nacimiento. Santiago de Chile 1957.

ARRIETA ARRIETA, Diógenes. Técnica del Registro de Instrumentos Públicos. Editorial Iberoamericana. Madrid 1958.

CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

GIL SANCHEZ, Jaime. Matrícula de la Propiedad Inmueble. Ediciones Librería Siglo XX. Bogotá 1942.

GOMEZ R. José J. Curso de Derecho Civil. Bienes. Conferencias de clase publicadas por la Universidad Externado de Colombia, Bogotá 1962.

GUTIERREZ VIANA, Gloria. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Americana. Bogotá. 1976.

LLANO RAMIREZ, Jesús. De los títulos de Propiedad Raíz. Editorial Bedout S. A. Medellín. 1976.

VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales. Editorial Temis. Bogotá 1980.