

LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES FRENTE AL REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PUBLICOS



OSIRIS FRANCO CASTILLO

//

53985 **S C I B**  
00021983

CARTAGENA

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

1989

Señores

MIEMBROS DEL COMITE DE GRADUACION DE LA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
Universidad de Cartagena  
E. S. M.

Respetados señores:

Me es grato someter a su consideración la tesis de grado titulada " LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE FRENTE AL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS". Para su estudio y aprobación, y en la cual he contado con la Asesoría del Doctor MARIO ECHEVERRIA. Para optar el título de Abogado.

Atentamente,

  
OSIRIS FRANCO CASTILLO

## AGRADECIMIENTOS

A mis padres, YADIRA CASTILLO LAMBIS y SANTIAGO FRANCO FUENTES, Con mucho amor, por haberme enseñado que la mayor herencia que me pueden dejar es la educación.

A mi esposo, RAYMUNDO MENDOZA AYOLA, que gracias a su comprensión he logrado realizar mis sueños.

A mi hijo, RAY ALBERTO MENDOZA FRANCO, como una muestra de que se puede lograr lo que uno se proponga.

"La facultad no aprueba ni desaprueba las opiniones emitidas en la tesis, tales opiniones deben ser consideradas como propias de sus autores" Artículo 83 del Reglamento de la Facultad.

NOTA DE ACEPTACION

---

---

---

---

Presidente de Jurado

---

Jurado

---

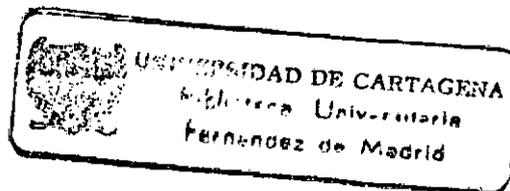
Jurado

Cartagena, Junio 1989

TABLA DE CONTENIDO

	págs.
INTRODUCCION	1
1. CONTRATO DE COMPRAVENTA	3
1.1 CONCEPTO	3
1.2 ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA	5
1.2.1 La cosa que se obliga a dar el vendedor	6
1.2.2 El precio que debe pagar el comprador y que debe consistir mayormente en dinero	6
1.2.3 El consentimiento o el acuerdo de las partes en relación con objeto y precio	6
1.3. LESION ENORME	7
1.4 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	8
1.4.1 Es Bilateral	8
1.4.2 Es Oneroso	8
1.4.3 Es Conmutativo	9
1.4.4 Es Consensual	9
1.4.5 Es Nominado	9
1.4.6 Es Principal	10
1.5 REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	10

	págs
1.5.1 Capacidad	10
1.5.2 Consentimiento	13
1.5.3 Objeto	14
1.5.4 Causa	14
1.6 PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	14
2. QUE ES UN ESTUDIO DE TITULOS	17
2.1 CONCEPTO	17
2.2 LA ESCRITURA PUBLICA COMO PRUEBA	18
3. COMPRAVENTA DE INMUEBLES	19
3.1 REQUISITOS ESENCIALES	19
3.1.1 Promesa de Venta	19
3.2 OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA	20
3.2.1 Procedimiento	21
3.2.1.1 Recepción	21
3.2.1.2 Extensión	22
3.2.1.3 Otorgamiento	23
3.2.1.4 La Autorización	25
3.3 ELABORACION DE LA ESCRITURA PUBLICA	25
3.4 CANCELACION DE LA ESCRITURA PUBLICA	31
3.5 PROTOCOLIZACION	35
3.6 REGISTRO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS	37
4. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES	40
4.1 VENTA COMO CUERPO CIERTO	40
4.2 VENTA POR CABIDA	40



págs

4.3 EXPIRACION DE ESTAS ACCIONES	43
5. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS	44
5.1 OBJETO	44
6. VENTA DE COSA AJENA	46
7. COMPRAVENTA DE MEJORAS	51
7.1 CONCEPTO	51
8. COMPRAVENTA DE INMUEBLES EMBARGADOS	56
9. FUNCIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS	59
9.1 EXPEDIR CERTIFICADOS	66
10. COMPRAVENTAS SUJETAS A REGISTRO	67
10.1 TRAMITOLOGIA	67
10.2 PAGOS DE IMPUESTOS Y DERECHOS DE REGISTRO	69
10.2.1 Comprobantes Fiscales	69
10.2.2 Derechos de Registro	71
10.3 GASTOS EN LA COMPRAVENTA	72
11. CONSTANCIA DE REALIZACION DE LA INSCRIPCION	74
11.1 REQUISITOS	75
12. CAUSALES DE NEGACION EN EL REGISTRO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES POR OMISIONES EN LA ESCRITURA	77
12.1 NULIDAD FORMAL DE LAS ESCRITURAS	85
12.2 CAUSALES DE NEGACION DEL REGISTRO DE LA ESCRITURA EN CASO DE EMBARGOS, ETC.	88

págs

13. COMPARACION ENTRE EL ORDENAMIENTO JURIDICO  
 ANTERIOR (LEY 40 DE 1932) Y EL NUEVO OTOR  
 GAMIENTO JURIDICO (DECRETO 1250 DE 1970) 92

13.1 FINALIDAD DEL REGISTRO INMOBILIARIO 97

CONCLUSIONES 99

BIBLIOGRAFIA 102

1

## INTRODUCCION

Es innegable, la capital importancia que tiene el contrato de compraventa, debido que de este contrato se puede decir, que hace parte del vivir cotidiano de las personas.

Sabido es que a toda persona le es muy fácil adquirir la propiedad de los bienes por medio del contrato de compraventa, pero siempre que se trate de bienes muebles. Porque en tratándose de bienes inmuebles, para obtener su propiedad, se requiere seguir una serie de fases, o solemnidades como lo consagra la ley. Al cumplir con esas solemnidades, el estado está protegiendo esos bienes, además de la vida y honra de los ciudadanos, como lo establece nuestra Constitución Nacional, en su artículo 30. Además garantiza la propiedad privada, pero adquirida con justo título. Se dice justo título, porque sería la causa reconocida legítimamente para la adquisición del bien.

En el presente trabajo, yo he señalado, los requisitos y etapas que en forma imprescindible debe tener en cuenta toda persona que vaya adquirir bienes inmuebles, para así poder obtener el justo título y por consiguiente la propiedad del bien.

Una de las etapas de mayor trascendencia en este contrato de compraventa es la inscripción o registro del bien, en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; debido a que en esta oficina se consignan todos los datos relacionados con el respectivo bien inmueble, y en forma detallada y organizada, que permite establecer la información que se desee saber sobre el respectivo bien; cumpliéndose de esta manera uno de los fines que se persiguen, como es el de dar publicidad.

Los fines u objetivos perseguidos con la inscripción o registro pueden obtenerse con base en dos condiciones; una sería un ordenamiento jurídico acorde con la realidad, y el avance diario de la situación del país. Y la otra sería, es que ese ordenamiento sea aplicado por unos funcionarios capacitados y honorables, para que se pueda cumplir esta segunda condición, el estado debe procurar que los funcionarios se sientan bien recompensados, por el esfuerzo que realizan, buscando obtener los fines perseguidos.

## 1. CONTRATO DE COMPRAVENTA

### 1.1 CONCEPTO

La compraventa es uno de los contratos de más uso e importancia, debido a que toda persona siente la necesidad de disponer de las cosas, ya sea como comprador o ya como vendedor, aunque no sea comerciante.

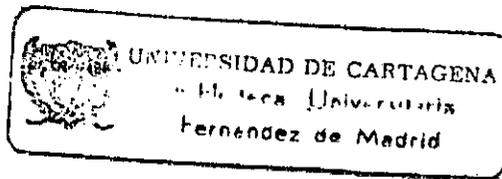
El Código Civil, nos define la compraventa en su artículo 1849 como "Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero". De la anterior definición se deduce, que la obligación es de dar, de lo cual se han presentado controversias acerca de su interpretación, tales como :

-LA CORRIENTE DEL DOCTOR ALVAR PEREZ VIVES, que sostiene.

"Cuando el Código Civil habla de Dar, no significa tan solo entregar, si no que exige la transmisión del dominio del bien".<sup>1</sup>

---

1/ BONIBENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles.



Esto indica que la obligación de dar que tiene el vendedor, resulta ser más que una simple entrega, debido a que la esencia de este contrato, es la intención y la obligación de transferir la propiedad por parte del vendedor, y la de adquirirla por parte del comprador. Pero además el vendedor, debe procurar evitarle al comprador todo embarazo en el goce y dominio de la cosa vendida.

La Honorable Corte Suprema de Justicia, se inclinó por esta corriente al decir que: "La obligación de dar contiene la de entregar, pero no se confunde con ella".<sup>2</sup>

Para la segunda corriente, la palabra DAR, es sinónimo de entregar significando con esto, que el vendedor cumple su obligación entregando la cosa y garantizando luego, la posesión pacífica de la cosa. Entre los que sostienen esta corriente, tenemos a Don ANDRES BELLO, quien en su proyecto del Código Chileno se apartó refiriéndose a la compraventa, de lo previsto en el Derecho Francés, tomando la figura del Derecho Romano, en la cual bastaba que el comprador recibiera la cosa, para entrar a disfrutar de ella sin pensar en los efectos de la transmisión de la propiedad.

---

<sup>2/</sup> BONIBENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Obra Citada. p. 10.

Nuestro Código Civil regula la compraventa al igual que el Código Chileno como una fuente de obligaciones, de la que surge un vínculo jurídico entre el vendedor y el comprador. No ocurre así en el Código Francés o de Napoleón, porque este considera que en la celebración del contrato de compraventa, además de las obligaciones que este contrato impone se debe hacer la transmisión de la cosa, lo que quiere decir, que se tiene la compraventa como título y modo. De la noción anterior se desprende, que en Francia el contrato de compraventa transmite el dominio de la cosa vendida sin requerir de un modo, como se necesita en Colombia, donde la compraventa es el título y la calidad de dueño se adquiere por cualquiera de los modos estipulados para adquirir el dominio, como son : La ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, consagrados en el artículo 673 del Código Civil. De lo anterior se infiere que para que el contrato de compraventa transmita la propiedad, se requiere que el vendedor sea dueño de la cosa que se vende, para que de esa manera además de la simple entrega transfiera su calidad de dueño.

## 1.2 ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA

Se deducen de los artículos 1849 y 1850 del Código Civil

y son los siguientes :

1.2.1 La cosa que se obliga a dar el vendedor. En tratándose de bienes muebles, miramos el artículo 754 del Código Civil, y vemos que el vendedor cumple con su obligación, haciendo entrega de la cosa y procurando el saneamiento establecido en la Ley.

Cuando se refiere a bienes inmuebles, atendemos las condiciones exigidas en el Artículo 756 del Código Civil en el cual se establece que el vendedor, cumple con su obligación, haciendo la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en favor de la persona que como adquirente, figura en el título.

1.2.2 El precio que debe pagar el comprador y que debe consistir mayormente en dinero. Se dice que el precio debe consistir mayormente en dinero, porque si el precio que se paga consiste, parte en dinero y parte en especie y esta es mayor que el dinero, el contrato degenera en permuta, y por consiguiente ya no sería compra venta.

1.2.3 El consentimiento o el acuerdo de las partes en relación con objeto y precio. Motivo del contrato de

compraventa debe estar exento de vicios, los cuales son. ERROR, FUERZA y DOLO expresados en el artículo 1508 del Código Civil, ya que cada una de las partes tiene la libertad de expresar y establecer las cláusulas del contrato que desea celebrar. Sin embargo la ley consagra ciertas limitaciones a esa autonomía de las partes, por conveniencias generales como, cuando el gobierno señala los precios de determinados artículos, modificando así en parte el principio de la autonomía de la voluntad. Sin embargo esta intervención del gobierno no se aprecia más que todo en los artículos de primera necesidad, para evitar la especulación y el aumento del costo de vida, ya que para el estado prevalece el interés general, sobre el interés particular.

### 1.3 LESION ENORME

En nuestra legislación colombiana, se refiere al justo precio del respectivo bien, que se debe tener en cuenta al celebrar el contrato de compraventa de inmuebles, porque únicamente en esta clase de bienes es que se puede ejercer la acción de lesión enorme.

En otras legislaciones se puede ejercer esta acción tanto en bienes muebles como en bienes inmuebles.

Se habla de justo precio, porque se busca un equilibrio entre las prestaciones de las partes contratantes; porque si no es justo, sería lesivo para el comprador, cuando paga más del doble del valor real del bien; y para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor real de dicho bien, lo que traería como consecuencia la rescisión, o la nulidad de dichos contratos.

El término dentro del cual se puede ejercer la acción de lesión enorme, según como lo dispone el artículo 1954 del Código Civil es de cuatro (4) años contados a partir de la celebración del contrato.

#### 1.4 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.4.1 Es Bilateral. Porque genera obligaciones para las partes contratantes, el vendedor se obliga a entregar la cosa objeto del contrato porque se le paga un precio, y el comprador a pagar el precio de ese objeto que se le entrega, por lo cual vemos que este contrato se sirve recíprocamente de causa.

1.4.2 Es Oneroso. Ya que debe existir un precio, porque de lo contrario sería donación, y ese precio debe consistir más en dinero que en especie, porque de no ser así sería permuta, además en este contrato cada una

de las partes se grava la una en beneficio de la otra.

1.4.3 Es Conmutativo. Debido a que las partes desde la celebración del contrato, saben a ciencia cierta cual es el monto de sus prestaciones, pudiendo así de terminar el beneficio o la pérdida que le va a reportar el contrato. Considerando que la cosa vale lo que por ella se paga.

Excepcionalmente, al celebrarse el contrato de compra venta las partes no saben la magnitud de sus obligaciones o la existencias de ellas, debido a que esas prestaciones, dependen de una alea o de un suceso futuro e incierto, que determina la pérdida o ganacia; en este caso la naturaleza del contrato sería aleatorio.

1.4.4 Es Consensual. Generalmente, porque solo requiere del simple acuerdo entre las partes contratantes. Por excepción tenemos que en ciertas compraventas como la de bienes raices, servidumbres, y la de una sucesión hereditaria, requieen del lleno de ciertos requisitos o solemnidades que la ley exige para llevar a cabo su perfeccionamiento, como es el de ser otorgada por escritura pública, para que que tenga vida jurídica.

1.4.5 Es Nominado. Debido a que se encuentra reglamenta

do en nuestro Código Civil.

1.4.6 Es Principal. Porque subsiste por sí mismo, sin requerir la existencia de otro acto jurídico para su propia subsistencia.

## 1.5 REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.5.1 Capacidad. El Código Civil, nos habla de capacidad legal, la cual consiste en la facultad que tiene una persona, en poder contraer derechos y obligaciones por sí misma sin el ministerio o autorización de otra. En consecuencia se determina, que puede celebrar contrato de compraventa, la persona que tenga aptitud de derecho para vender y comprar. Siendo esta la regla general.

La excepción es la incapacidad, la cual nos habla el Código Civil en su artículo 1851, definiéndola así "son hábiles para el contrato de venta, todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato". De lo anterior se deduce, que la inhabilidad o incapacidad debe ser declarada judicialmente, de ahí que quien la alega deberá probar la para obtener un resultado favorable.

El artículo 1504 del Código Civil determina las personas

que son absolutamente incapaces, no produciendo sus actos ni siquiera obligaciones naturales. Dentro de estas personas tenemos. Los demantes los impuberes y sordomudes, que no pueden darse a entender por escrito.

Además dicho artículo, establece otra clase de incapacidad que no es absoluta si no relativa por lo que sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos aspectos determinados por la ley. Dentro de estas personas podemos citar las siguientes, los menores adultos y los disipadores que se hallen bajo interdicción. Por último el citado artículo establece otras clases de incapacidades, que las señala como especiales o particulares, que consiste "En la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos". Como en los casos contemplados en los artículos de 1852 a 1856 del Código Civil.

Artículo 1852 ibidem "Es nulo el contrato de venta entre conyuges no divorciados, y entre el padre y el hijo de familia". Esta nulidad es absoluta porque este contrato tiene un objeto ilícito por estar prohibido por la ley.

Artículo 1853 ibidem "Se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna

de los bienes que administren, y cuya enajenación no está comprendida en sus facultades administrativas ordinaria, salvo el caso de expresa autorización de la autoridad competente.

Artículo 1854 ibidem "Al empleado público se prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se venden por su ministerio, y a los magistrados de la Suprema Corte, Jueces, Prefectos y Secretarios de unos y de otros, los bienes en cuyo litigio, han intervenido, y que se vendan a consecuencia del litigio, aunque la venta se haga en pública subasta".

Queda exceptuado de la anterior disposición el empleado con jurisdicción coactiva, que conociendo de alguna ejecución y teniendo por consiguiente el doble carácter de juez o de prefecto y acreedor, hiciere posturas a los objetos puestos en subasta, en su calidad de acreedor, cuya circunstancia debe expresarse con claridad.

Artículo 1855 ibidem "No es lícito a los tutores y curadores comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos, si no con arreglo a lo prevenido en el artículo de la administración de los tutores y curadores".

Artículo 1856 "Los mandatarios, los síndicos de los

concursos, y los albaceas, están sujetos en cuanto a la compra o venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos, a lo dispuesto en el artículo 2170 "No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que este le ha ordenado comprar, si no fuese con aprobación expresa del mandante.

1.5.2 Consentimiento. Es uno de los requisitos más importante y de más fácil ejecución del contrato de compraventa, porque es el que le da vida a este contrato, ya que es la expresión de voluntad de las partes contratantes acerca del precio y del objeto del contrato, tales como el error, la fuerza y el dolo, establecidos en el artículo 1508 del Código Civil.

Hay casos en que la ley exige además de ese simple acuerdo acerca del precio y del objeto, que se consigne dicho acuerdo en una Escritura Pública para imponerle un carácter de perfecto acto jurídico. Las partes contratantes pueden sujetarse a cualquiera de las clases de compraventa, enunciadas en el artículo 1863 del c.c., de la siguiente manera. "La venta puede ser para y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria..., puede

hacerse a plazo para la entrega de las cosas o del precio..., puede tener por objeto dos o más cosas alternativas".

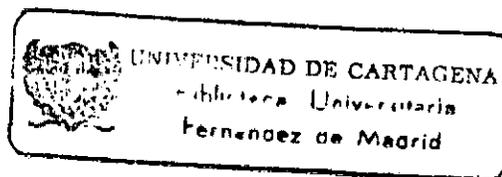
1.5.3 Objeto. Se confunde con la cosa que se vende, ya que es todo aquello que es susceptible de ser vendido como un derecho real, un derecho de crédito a un derecho intelectual, lo que significa que tiene que ser un objeto lícito o más bien que no esté prohibida por la Ley.

1.5.4 Causa. Es lo que induce o motiva a celebrar el contrato, y ese motivo tiene que ser lícito al igual que el objeto, o sea que no vaya en contra de la ley y de las buenas costumbres.

## 1.6 PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Se perfecciona generalmente por el simple acuerdo entre las partes acerca del precio y de la cosa, sin embargo, excepcionalmente como lo preceptua el artículo 1857 del c.c., que en la compraventa de inmueble como las servidumbres, los bienes raíces y sucesión hereditaria, se exige la solemnidad de la escritura, para su perfeccionamiento.

Tenemos además que cuando se da la venta a prueba, esta



queda sometida a una condición, que consiste en la aceptación del comprador a adquirir la cosa, si el comprador no da su aceptación, el contrato de compraventa no nace a la vida jurídica. De lo anterior se infiere que siempre que una compraventa esté sometida a ciertas condiciones, y esas condiciones no se cumplan, no se perfeccionará el contrato.

También es menester señalar, que existen cosas que se venden voluntariamente y otras que se venden forzadamente; en cuanto a las ventas voluntarias, no hay problemas alguno porque las personas venden por el simple hecho de querer vender.

En relación con las ventas forzadas la situación es distinta, aquí el dueño de la cosa objeto de la compraventa, parece ser que no quiere vender, digo parece ser, porque algunos autores consideran que existe un consentimiento tácito ya que quien adquiere una obligación sabe desde ya que sus bienes deben responder por el cumplimiento de esa obligación. Pero en este caso el consentimiento no lo expresa directamente el deudor, si no el juez en su representación, tal como lo prescribe el artículo el artículo 741 inc. 3 del C.C. que dice. "En las ventas forzadas que se hacen por Decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta,

la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente  
y el juez su representante legal".

## 2. QUE ES UN ESTUDIO DE TITULOS

### 2.1 CONCEPTO

Es un análisis detallado y jurídico que se realiza sobre la historia del respectivo bien para determinar si adolece de algún defecto, ya sea en su descripción como aparece en los registros que se llevan en la oficina de registro. Debido a que esta descripción sirve de base de comparación con relación al título o títulos otorgados, no solo en lo que concierne a la identidad propiamente dicha, si no con relación a la cabida, dicha cabida ofrece muchas veces, motivo de indagaciones a fin de comprobar si ha habido o no enajenaciones parciales o por si por el contrario hubo operaciones que sobrepasen en exceso aquella cabida.

También se busca establecer las distintas partes que intervinieron en la cadena titular, pudiendo determinarse por este medio si el derecho del antecesor está debidamente legitimado, o que no se ha puesto término a una indivisión o que la identidad personal de los inte

resados requiere una mejor comprobación, etc. Además se tiene en cuenta el estado de libertad del inmueble, para comprobar si se encuentra o no sujeto a gravámenes, limitaciones principales o accesorias del dominio o sometido a régimen especial de propiedad horizontal, o fuera del comercio por efecto de embargo, o también sujeto a inscripción de demanda, cuyos casos tienen cada uno distintos significados y alcances, de ahí vemos cual es la necesidad de estudiar los títulos antes de realizar una compra venta inmuebles.

## 2.2 LA ESCRITURA PUBLICA COMO PRUEBA

Es una prueba que contiene el título respectivo que es la compra; lo queñ significa que la compraventa es el título que sirve de antecedente a la tradición, y esa compraventa está redactada en unos folios que constituyen la escritura pública y esto es la prueba idonea de la compraventa en ella redactada.

### 3. COMPRAVENTA DE INMUEBLES

Este es uno de los contratos de compraventa en donde la ley exige ciertas solemnidades o requisitos para su perfeccionamiento, sin las cuales el contrato no tendría vida jurídica.

#### 3.1 REQUISITOS ESENCIALES

3.1.1 Promesa de Venta. En la que se consignan las condiciones acordadas por las partes y las especificaciones y detalles del convenio, así como las condiciones y el plazo dentro del cual van elevarlo a escritura pública.

En esta promesa deberá señalarse la notaría donde ha de solemnizarse la venta del inmueble, y deberán concurrir las circunstancias exigidas en el artículo 39 de la ley 153 de 1887 que son :

-Que la promesa de venta sea por escrito.

- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.
- Que la promesa contenga un plazo o condición, que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- Que se determine la suerte del contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o formalidades legales.

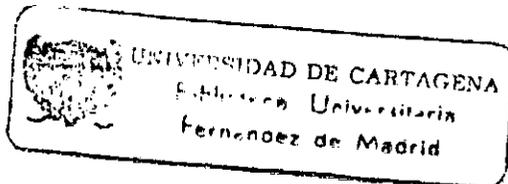
Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre la cual se ha contratado.

Esta promesa obliga solamente a las partes a concurrir a la celebración del contrato prometido, produciéndose una obligación de hacer, que es distinta al contrato de compraventa que genera obligación de dar.

### 3.2 OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

Deberá hacerla el notario en ejercicio de sus funciones y según como lo consagran los artículos 3o. al 55 del Decreto 960 de 1970.

En el inciso 1 del artículo 3 ibidem. Señala como una de las funciones del notario, la del otorgamiento de



escrituras públicas para ciertos que requieran según la ley, de esta formalidad como lo dispone dicho Decreto en su artículo 12.

3.2.1 Procedimiento. Identificadas las partes, expresando el documento legal que sirvió para tal efecto, se procederá a la ejecución de la escritura pública, de la siguiente manera.

(Si por ciertas circunstancias faltare el documento especial de identificación, el notario puede subsanar ese inconveniente con otros documentos auténticos o teniendo en cuenta el conocimiento que tenga al respecto).

3.2.1.1 Recepción. Procede a consignar en la escritura, el nombre, apellidos, estado civil, edad y domicilio de los presentes; si estos son representantes, se expresará señalando la clase de esta representación y los datos de las personas naturales o jurídicas sea el caso en que han sido representadas; como si comparecieran directamente indicando su domicilio y naturaleza.

En caso de ser personas mayores, se hará esta salvedad sin indicar la edad. Entendiéndose con este que sólo se expresará la edad, cuando comparezcan menores adultos.

Según el artículo 27 Ibidem "Quien disponga de un inmueble o constituya gravamen sobre él, deberá indicar la situación jurídica del bien respecto de la sociedad conyugal, caso de ser o haber sido casado". Para la protocolización, en caso de representación este deberá indicar la clase de representación, mostrando los documentos que lo acrediten como tal.

Cuando sean funcionarios públicos que representen al estado, los departamentos, intendencias, comisarias o municipios se señalará el cargo, y si es necesario se protocolizarán los documentos de autorización.

3.2.1.2 Extensión. Artículo 14 Ibidem "...; es la versión escrita de lo declarado...". Esas declaraciones se consignarán lo más claro y exacto que sea posible con tal de que haya armonía con las intenciones de las partes, la esencia y naturaleza del acto o contrato; expresando las estipulaciones relativas a los derechos constituídos, transmitidos, modificados o extinguidos, y el alcance de esos derechos, esas obligaciones que ellos han acordado.

En la enajenación, gravamen o limitación de un inmueble este deberá ser identificado por su cédula o registro catastral, en caso de no ser así, se hará por su nomen

clatura, por el paraje o localidad donde están situados y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.

Además se indicará el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble, o que lo grava, o afecta; con los datos de su registro. Si esta parte carece de dicho título, así lo señalará manifestando de donde emana su derecho. Deberá además expresar la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbre, limitaciones o condiciones y embargos y litigios pendientes, y en general todo aquella circunstancia que pueda afectar el inmueble objeto del contrato; o los derechos constituidos sobre el bien si lo posee materialmente.

El precio se pactará en moneda colombiana. Porque siendo el caso que el acto este referido a moneda extranjera "se establecerá su equivalencia en moneda nacional según las normas vigentes sobre el particular" Art. 34 Ibidem.

3.2.1.3 Otorgamiento. Art. 14 "..., es el asentamiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido..." Luego de haber sido leída completamente por el notario o por los otorgantes, o alguna otra persona designada por estos, quienes podrán aclarar, modificar o corregir

lo que les pareciere.

En el instrumento se levantará un acta, en la cual se consignará todo lo ocurrido terminando con las firmas autógrafas de los otorgantes, demostrando así su conformidad, y de las otras personas que hayan intervenido; en caso de que alguna firma no sea legible se escribirá a continuación, la denominación del firmante. "Si algunas de las partes no supiere o no pudiere firmar, el instrumento será suscrito por la persona a quien el ruege, cuyo nombre, edad, domicilio se anotarán en la escritura. El otorgante imprimirá a continuación su huella dactilar, de lo cual se dejará testimonio escrito con indicación de cual huella ha sido impresa". Artículo 39 del Decreto 960 de 1970.

Artículo 36 Ibidem. "Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y de ciegas, únicamente por el notario".

Una vez aprobado por las partes, el notario deberá advertirlos sobre la necesidad de inscribir la copia en el correspondiente registro del término lega. A continuación el notario observará si se ha cumplido los requisitos legales, y presentado los comprobantes pertinentes, para poder autorizar el instrumento con su firma autógra

en el último lugar.

Si en el instrumento faltare alguna de las firmas de los declarantes dejando por esto de perfeccionarse el contrato, el notario no lo autorizará, anotando lo sucedido.

3.2.1.4 La Autorización. Artículo 14 "... es la fé que imprime el notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados". Debiendo el notario señalar la fecha de dicha autorización para el efecto de determinar si se han presentado oportunamente los comprobantes fiscales; requisitos que sin los cuales el notario no puede dar su autorización.

### 3.3 ELABORACION DE LA ESCRITURA PUBLICA

Se encuentra taxativamente señalada en los artículos del 15 al 23 del Decreto 960 de 1970.

Artículo 15 "Cuando el notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponene alcanzar con sus declaraciones para que queden fielmente expresados en el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos

cos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones para que queden fielmente expresados en el instrumento; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere, y el extender el instrumento velará porque contenga los elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo el lenguaje sencillo, jurídico y preciso".

Artículo 16 "Los instrumentos notariales se redactarán en idioma castellano. Cuando los otorgantes no lo conocen suficientemente, serán asesorados por un intérprete que firmará con ellos, y de cuya intervención dejará constancia el notario".

Artículo 17 "El notario revisará las declaraciones que le presenten las partes, redactadas por ellas o a su nombre, para establecer si se acomodan a la finalidad de los comparecientes, a las normas legales, a la clara expresión idiomática; en consecuencia podrá sugerir las correcciones que juzgue necesarias".

Artículo 18 "Las escrituras se extenderán por medios manuales o mecánicos, en caracteres claros y procurando su mayor seguridad y perduración; podrán ser impresas

de antemano para llenar los claros de los datos propios del acto o contrato que se extienda, cuidando de ocupar los espacios sobrantes con líneas u otros trazos que impidan su posterior utilización.

No se dejarán claros o espacios ni a un para separar las distintas partes o cláusulas del instrumento, ni se usarán en los nombres, abreviaturas o iniciales que puedan dar lugar a confusión".

Artículo 19 "Las cantidades y referencias numéricas se expresarán en letras, y entre paréntesis, se anotarán las cifras correspondientes. En caso de disparidad prevalecerá lo escrito en letras".

Artículo 20 "Las escrituras originales matrices se escribirán en papel autorizado por el estado y al final de cada instrumento; antes de firmarse, se indicarán los números distintos de las hojas empleadas, si los tuvieran".

Artículo 21 "El notario no autorizará el instrumento cuando quiera que por el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hecho percibidos directamente por él, llegue a la convicción de que el acto sería absolutamente nulo

por razón de lo dispuesto en el Artículo 1504 del CC que se refiere a los incapaces".

Artículo 22 "La escritura autorizada por el notario se anotará en el libro de relación, con lo cual se considerará incorporado en el protocolo, aunque materialmente no se haya formulado aún el tomo correspondiente".

Artículo 23 "La escritura pública se distinguirá con el número de orden que le corresponda expresado en letras y cifras numerales. Se anotarán el municipio, departamento y república, el nombre y apellido del notario o de quien haga sus veces y el círculo que limita su función.

Las escrituras se numerarán interrumpidamente en orden sucesivo durante cada año calendario. Con ellas se formará el protocolo con el número de tomos que sea aconsejable para seguridad y comodidad de la consulta".

El decreto 2143 de 1983, reglamentario del estatuto notarial y por el cual se reglamentan los decretos-leyes 960 y 2163 de 1970 y la ley 29 de 1973, en sus artículos 17, 18 y 19 se refiere a las estipulaciones de las partes contratantes, las cuales deben ser revisadas minuciosamente por el respectivo notario.

Artículo 18 ibidem "Cuando en una escritura se segregan una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alidarán el predio de mayor extensión, los precios segregados y el predio restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal".

Artículo 18 Ibidem "Cuando en una escritura se engloben dos o más predios, se individualizarán y alidarán claramente cada uno de ellos se citarán los títulos de adquisición con los datos de registro y las células catastrales y se individualizará y alindará el terreno así formado".

Igualmente en sus artículos del 22 al 26, el decreto 2148 de 1983 consagra ciertos requisitos que deben cumplir los otorgantes, que estando frente a ciertas circunstancias deban someterse darle cumplimiento.

Artículo 22 ibidem "Extendida la escritura será leída en su totalidad por el notario o por los otorgantes o por la persona designada por éstos.

Si se trata de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y si de ciegas o mudas que no puedan darse a entender por escrito únicamente por el notario,

quien debe establecer de manera equivocada el asentimiento del otorgante. Si el sordo no supiere leer, el contenido de la escritura le será dado a conocer por medio de un intérprete designado por él. En todos los casos el notario dejará constancia de lo ocurrido.

Artículo 23 Ibidem "Cuando los otorgantes no conozcan suficientemente el idioma español serán asesorados por un intérprete, quien también firmará y de cuya intervención e identidad dejará constancia el notario. El intérprete será designado por el otorgante que no entienda el idioma o en su defecto por el notario".

Artículo 24 ibidem "Se entiende cumplido el requisito de indicar la edad del testigo que firma a ruego con la afirmación que se haga de ser mayor de edad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 del decreto 960 de 1970".

Artículo 25 ibidem "El notario no permitirá el otorgamiento del instrumento cuando no se le compruebe la definición de la situación militar por lo compareciente que de acuerdo con normas legales deben cumplir este requisito, salvo en lo relacionado exclusivamente con el estado civil, cuando se actúe por poder, tal circunstancia debe constar en él certificado por quien lo auten

tique, a menos que se acredite en el momento de suscribir la escritura".

Artículo 26 ibidem "Todo otorgante debe presentar al notario los comprobantes fiscales. EL notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos".

### 3.4 CANCELACION DE LA ESCRITURA PUBLICA

La podrá realizar el otorgante o los otorgantes de una escritura, ya sea de mutuo acuerdo o que quede sin efecto por decisión individual, siempre que sea en una nueva escritura que cumpla con todos los requisitos legales, o siempre que esta retractación no esté prohibida por la ley. Pueden ser canceladas también por decisión judicial, comunicándose en este caso al notario que conserva el original de la escritura cancelas; tal decisión deberá ser protocolizada por el interesado, consignándose en dicho original el hecho, con indicación del número y fecha del instrumento por medio del cual se ha consignado la cancelación.

Dicha nota se escribirá en sentido diagonal, y se hará igual en todas las demás copias de la escritura cancela

ladas previamente extendidas, que le sean presentadas al notario, en tinta de color diferente al de la escritura original.

Una vez hecho lo anterior, dicho notario deberá expedir una certificación al respecto, que será enviada al registro de instrumentos públicos, con el fin de que este proceda a cancelar la inscripción.

En caso de que el notario que conserva el original, no sea el mismo ante quien se hizo la cancelación: el primernotario debe expedir, además, un certificado dirigido al segundo notario para que ante este se protocolice, y con base en él se produzca la nota de cancelación.

Para que el notario pueda expedir copias de las escrituras canceladas, deberá hacer la transcripción inicial y destacando la nota de cancelación.

"En las certificaciones de cancelación se determinará precisamente el instrumento que contiene la cancelación, o la protocolización, en su caso, la autoridad que la hay decretado, con indicación de la fecha de la providencia y la denominación del proceso en donde fue decretada, y además se precisará por su número, fecha, y notario, la escritura que contiene el acto, la cuantía de

las obligaciones y datos pertinentes del registro".  
Artículo 54 ibidem.

En caso de extinción de obligación que conste en escritura pública al igual que la cancelación de dicho instrumento se hará conforme la ley lo prescribe. En tratándose de cancelación de hipotecas, sólo basta la declaración del acreedor de ser el actual titular del crédito. El causahabiente del crédito al igual que el representante del acreedor, acreditarán su calidad, con sus respectivos documentos, dejando esta constancia en el instrumento.

"La cancelación de gravámenes, o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, se hará por el titular del derecho en otra escritura" Art. 48 ibidem.

"Cuando fallecido el acreedor no se hubiere liquidado su sucesión o el crédito no hubiere sido adjudicado, podrán hacer la cancelación todos los herederos que hayan aceptado la herencia y el cónyuge sobreviviente, quienes probarán su calidad de tales con copias de los autos de reconocimiento y certificación de que no existen otros interesados". Artículo 51 ibidem.

La cancelación de un registro o inscripción según el artículo 39 del decreto 1250 de 1970, es el acto mediante el cual se deja sin efecto el registro e inscripción de la escritura pública.

Hay que anotar que el registrador al realizar el acto de cancelación, debe tener la certeza de cual es el acto que debe cancelar.

Además hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 27 y 28 del decreto 2148 de 19783, que expresan :

Artículo 27 "El causahabiente del crédito o el representante del acreedor deberá protocolizar con la escritura de cancelación de la hipoteca, copia de los documentos pertinentes con los cuales compruebe su calidad".

Artículo 28 "El notario ante quien se extienda una escritura que cancele otra que no reposa en su protocolo, advertirá claramente en el mismo instrumento al certificado que ésta implica el otorgamiento de una nueva que es la protocolización del certificado, para que con base en ella se produzcan la nota de cancelación".

### 3.5 PROTOCOLIZACION

Según el artículo 56 del decreto 960 de 1970. "Consiste en incorporar en el protocolo por medio de escritura pública las actuaciones, expedientes o documentos que la ley o el juez ordenen insertar en él, para su guarda y conservación, o que cualquier persona lo presente al notario con los mismos fines".

Los documentos protocolizados no adquieren por esta razón, mayor fuerza o firmeza de lo que originariamente tenía.

El artículo 58 ibidem Establece que "Cuando las actuaciones o documentos que deban protocolizarse estén sujetos al registro, esta formalidad se cumplirá previamente a la protocolización".

El artículo 27 de la Ley 14 de 1983, dice que "Para protocolizar actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento de certificado catastral y el paz y salvo municipal expedida por la oficina de catastro o el tesoro municipal.

Cuando se trata de inmuebles procedentes de la segrega

de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido, podrá ser el del inmueble del cual se segrega.

Cuando las escrituras de enajenación total de inmuebles se corran por valores inferiores a los avalúos catastrales vigentes, se tendrá en cuenta para todos los efectos fiscales y catastrales, el avalúo catastral vigente en la fecha de la respectiva escritura.

Cuando se trata de protocolizar escrituras que contengan contratos de compraventa de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el notario exigirá copia debidamente sellada y radicada de la solicitud del avalúo del correspondiente inmueble acompañada del certificado de paz y salvo del lote donde se va adelantar o se está adelantando la construcción".

Del texto anterior de las normas, pareciera desprenderse que el legislado, quiso ir más allá de la simple identificación del futuro contribuyente, y garantizar que el inmueble objeto de la compraventa, esté plenamente identificado por el estado, cuando exige certificado catastral, para que el notario pueda instrumentar la compraventa, pero si profundizamos más en él, tenemos que esta labor no es del estado, porque si existe error

del objeto, el contrato estaría viciado de nulidad, o correspondería a la jurisdicción civil certificarlos. En el mismo orden, la inserción de paz y salvo a impuesto predial; el hecho de que el vendedor no entregue el inmueble a paz y salvo de esta contribución no invalida el acto, si no que le da una acción contra el vendedor fraudulente; inclusive ni siquiera el temor del estado de perder su contribución por el impuesto predial, ya que es un impuesto real que tiene por base la inexistencia del inmueble, y sobre él se recauda el graveamen.

De los anteriores considerandos debemos concluir, que es sólo la voluntad del estado tener el censo actualizado de los propietarios, lo que constituye la razón de ser de las normas transcritas. Pero el no cumplimiento por parte de los funcionarios de lo que aquí se exige, les acarrea sanciones.

Inscripción de título es que se realiza la tradición del dominio, no siendo necesario que se verifique la entrega material del bien para que se transfiera el dominio al comprador, sin embargo esa entrega material del bien subsiste para los demás efectos legales.

### 3.6 REGISTRO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS

Como lo dispone el artículo 2 del Decreto 1250 de 1970.

"Están sujetos a registro todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o providencia arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, gravámenes o medida cautelar, translación, o extinción del dominio u otro derecho real, principal o accesorios sobre bienes raíces, salvo la cesión de crédito hipotecario o prendario" y según como lo consagra el CC en artículo 665 "DERECHO REAL es el derecho que tenemos sobre una cosa sin respecto de determinada persona" y lo enumera diciendo que son: el derecho de dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas, prenda e hipoteca.

Con el registro de la escritura pública se busca, que sirva de medio de tradición, para dar publicidad a los actos y trasladen o muten el dominio de los bienes inmuebles o le impongan gravámenes o limitaciones y dar mayores garantías de autenticidad.

El artículo 28 de la ley 14 de 1983, señala una función de los registradores de instrumentos públicos, que es la de "enviar a la oficina de catastro dentro de los primeros días de cada mes la información completa sobre las modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior".

El artículo 756 del Código Civil, establece que "se efectuará la tradición del dominio de los bienes raices por la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De la manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituido en bienes raices, y de los de habitación o hipoteca".

De transcrito en el artículo anterior, deducimos que del registro e



4. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES

La compraventa de inmuebles puede acordarse como cuerpo cierto o venta por cabida. Sin embargo siempre deberá determinarse con todos sus linderos y especificaciones porque así lo exige el legislador.

4.1 VENTA COMO CUERPO CIERTO

En este caso el vendedor sólo se obliga a entregar como objeto lo que reza en el contrato, sin tener en cuenta que la extensión corresponde o no al precio. De lo cual no se podrá exigir por parte de ninguno de los contratantes, rebaja o aumento del precio, según con venga.

4.2 VENTA POR CABIDA

Aquí las partes celebran el contrato con base en la extensión del predio, obligándose el vendedor a entregar el inmueble de acuerdo a su cabida. Según como lo consigna el inc. 2 del artículo 1887 del CC "Las partes deben

expresar que en el contrato se tenga en cuenta la cabida".

Esta venta por cabida tiene por objeto, fijar las bases para establecer el precio de la venta, cuando las partes no acordaron directamente su valor.

El CC en su artículo 1888, confiere ciertas acciones, tanto para el comprador como para el vendedor, cuando se trata de predios rústicos. Porque si se da la venta por cabida en predios urbanos, no se concede ninguna acción especial a las partes contratante.

PREDIO RUSTICO, Según Alessandri, en su libro de la compraventa (pág. 1983) define el predio rústico diciendo: "que es toda propiedad destinada al cultivo o al trabajo agrícola, o que se beneficia de algún modo". y el PREDIO URBANO como "Todo terreno edificado o la propiedad sobre la cual se encuentra una casa o edificio.

En la venta por cabida pueden darse dos situaciones:

1. Que la cabida real sea mayor que la declarada : puede suceder que :

a. Que el precio de la cabida que sobre no sea mayor

del 10% del precio de la cabida real. En este caso debe el comprador aumentar proporcionalmente el precio.

b. Que el precio de la cabida que sobre, sea mayor del 10% del precio de la cabida real, siendo así, el comprador puede a su arbitrio aumentar proporcionalmente el precio o desistir del contrato con indemnización de perjuicios.

2. Cabida real menor que la declarada, en esta situación puede darse tres eventos:

a. Que la cabida que falte alcance a más de una décima parte del precio de la cabida real; en este caso el comprador a su arbitrio podrá pedir disminución del precio o desistir del contrato con indemnización de perjuicios.

b. Que la cabida que falte sea más de una décima parte, el vendedor deberá completarla.

c. En caso de que la cabida que falte, no pueda ser completada por imposibilidad, o porque no se le exige al vendedor, este deberá disminuir proporcionalmente el precio.

#### 4.3 EXPIRACION DE ESTAS ACCIONES

El Código Civil en su artículo 1890, establece que estas acciones expiran al cabo de un año contado desde la entrega. Pero esta prescripción sólo corresponde al comprador y al vendedor y no a terceros. Sin embargo la ley dispone de otra acción que pueden hacer efectiva si se les pasa el año, y es la acción de lesión enorme que expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato.

## 5. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

### 5.1 OBJETO

De acuerdo al artículo 756 del CC con la inscripción de la venta de inmuebles en la oficina de registro de instrumentos públicos, se transfiere el dominio y por consiguiente se efectúa de esta manera la tradición de los bienes raíces.

Con el registro se busca dar publicidad a los actos y contratos que trasladen o muden el dominio de los bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de estos, para que así puedan surtir efectos ante terceros, tal como emanaba del artículo 267 del CC derogado por el Decreto-Ley 1250 de 1970 en su artículo 44, en el que se establece que surtirá efectos frente a terceros desde la fecha de su inscripción.

Otro objeto que se enuncia en el artículo 2637 inciso 3 del CC, derogado por el Decreto-Ley 1250 de 1970 es.

"Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos y documentos que deben registrarse. Además se busca establecer como un medio de prueba a los títulos o instrumentos sujetos a registros.

## 6. VENTA DE COSA AJENA

Lo usual es que el titular de la propiedad sea el vendedor, pero hay casos en que el vendedor no es el actual titular de la propiedad, como ocurre por lo general entre los comerciantes, quienes negocian determinadas mercancías, de las cuales conocen su preio y una vez acordado el contrato, obtienen el dominio y por consiguiente pueden traditar el bien al comprador, debido a que en nuestro derecho colombiano se requiere que el vendedor sea dueño de la cosa en el momento de hacer la tradición, y no en el momento de celebrar la venta.

El artículo 1874 del CC establece "Que la venta de cosa ajena, que es ratificada por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta".

El artículo 1875 ibidem, estipula que "Vendida y entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere después el dominio de ella, se mirará al comprador como verdadero dueño desde la fecha de la tradición". De ahí que se mire el artículo 1871 ibidem, el cual dice

"Que la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se exingan por el lapso del tiempo".

La honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 15 de septiembre de 1955, con ponencia del magistrado Alberto Zuleta Angel. "Como es bien, sabido el contrato de venta no transfiere el dominio y solo produce obligaciones por la cual, de conformidad con el artículo 1871 del CC la venta de cosa ajena es válida pero es claro que el vendedor en tal caso contra para con el comprador las mismas obligaciones que si fuera vendedor de la cosa propia, obligaciones que sólo quedan cumplidas en lo que concierne a la tradición, cuando adquiere el dominio de la cosa, según lo previsto en el inciso 2 del artículo 752, o cuando obtiene ratificación del vendedor dueño, de acuerdo con lo expresado en el artículo 1874 pero que tal obligación en manera alguna queda cumplida con el simple hecho de colocar a quien figura como comprador en posibilidad de ganar el dominio por prescripción, en otros términos, el contrato es válido, pero si el vendedor por no ser dueño, no puede efectuar una tradición válida, falta al cumplimiento que le corresponde".

ALBERTO ZULETA ANGEL, Critica la expresión consignada

en el artículo 1874 diciendo. "Las expresiones de este artículo son impropias, porque el contrato fue válido y un acto no se ratifica. La tradición fue inválida porque no procedió del verdadero dueño y ésta es la que debe ser ratificada".<sup>3</sup>

Tenemos pues que la venta de cosa ajena es válida cuando es posible que el vendedor se obligue en dicha forma, pero en el caso de que el vendedor se obliga de mala fe, como cuando afirma ser el dueño de la cosa objeto del contrato, sin serlo. No sólo estaríamos en presencia de una venta inexistente por imposibilidad originaria, si no que además es ilícita y cae dentro del campo de la ley penal.

Para registrar la venta de cosa ajena se requiere (b. inmuebles).

"a. Escritura pública o decisión judicial o administrativa.

b. Copia especial y auténtica de dicha escritura o providencia o adjudicación administrativa, con destino al archivo de la oficina de Registro.

---

3/ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Obra citada P. 69.

c. Comprobante de pago del impuesto de registro y anotación y del recargo si el registro se pretende extemporáneo.

d. Que el instrumento contenga los datos del registro del título de adquisición del verdadero propietario del inmueble.

e. Tratándose de escritura pública que se inserten los paz y salvo ordinarios de los otorgantes o manifestación de no presentarlo por no estar obligado a declarar renta por el año inmediatamente anterior y predial del inmueble; si se trata de adjudicación en sucesión se debe presentar el paz y salvo especial de la ley 1ª de 1981.

f. Que se paguen los derechos de registro que correspondientes. La inscripción produce sólo efectos de publicidad".<sup>4</sup>

(Sent. Junio 7 de 1968) "En la venta o permuta de un inmueble, su transmisor debe, pues hacer al aquirente, así la entrega material del bien, poniéndolo a su dispo

---

4/ DANCUR BALDOVINO, Miguel. El Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia.

sición (art. 756), y si el tradente no resultare ser el dueño de la cosa, ello por sí solo no invalidaría la tradición, la que en ciertos casos puede no transferir la propiedad, aunque si cualquiera otros derechos transmisibles del mismo tradente sobre aquella (art. 752 inc. 1o.), y además, habilitar al adquirente para ganar por prescripción el dominio (art. 753). De aquí la validez de la venta de cosa ajena, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendido mientras no se exingan por el lapso del tiempo (art. 1871) y la razón de aquellas otras disposiciones sobre que si el tradente que no VERUS DOMINUS adquiere después el dominio se entenderá haberse esta transferido desde el momento de la tradición (artículo 752 inciso 2o. y 1875)".<sup>5</sup>

---

5/ DACUR BALDOVINO, Miguel. Obra Citada p. 86.

7. COMPRAVENTA DE MEJORAS

7.1 CONCEPTO

"Las mejoras objeto de registro son las construcciones o edificaciones y las plantaciones o sembrados que una persona hace en terreno propio, ajeno, o baldío".<sup>6</sup>

Sentencia de Casación Civil de 27 de febrero de 1978.

"De acuerdo como lo establece el capítulo 10. del libro segundo del Código Civil Colombiano, los bienes inmuebles son de cuatro clases, a saber: a) Por su naturaleza, que son las cosas que responden esencialmente criterio de que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin que se altere su subsistencia, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, árboles (art. 656); b) Por adherencia o incor

---

<sup>6/</sup> DANCUR BALDOVINO, Miguel. El Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia. p. 97

poración, que por estar adheridos permanentemente a las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro quedan inmobilizadas, como "las plantas" (art.657); c) Por destinación, esto es las cosas que, aunque no lo son por su naturaleza, la ley reputa inmuebles por una ficción, como consecuencia de estar destinadas permanentemente al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, "sin embargo de que puedan separarse sin detrimento" (art. 658); y d) Por radicación, o sea "Las cosas de comodidad u ornato que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse fácilmente sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías".

"siguiendo la anterior preceptiva legal, cabe decir que las plantas son inmuebles por incorporación, mientras adhieren al suelo por sus raíces. Salvo que estén en macetas y cajones que puedan transportarse de un lugar a otro. De lo cual se sigue que, como lo ha dicho la corte en muchas oportunidades, las mejoras existentes en las fincas son bienes muebles, lo mismo que las casas de habitación...".

"Sentado pues que las mejoras son bienes raíces, es forzoso aceptar que, como inmuebles que ellas son, su compraventa debe otorgarse por escritura pública para

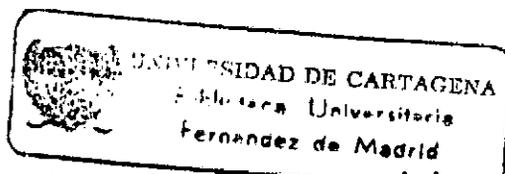
que el contrato se repute perfecto ante la ley; y que para la tradición de su dominio, es necesario el registro de dicho instrumento público en la correspondiente oficina".<sup>7</sup>

Cabe anotar que en tratándose de compraventa de mejoras, debemos tener en cuenta que hay diferencia cuando la mejora ha sido declarada por el dueño del terreno, porque siendo así deberá registrarse en la primera columna del folio de matrícula dicho terreno; igualmente estas mejoras, como las construidas en terrenos baldíos pueden ser objeto de actos de disposición por parte de sus constructores o planteadores, por reputarse otros dueños de ellos.

En cambio si la mejora es declarada por un constructor que no es propietario del terreno, deberá registrarse en la sexta columna del folio de matrícula correspondiente de dicho terreno, citando los datos de registro de terreno ajeno, y además estas mejoras no son susceptibles de actos de disposición por no tener sus constructores o plantadores el carácter de propietarios.

---

<sup>7/</sup> BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Obra citada p. 204



Para obtener el registro de unas mejoras, ~~debe~~ presentarse una escritura pública, o unas declaraciones extraproceso, en la que el compareciente manifieste de ser él el constructor o plantador, citando los de registro correspondiente al inmueble. Excepto que se trate de baldíos porque la accesión no es aplicable cuando se refiere a terrenos baldíos, porque las mejoras en terreno baldíos para registrarse, debe abrirse un folio de matrícula de mejoras debido a que en este caso el constructor o plantador es propietario de esas mejoras.

Cuando el constructor o plantador no es el propietario del terreno, el propietario de tales mejoras es el propietario del terreno por el fenómeno de la accesión.

"Todo cuanto se predica de mejoras en baldíos es aplicable por analogía a las mejoras plantadas en terrenos ejidos".<sup>8</sup>

El artículo 713 CC "La accesión es un modo originario de adquisición del dominio, lo mismo que la ocupación. Es decir, el dominio de la cosa lo adquiere el dueño

---

8/ DANCUR BALDOVINO, Miguel. Obra Citada p. 97.

del terreno por el hecho mismo de la accesión, sin que tenga por qué operarse la transferencia de tal dominio en la cabeza de una persona distinta a la suya".<sup>9</sup>

(Sentencia, Sep. 5 de 1952) "De consiguiente, por el hecho de la accesión el dueño del terreno pasa a serlo de la edificación que en él se levante, con su consentimiento. No necesita adquirir por compra o transferencia del constructor ese dominio, porque ya lo tiene mediante el modo de la accesión, y nadie puede adquirir lo que ya es suyo".<sup>10</sup>

Terreno ejidos "Campo o tierra que está al término de un lugar habitado y lindado con él donde no se labra, planta ni siembra, por estar reservados para las eras y reunión de ganados".<sup>11</sup>

---

9/ DANCUR BALDOVINO, Miguel. Obra citada P. 98

10/ Ibid

11/ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico p.11

## 8. COMPRAVENTA DE INMUEBLES EMBARGADOS

Embargo es una medida cautelar de carácter patrimonial, encaminada a evitar que el deudor, sobre el cual se ha decretado esta medida, se insolvente, procediendo a enajenar los bienes sobre los cuales reace la medida.

La enajenación de un bien embargado es admisible siempre y cuando el acreedor lo autorice, o el juez así lo ordene, y en estas circunstancias el comprador debe considerarse como propietario del bien, libre de medida cautelar para posteriores transferencias.

Casación civil, agosto 4 de 1958. La efectividad de esa prensa se hace, mediante el embargo que se consuma, si se trata de bienes raíces con la inscripción en el registro... se garantiza así el derecho de los acreedores, quienes tienen el interés jurídico para asegurarse en esa forma de la efectividad de sus acreencias, embargando, sacando fuera del comercio los bienes del deudor y evitando en esa forma que éste se insolvente. Para

garantizar esa efectividad, la ley ha establecido, art. 1521, numeral 3, que hay un objeto ilícito en la enajenación de los bienes embargados y el objeto ilícito causa o produce nulidad, y de ahí el principio establecido por el inciso 2 del artículo 6 del CC. Pero esa nulidad no es de tal naturaleza que no pueda sanearse o que sea o constituya un obstáculo insalvable para que pueda revalidarse o celebrarse un acto jurídico porque lo mismo que está establecido no en beneficio general de orden público sino en beneficio particular puede renunciarse, y de ahí que las cosas embargadas puedan enajenarse o cuando el juez lo autorice, o cuando el acreedor consienta en ello y el acreedor puede consentir. Según lo anterior desaparecida esa nulidad sea por orden del juez, por voluntad del acreedor, o por terminación del juicio a que accedió el embargo, el obstáculo legal para la enajenación del bien embargado desaparece, y por ende desaparece el interés jurídico del acreedor o de los acreedores que perseguían el bien hipotecado".<sup>12</sup>

Pero debemos mirar lo establecido en el artículo 43 de la ley 53 de 1887. "El registrador de instrumentos

---

2/ LLANOS RAMIREZ, Jesús. De los títulos de propiedad Raiz. p. 69.

públicos no registrará escritura alguna de enajenación, no anotará escritura en que constituya hipoteca, cuando en el libro de registro de autos de embargo, o en el de registro de demandas civiles, aparezca registrado, bien el auto que ordena el embargo de la finca que se requiere enajenar o hipotecar o bien la demanda civil de que se ha hablado".

El anterior artículo fue modificado por el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, en el sentido de que la demanda no saca el bien del comercio.

Artículo 42 Ley 95 de 1890 determina, "La prohibición contenida en el artículo 43 de la Ley 57 de 1887 no se extiende al caso de que la enajenación o hipotecación de la finca sea hecha por persona distinta de la demanda o ejecutada; en consecuencia, no se considerará en litigio la cosa respecto de dicha persona distinta ni de las que contraten con ellas".

## 9. FUNCIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Sus funciones serán determinadas por la Superintendencia de Notariado y Registro, con la aprobación del Gobierno Nacional. Según, como lo consagra el artículo 62 del Decreto Ley 1250 de 1970, y estarán bajo la vigilancia de la contraloría general de la nación.

Dentro de las funciones de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tenemos :

- Inscribir los títulos o instrumentos sujetos o registro enumerados en el Decreto Ley 1250 de 1970 en su artículo 2o. "Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa, o arbitral, que implique constitución, declaración, limitación, gravamen, medida cutelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real, principal o accesorio sobre bienes raices, salvo la sección del crédito hipotecario o prendario. Los contratos de prenda agraria o industrial.

Los actos, contratos y providencias que dispongan las cancelaciones de las anteriores inscripciones".

- Llevar un archivo de registro con su fecha, número de orden; el libro radicador, el código distintivo del folio de matrícula en que fue inscrito y la columna donde se hizo la inscripción.

Dicho Decreto ley en su artículo 4, enumera los elementos que conforman el archivo de registro así:

- La matrícula inmobiliaria, destinada a dila inscripción de los actos contratos y providencias relacionados al respectivo bien raiz.

Los artículo 5,6,7,10 ibidem, determinan la matrícula como "un folio destinado a un bien determinado, y se distinguirá con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentado.

El folio de matrícula inmobiliaria señalará, además, con cifras distintivas, la Oficina de Registro, el Departamento o Territorio Nacional y el Municipio de la ubicación del bien, y la cédula catastral que corresponda a éste dentro del municipio respectivo.

Indicará, también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número o nombre, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. Si existiere plano y descripción catastral, estos se adosarán al folio, como parte integral del mismo.

#### NOTA

A partir del 6 de julio de 1984, con la vigencia del Decreto ley 1711, en los folios de matrícula se prescindirá de la transcripción de los linderos.

ARTICULO 7o. El folio de matrícula inmobiliaria constará de seis secciones o columnas, con la siguiente destinación:

La primera columna, para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

La segunda columna, para inscribir gravámenes: hipotecas, prendas agrarias e industriales de bienes destinados al inmueble o radicados en él, actos de movilización, decretos que conceden el beneficio de separación.

La tercera columna, para la anotación de las limitaciones

nes y afectaciones del dominio: Usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable.

La cuarta columna, para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valoración que afecten la enajenabilidad.

La quinta columna, para inscribir títulos de tenencia constituidos por escrituras públicas o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticrecis, derechos de retención.

La sexta columna, para la inscripción de títulos que conllevan la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

ARTICULO 10o. Los folios de matrícula se mantendrán en muebles especialmente diseñados para su mejor conservación y manejo, conservándolos en estricto orden numérico interno que los distinga.

Cuando el folio correspondiente a un determinado bien se agotare por las inscripciones hechas en cualquiera

de las columnas, se abrirá uno adicional, que formará un solo cuerpo con el anterior".

- El libro diario radicador, según el artículo 11 ibidem, "Es un libro columnario, con vigencia anual, foliado y rubricado en su iniciación y cierre por el registrador, en el que se anotarán todos los títulos y documentos que se presenten al registro para su inscripción, estrictamente en el orden de su recibo en la oficina, con indicación de la fecha de este.

ARTICULO 12o. Ibidem. El libro diario radicador tendrá seis columnas, destinadas así :

La primera, a la hora de recibo del documento: la segunda, al número de orden correspondiente a él dentro del año calendario, en forma continua: la tercera, a la radicación provisional; la cuarta, a expresar la naturaleza del título, con su distintivo y fecha; la quinta, la mención de la oficina y lugar de origen, y la sexta, para anotar, según el caso, el folio de matrícula en que el título haya sido registrado o la caducidad de la radicación provisional, o la inadmisibilidad de la inscripción: todo con respectiva fecha".

ARTICULO 13 ibidem, "Del libro diario radicador podrán

formarse varios tomos en cada período, siempre que el volumen de anotación lo haga necesario, caso en el cual, los varios tomos se distinguirán con numerales sucesivos y el año a que correspondan".

- El índice de inmueble, según el artículo 14 ibidem, "Los índices se llevarán por el sistema de tarjeta, y se conservarán en muebles adecuados para su fácil consulta".

ARTICULO 15o. "El índice de inmuebles se llevará por separado para cada uno de los municipios que compongan el círculo registral, con anotación del número de la ficha o cédula catastral, distinguiendo entre bienes urbanos y bienes rurales. El de los primeros se llevará por carreras, calles, avenidas, diagonales y transversales, en el orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, consignando el folio de la matrícula correspondiente".

ARTICULO 16.- "El índice de los titulares de derechos sobre bienes raíces inscritos en el catastro se llevará en conjunto para todo el círculo registral, en estricto orden alfabético del primer apellido de aquellos, con indicación de los documentos de identidad que los individualicen. En él se anotarán, además, la naturaleza

del derecho respectivo; propiedad, hipoteca, usufructo, etc., el número completo del folio de matrícula donde se halla inscrito el derecho, y las modificaciones que se hayan producido en la titularidad".

- El archivador, en donde se conservarán los títulos y documentos que hayan servido para la inscripción, relacionados, con las matrículas respectivas.

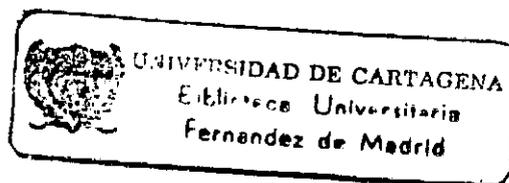
ARTICULO 19.- "En el archivo se guardará copia de los títulos y documentos que hayan sido materia de solicitud de inscripción, y aquellos que espontáneamente entreguen los interesados para plenitud de la información de la oficina, en carpetas distinguidas con el código correspondiente al folio de matrícula del bien a que se refieren, en riguroso orden numérico y en muebles apropiados para su conservación y fácil consulta".

- El archivador de certificados, empleados para la conservación de los certificados expedidos, que se refieren a la situación jurídica de los bienes sujetos a registro, teniendo en cuenta su orden numérico y expresando la fecha de su expedición, y el folio de la matrícula respectiva.

La organización y la manera como han de llevarse los archivos lo dispone el gobierno.

- El libro de visitas, destinado a las actas de las diligencias de visitas ordinarias y extraordinarias que practiquen los funcionarios encargados de la vigilancia registral.

#### 9.1 EXPEDIR CERTIFICADOS



Sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, por medio de la reproducción fiel y total de las inscripciones correspondientes. Tal como consagra el artículo 54 ibidem. Dichos certificados deberán ser expedidos dentro de los cinco días siguientes a su solicitud.

En caso de pérdida de algún documento, el archivo de registro puede servir como prueba supletoria al registro para expedir la copia de un título o instrumento, o también en caso de destrucción del original.

## 10. COMPRAVENTAS SUJETAS A REGISTRO

Dentro de las compraventas que deben someterse a registro tenemos: La venta de bienes raíces, servidumbre y la de una sucesión hereditaria debido a que no se reputan perfectas ante la ley mientras la escritura pública mediante la cual consta el contrato de venta no se haya registrado.

### 10.1 TRAMITOLOGIA

El trámite que se debe seguir para el registro e inscripción de las compraventas de bienes inmuebles, requiere de :

- a. Escritura Pública.
- b. Copia especial y auténtica de dicha escritura con destino al archivo de la Oficina de Registro.
- c. Comprobante de pago del impuesto de registro y anotación y del recargo si el registro se pretende extempo

ráneo.

d. Que se cite el título de adquisición del inmueble vendido, con los datos de su registro. Si se omiten estos requisitos pueden ser subsanados presentándose al registrador dicho título antecedente inmediato con las notas de registro.

e. Que aparezcan insertos los Paz y Salvo Ordinarios de cada uno de los otorgantes o manifestación de no presentarlo por no estar obligado a declarar renta por el año inmediatamente anterior y predial del inmueble que se enajena.

f. Si se tratare de la venta por primera vez de un piso o departamento de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, se deberá indicar que en el protocolo queda guardado el plano del edificio y se citará la escritura de constitución de dicho régimen insertándose copia auténtica del reglamento de copropiedad, salvo que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría donde ahora se otorga la venta.

g. Que se cancelen los derechos de registro respectivos.

h. Si en la escritura de compraventa se actualizan linde

ros, medidas y cabida deben anexarse o protocolizarse certificados del instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde conste dicha actualización.

## 10.2 PAGOS DE IMPUESTOS Y DERECHOS DE REGISTRO

10.2.1 Comprobantes Fiscales. El artículo 43 (modificado por el artículo 37 del decreto 2163 de 1970), y el artículo 44 del decreto 960 de 1970, regulan lo concerniente a los comprobantes fiscales, los cuales deberán ser "Presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio al notario", como este decreto no señala cuáles son esos comprobantes fiscales, entendiéndose que son los mismos que se exigen en disposiciones anteriores que aún conservan su vigencia, los cuales son: Impuesto de anotación y registro, certificado catastral, impuesto de renta y complementarios, contribución por valorización: Dichos comprobantes además de agregarse a la escritura, "... serán reproducidos en las copias que del instrumento llegaren a expedirse". (Art. 95 decreto 1250 de 1970), regula "Impuesto sobre registro y anotación y la sobretasa de catastro establecidos en leyes especiales, se causarán por el registro o inscripción de los actos y contratos gravados con ellos. Su liquidación y recaudo en cuanto se refiere a las escrituras públicas se hará directamente por las oficinas

que actualmente los realizan sobre las copias de las escrituras que contengan los actos y contratos gravados o sobre las copias o actuaciones judiciales, administrativas o arbitrales y los comprobantes de pago se presentarán ante los oficinas de registro respectivas o las correspondientes cámaras de comercio, requisito que sin el cual no podrán recibir trámite para su registro".

El decreto 963 de 1982, reglamenta y aclara, el decreto 910 de 1982 que reglamenta la ley 14 de 1982, y no la ley 11 de 1982.

Ley 14 de 1982, artículo 10. "El aumento de los impuestos de registro y anotación establecido por la presente ley deberá ser transferido por las entidades recaudadoras correspondiente, exclusivamente para los programas de asistencia social desarrollados por los servicios seccionales de salud.

Decreto 910 de 1982 artículo 10. "Para los efectos de la ley (14 de 1982) los hospitales locales y regionales en los municipios y los servicios seccionales de salud en las capitales de departamentos, en las intendencias y las comisarías son las entidades recaudadoras del impuesto de registro y anotación".

Para darle cumplimiento a los artículos anteriores, citemos los artículos 20 y 21 del decreto 2148 de 1983, que expresan lo siguiente: Artículo 20 "El notario deberá examinar los comprobantes fiscales que se le presenten. Cuando un certificado dde paz y salvo aparezca con enmendadura, tachadura o adulteraciones, debe retenerlo y enviarlo al administrador de impuestos respectivo, sin autorizar la escritura".

Artículo 21 "De conformidad con la ley primera de 1981, en los casos de partición material de un inmueble no se exigirá la presentación de comprobantes fiscales a menos que en la misma escritura se enajene o grave alguna de las porciones, tampoco serán necesarias en la ampliación y cancelación de gravámenes".

Vemos que el estado por medio del notario, siendo este uno de sus funcionarios se convierte en fiscalizador del pago de impuestos al examinar el certificado de paz y salvo, que las personas deben obtener para poder realizar el acto jurídico de enajenación de un bien raiz.

10.2.2 Derechos de Registro. El decreto 2936 de diciembre de 1978, fija lo que se debe pagar por conceptos de derecho de registro, de la siguiente manera:

"Si la cuantía del acto es de \$20.000 se pagan \$100.

- Si la cuantía es superior a \$20.000, se debe pagar, además de los \$100, el tres por mil sobre el excedente.

- Si el acto es de aquellos que carecen de cuantía, se paga la suma fija de \$300 por cada inmueble a que se refiera el acto.

- Si el acto es un testamento, \$300.

- Si la inscripción del acto requiere de la apertura de matrícula por primera vez, se debe pagar adicionalmente la suma de \$50 por cada matrícula que se abra, como en los casos de segregaciones, englobamientos, loteos, propiedad horizontal, adjudicación de baldíos, declaración de pertenencia sobre inmueble que carezca de matrícula, etc."

### 10.3 GASTOS EN LA COMPRAVENTA

Legalmente los gastos de la escritura de venta están a cargo del vendedor y comprador por partes iguales, tal como lo prescribe el artículo 1862 del Código Civil; los gastos que se relacionan con la venta son : estudios

de títulos, gastos de notaría, derechos de beneficencia, etc.

Si se introducen en la escritura de venta que incrementen las costas del contrato, dichas costas deberán ser cubiertas por la parte que se beneficia.

La ley 39 de 1890, en su artículo 14, establece que los gastos de registro son a cargo del vendedor, y el Decreto 960 de 1970, en el artículo 223 reitera que los gastos notariales estarán a cargo de las dos partes por igual. Sin embargo las partes de común acuerdo pueden pactar lo contrario.

Actualmente, por costumbre comercial generalmente se compromete a pagar los gastos notariales y registrales el comprador.



## 11. CONSTANCIA DE REALIZACION DE LA INSCRIPCION

De la inscripción y registro debe dejarse constancia en el documento que se le entregue al interesado al igual que en la copia destinada al archivo de la oficina, en esa constancia se expresará su fecha, el número de orden que lleva en el libro radicador, el código distintivo del folio, la matrícula en que fue inscrito y la columna o columnas de aquel donde se hizo la correspondiente inscripción: De seguido se consignará en los índices y se dejará copia en los archivos.

Antes de reintegrar los documentos al interesado, ese documento será remitido a la sección de radicación para que se escriba el folio y la matrícula en que fue registrado, lo cual se hará en la columna sexta del libro diario radicador, seguida de la radicación; una vez hecho lo anterior se le entregará al interesado con su respectivo recibo. (Art. 28, 29 decreto 1250 de 1970). El interesado recibirá los documentos con su recibo respectivo, después que haya cumplido todas las etapas sin ninguna omisión, y conservando ese orden

riguroso que se observa, ya que cada una de las etapas depende de que la anterior se haya cumplido en debida forma.

#### 11.1 REQUISITOS

- Que el inmueble que se pretende registrar e inscribir, se encuentre ubicado dentro de la circunscripción territorial perteneciente a la oficina de registro donde se va a inscribir, según lo preceptuado en el artículo 3 del Decreto - Ley 1250 de 1970.

- Acompañar copia especial y auténtica, destinada al archivo de la oficina.

- Anexar al documento destinado a registro, el comprobante de pago del impuesto de registro y anotación de la sobretasa de catastro (boleta fiscal), y el comprobante de haberse cancelado el recargo del 50% sobre el valor inicialmente pagado, en caso de registro extemporáneo. Estos pagos deberán efectuarse dentro de la circunscripción territorial donde estén ubicados los correspondientes inmuebles. (Art. 95 ibidem)

- En caso de inscripción de una hipoteca y de un patri

monio de familia, esta deberá efectuarse dentro de los 90 días hábiles, porque en caso de que se realice después de esos 90 días, el acreedor no tendrá derecho a ejercer la acción real si o la personal inherente al crédito. (Art. 32 ibidem).

- Anexar certificado catastral en las escrituras en las que se modifica la cabida.

12. CAUSALES DE NEGACION EN EL REGISTRO DE COMPRA  
VENTA DE INMUEBLES POR OMISIONES EN LA ESCRI  
TURA

En el caso de omitir en el título que se pretende registrar, la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del último título con los datos de su registro: En caso de faltar esta cita, el interesado podrá subsanarla, mostrando al registrador dicho título antecedente registrado para que lo tenga en cuenta y pueda así ubicar la matrícula respectiva, donde deberá realizar el asiento que se le exija.

Hay enajenantes que en ciertas circunstancias carecen de título antecedente y sin embargo el registro es procedente, pero en esta situación los enajenantes deberán consignar la matrícula del inmueble objeto del convenio y si le es posible los datos de registro del título adquisición.

Dentro de las ventas que se encuentran en estas circunstancias tenemos :

- En caso de ventas de derechos herenciales.
- En caso de venta de cosa ajena.
- En las escrituras públicas de los actos división material de propiedades rústicas no debe omitirse, anotar la advertencia de la nulidad absoluta del acto si se llegare a violar la ley 135 de 1961, que determina el señalamiento que debe darse a los inmuebles sujetos al acto, y además cuando se trate de proyecto de división de unidades agrícolas familiares se debe protocolizar la copia auténtica de la aprobación dada por el INCORA.
- Cuando el correspondiente inmueble se encuentre afectado por el gravamen fiscal de valorización (Art. 13 Decreto 1604 de 1966).
- No se aceptará la inscripción de un patrimonio de familia, si dicho bien se encuentra afectado por un embargo, hipoteca, censo o contrato de anticresis: o al contrario si el respectivo bien inscrito es patrimonio de familia no se debe registrar embargo, hipoteca, censo o anticresis, ni venta con pacto de retroventa sobre él. (Art. 3,11,21,22,23, Ley 70 de 1931).



- No debe registrarse la escritura de venta del inmueble que se encuentre embargado, a menos que el embargo esté dirigido a otra persona distinta del propietario, o el acreedor permita el registro o el juez lo autorice. (art. 42 de la Ley 95 de 1980.- Art. 1521 del C.C. ord. 1 y 3 .- Art. 690 CPC).

- Cuando en la escritura de venta de una unidad agrícola familiar no aparecen consignadas :

- La comunicación del INCORA, De haber renunciado al derecho preferencial de compra.

- La manifestación del adquirente de subrogarse en todas las obligaciones que afecten dicha unidad. (Art. 10 de la Ley Primera de 1968)

- Si en la escritura, las medidas a la cual está sujeto el inmueble, no están expresadas en el sistema métrico decimal. (art. 1 Dec. 1731 de 1967).

Resolución 1126 de 1967 del Ministerio de Fomento

Artículo 10. A partir del primero de enero de 1968, las operaciones y transacciones en general sobre finca raíz que se realicen en el territorio nacional, se harán

utilizando las medidas del sistema métrico contenidos en las normas del INCONTEC.

Artículo 3o. Los registradores de instrumentos públicos y los notarios públicos en el territorio nacional no podrán autorizar con sus firmas, el registro, el otorgamiento o el reconocimiento de escrituras, contratos, y demás documentos que contengan estipulaciones sobre finca raíz, cuyas medidas no estén expresadas en el sistema métrico decimal.

- Las escrituras de ventas sobre urbanizaciones legalmente constituidas, no se deberán aceptar para registro, cuando los lotes sometidos a la negociación, no se determinarán por su nombre o número, nomenclatura si tiene y sus linderos, excepto si la negociación se regiere a la urbanización como un toto. (art. 8 decreto 1380 de 1972).

- No se registrarán las escrituras de ventas de propiedad de un piso o departamento, sujeto al régimen de propiedad horizontal, cuando a esta escritura no se acompaña copia auténtica del reglamento de copropiedad y su respectiva constancia de la aprobación municipal, a menos que dicha escritura sea otorgada en la notaría donde se encuentra la escritura de constitución de la

propiedad. Caso en el cual bastará con que se designen las escrituras de constitución y modificaciones por su número, fecha y notaría; considerándose así incluido tanto el reglamento de copropiedad como la constancia de aprobación municipal (art. 19 Ley 182 de 1984). "... Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura de un piso o departamento, ni los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículo 11 y 12 de la presente Ley".

(Art. 11 Decreto 1365 de 1983). "... Cuando el régimen escogido por o los propietarios sea de la ley 182 de 1948, se citarán las escrituras de constitución y modificación por su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del reglamento de copropiedad y de la licencia de construcción, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría. En esta forma se considerará insertado el reglamento y la licencia respectiva para los efectos del artículo 9 de la ley mencionado.

En caso de hallarse la escritura de constitución en la notaría ante la cual se solemnice el acto de enajenación o traspaso se protocolizará con este copia autén

tica del reglamento o licencia de construcción o su equivalente.

Para futuros actos de enajenación o traspaso en la misma notaría, se citará además de la escritura de constitución lo que verse sobre la protocolización de que trata el inciso precedente.

En las copias de las escrituras de enajenación o traspaso a que se refieren los incisos 1, 2, 3 del presente artículo, se insertará copia del reglamento y de la licencia respectiva formándola de la escritura de constitución o de la protocolización, conforme a la cita que de ellas se haga en la enajenación o traspaso.

La copia del reglamento de administración de la propiedad horizontal no contendrá si no lo afectivamente reglamentario y por consiguiente, en ella se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades privadas, sobre las cuales no verse traspaso".

- Si no se encuentra incluido el paz y salvo ordinario en la respectiva escritura pública, por concepto de impuestos sobre ventas rentas y complementarios, que correspondan a cada uno de los otorgantes como lo exige la ley primera de 1981 en sus artículos 1, 2, 4, en

los actos de ventas o hipotecas o la manifestación de estar exento de declarar renta por el año inmediatamente anterior, y por consiguiente de presentar paz y salvo de renta, excepto en las ventas forzadas (remates), tal como se desprende del Decreto 460 de 1986 artículo 13, "Las personas naturales no obligadas a declarar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 09 de 1983, y los asalariados a que se refiere el artículo 36 de la ley 55 de 1985, que intervengan en el otorgamiento de las escrituras tendientes a la enajenación de bienes inmuebles a cualquier título, en la constitución de gravámenes hipotecarios o en el traspaso de vehículos automotores, no estarán obligados a presentar el certificado de paz y salvo ordinario, cuando el valor de la transacción sea igual o inferior a cinco millones de pesos (\$5.000.000) m/te.

- No se registrará la escritura de venta si no se encuentra incluido el paz y sal predial o municipal.

Ley 33 de 1896 art. 1o. "En los departamentos donde esté establecido el impuesto directo sobre propiedad raiz, los notarios o los que hagan sus ceces no prestarán su oficio en el otorgamiento de instrumentos que graven o cambien la propiedad de finca o fincas a que el instrumento va a referirse, están a paz y salvo con

el respectivo tesoro departamental por lo que les corresponda por impuesto directo hasta la fecha del mismo otorgamiento".

El comprobante de haberse pagado el impuesto directo se agregará al protocolo a fin de que se inserte en las copias que se expidan de los instrumentos en que conforme a esta ley fuere necesario.

- No debe registrarse la escritura de venta de inmueble a favor de personas jurídicas extranjeras, o personas naturales que no sean colombianas por nacimiento, cuando estos bienes inmuebles se encuentren ubicados en el archipiélago de San Andrés y Providencia, si en el documento no aparece incluida la pueba de que dicho bien salió del patrimonio nacional antes de la vigencia del decreto 1415 de 1940 Dec. 255 de 1972 artículo 2o. "El registrador de instrumentos públicos del círculo de San Andrés no podrá inscribir en el registro público ningún acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, traslación o extinción del dominio o de otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raice ubicados en el Archipiélago de San Andrés y Providencia que haya sido otorgado a favor de personas jurídicas

extranjeras o de personas naturales que no sean colombianas por nacimiento, cuando el inmueble haya salido del patrimonio nacional con posterioridad a la vigencia del Decreto 1415 de 1940".

#### 12.1 NULIDAD FORMAL DE LAS ESCRITURAS

Artículo 99 decreto 160 de 1970, "Desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omite el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos :

- Cuando el notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo círculo notarial.
- Cuando faltare la comparecencia ante el notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.
- Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido.
- Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación.

- Cuando no aparezca debidamente establecido la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la firma de aquellos o de cualquier compareciente.

- Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones.

En nuestro Código Civil las circunstancias que dan el carácter de nulidad formal, antes se le denominaba formalidad sustancial. para el doctor Jiménez Arnau "La ineficacia del documento notarial puede producirse por su falta de veracidad o inexactitud comprobada (a que llamamos falsedad, o sea o no intencional provocada) o porque carece totalmente de efectos, aunque sea en su contenido íntegramente verídico y cierto (nulidad).

"Poniendo en relación estos dos términos. "Falsedad" de un lado, "Nulidad" de otro, dice Núñez Lagos, que frente a la fe pública es correcto hablar de impugnación por falsedad pero nunca de nulidad.

Los hechos, objeto de la fe pública, existen o no existen esferas del ser y su narración fiel (verdad) o infiel (falsedad); pero los hechos en sí no son válidos o nulos - esfera del deber ser - una escritura conteniendo

un contrato tiene dos aspectos: uno el de la realidad; los hechos narrados por el notario; otro, el de la legalidad, el contrato, que deberá ajustarse a la ley... pero la nulidad (compatible con la veracidad porque el instrumento nulo puede ser sin embargo exacto, fiel y verdadero en los hechos que narra), tiene dos fuentes distintas que dan origen a dos clases o categorías la ineficacia del instrumento puede proceder de que sea nulo el negocio jurídico que es el "contenido" del documento (nulidad de fondo, negocial o de contenido); o bien puede derivar de que a la confección, redacción o autorización del documento le falte alguno de los requisitos esenciales que la ley establece como presupuesto de validez del instrumento (la llamada nulidad formal o documental). La nulidad interna del negocio documentado produce la invalidez del documento que refleja ese negocio.<sup>13</sup>

Como vemos el Decreto 960 de 1970 en su artículo 99, consagra la incidencia de la sanción legal en los casos en que actúa un representante debido a que el legislador sanciona con nulidad formal el instrumento al cual no se le han adicionado los comprobantes de representación.

---

13/ LLANOS RAMIREZ, Jesús. Obra Citada . P. 423.

Tenemos pues. que la representación puede tener un origen en un acto voluntario. o por disposición de la ley. o por la especial determinación del juez. Vr. gracia el mandato. que según el CC en su artículo 2128 "Puede hacerse por escritura pública o privada. cartas. verbalmente o de cualquier modo inteligible. y aún por la aquiescencia táctica de una persona a la gestión de sus negocios por otra".

Lo que interesa es que la representación logre sus plenos efectos como es que el representante obre a nombre del representado sin hacer incurrir en equívocos. Por lo cual considero que el acto al que le falte la protocolización del documento que acredite la representación no está viciado de nulidad absoluta. y dicho instrumento es perfectamente subsanable para ratificación de la parte interesada.

## 12.2 CAUSALES DE NEGACION DEL REGISTRO DE LAS ESCRITURA EN CASO DE EMBARGOS, ETC.

El embargo de inmuebles (se dice de inmuebles, porque son los únicos embargos sujetos a registro), es una medida cautelar encaminada a evitar que la persona afectada con esta medida se insolvente, procediendo a enajenar los bienes sobre los cuales recae dicha medida.

Un embargo registrado impide el registro de actos de enajenación, o hipoteca del inmueble afectado.

El acreedor al actuar como demandante, puede ejercer varias acciones y son: personales, reales y coactivas para obtener el embargo de un bien del demandado. En caso de las acciones personales, el demandado responde personalmente; en caso de las acciones reales, responde tanto el demandado como sus bienes, y en las acciones coactivas el demandado ha incurrido en mora de cumplir una obligación con el fisco.

No se podrá registrar el embargo de un inmueble cuando ya se encuentre inscrito otro embargo, porque no pueden haber inscritos más de un embargo. Sin embargo hay que tener en cuenta lo siguiente:

- Si se encuentra inscrito un embargo con acción personal, no puede inscribirse otro de igual naturaleza, ni otro con acción coactiva. Pero si se puede registrar otro con acción real (hipotecaria), en este caso el registrador debe cancelar oficiosamente el primero.

- Registrado un embargo de jurisdicción coactiva, no puede registrarse otro de igual naturaleza, ni otro de acción personal ni de acción real.

- Inscrito un embargo con acción real, puede inscribirse otro de igual naturaleza siempre y cuando el segundo corresponda a una hipoteca de primer grado, caso en el cual el registrador deberá cancelar de oficio el primer embargo.

Además debe mirarse el artículo 558 del Código de Procedimiento Civil, que determina el procedimiento a seguir en caso de concurrencia de embargos sobre el mismo bien, el cual expresa lo siguiente :

"El decretado con base en título hipotecario o prendario podrá perfeccionarse aunque se halle vigente otro practicado en proceso ejecutivo seguido para el pago de un crédito sin garantía real sobre el mismo bien, terminará con la consumación de aquel, por consiguiente, recibida la comunicación del nuevo embargo, si se trata de bienes sujetos a registro, el registrador deberá inscribirlo y cancelar el anterior dando cuenta de ello al juez que lo decretó, quien levantará el secuestro que hubiera realizado...

Si para el cumplimiento de una obligación hipotecario prendaria se embarga tanto el bien objeto del gravamen como otros de propiedad del deudor, y a la vez en proceso ejecutivo para el cobro de otra obligación de igual

naturaleza, se embarga el bien gravado, prevalecerá el embargo que corresponda al gravamen que primero se registró.

Si el embargo inscrito fue decretado con base en título hipotecario de segundo grado, y el embargo que está radicado lo fue con base en título hipotecario de primer grado, el registrador inscribirá este último y cancelará el anterior.

En caso contrario, es decir, que el inscrito sea el embargo correspondiente a la hipoteca de primer grado, se rechazará el embargo decretado con base en la hipoteca de segundo grado por carecer de preferencia legal".

Como se aprecia en el artículo anteriormente citado, el registrador debe tener en cuenta la prelación del crédito, establecido en nuestro Código Civil para así darle un cabal cumplimiento a las medidas decretadas por los jueces.

13. COMPARACION ENTRE EL ORDENAMIENTO JURIDICO ANTERIOR  
(LEY 40 DE 1932) Y EL NUEVO ORDENAMIENTO JURIDICO  
(DECRETO 1250 DE 1970)

El antiguo sistema (Ley 40 de 1932) acogia el sistema de la "transcripción", porque el registrador solamente se limitaba a la copia, sin facultad de denegar la inscripción en el caso en que los encuentre defectuosos.

Según como se desprende del artículo 15 ibidem, la transcripción que se efectúa a solicitud de parte, deberá ser verificada así:

"... Se apreciarán integra y textualmente las alíderas ciones, cabida, ubicación precisa y nombre de las fincas, nombre de las partes, denominación de los contratos, número, fecha y notaría donde se otorgó la escritura y demás circunstancias indicadas en el artículo 2659 del Código Civil. Tal como aparezcan del instrumento que se lleva al registro; y en los certificados sobre tradición y libertad se transcribirán literalmente las

mismas alinderaciones, nombres, etc., sin que en esa materia se pueda hacer cambios. Suspensiones o adiciones".

La misma ley introdujo en el país el libro de "matrícula de propiedad inmueble", pero sin conseguir los resultados propuestos, como era el de llevar la historia de las fincas, a fin de que con la sola matrícula "se manifieste el estado jurídico completo en cualquier momento" (artículo 24 ibidem).

Con el Decreto 1778 de 1954, se trató de darle más dinámica a la ley 40 de 1932; implantando el sistema de la legalidad en la matrícula, por lo que se creó un proceso jurisdiccional especial.

Con la matrícula buscaba "sanear la propiedad raíz mediante la matrícula calificada, la cual constituirá prueba incontrovertible de propiedad en favor de quien la haya obtenido" (artículo 67 inc. 3).

Determinaba dos clases de matrícula en el artículo 80 "Calificada o simple". Exigiéndose para la calificada un reconocimiento judicial por parte del juez de circuito. por parte del juez del circuito de la ubicación del inmueble, y atendiendo al procedimiento indicado.

El artículo 82, fijaba el alcance de la matrícula cualificada "Contra la propiedad matriculada cualificadamente no podrá invocarse otro título que el declarativo de prescripción extraordinaria, y la sentencia que en recurso de revisión de que trata el Capítulo VII del título XIV del libro segundo del Código de Procedimiento Civil, invalide el título en cuyo caso no afectará derechos de terceros de buena fe".

Pero este Decreto 1778 de 1954 no alcanzó a tener vigencia, debido a la expedición de los Decretos 2506 de agosto 25, el Decreto 3694 del mismo año, que lo suspendieron.

Decreto 1250 de 1970, es el nuevo sistema, en el cual el archivo de registro está conformado además de otros elementos, por la matrícula inmobiliaria, entendida allí como "... un folio destinado a un bien determinado y que se distinguirá con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando". Esta matrícula inmobiliaria está destinada a "la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el numeral... referentes a cada bien determinado".

En este nuevo sistema el folio de matrícula inmobiliaria sustituye los diferentes libros, que según el sistema anterior del código, el registrador estaba obligado a llevar; en el que se recoge integra la historia del inmueble, logrando de esta forma lo pretendido en la ley 40 de 1932; Que era mostrar el estado jurídico completo en cualquier momento.

En el sistema anterior, la función calificadora sólo se limitaba enteramente a mecanizar, como es el "señalar la inscripción a que de lugar, refiriéndose a las respectivas secciones o columnas del folio" (artículo 24 ibidem). Pero bajo ninguna circunstancia a examinar la legalidad del acto jurídico que contiene el instrumento, como sí se hace necesario en el actual sistema, tal como vemos en el artículo 37 "Si la inscripción del título no fuere legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del libro radicador, se dejará copia del título en el archivo de la Oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado, bajo recibo".

El nuevo ordenamiento no señala la fecha exacta de inscripción, si no que señala una serie de etapas a seguir, que se denomina "Proceso de registro". Por lo que debemos remitirnos a las legislaciones extranjeras; como

la ley hipotecaria Española que se ocupa del caso en el artículo 24 "Se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que esta debe producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma".

En el actual sistema registral encontramos varias diferencias: Se suprimieron los libros a que estaba obligado el registrador, creando en su lugar el folio real.

Determinación clara los títulos, actos y documentos inscribibles, lo cual era impreciso en el anterior sistema.

Aparece un proceso para integrar el registro, conformado por varias etapas como son : la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de su ejecución.

Se estableció las bases para lograr un adecuado control de la propiedad inmueble, mediante la debida relación entre el registro y el catastro.

Introdujo un nuevo procedimiento registral, denominado "falsa tradición.

Expedición de copias de todos los actos sujetos a regis

tro, que deben aducir los usuarios del servicio cuando estos sean solicitados.s Autorización para reproducción fotográfica de matrículas, principalmente al expedir los certificados.

Determina la nacionalización del registro, estableciendo que es una función del estado realizada por medio de sus funcionarios públicos, en la forma establecida y para los fines y con los efectos consagrados en la ley.

### 13.1 FINALIDAD DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Esa finalidad la podemos resumir en los siguientes puntos:

- Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los mismos bienes raíces, o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos, el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto a terceros.
- Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos e ellos, dando cumplimiento así al artículo 756 del Código Civil.

- Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deban registrarse.
  
- Revestir de mérito probatorio a los títulos o instrumentos sujetos a inscripción.



CONCLUSIONES

Siempre he considerado que la mayoría de las personas al querer formar su propia familia aspiran a adquirir una casa, para lo cual muchos duran largo tiempo de su vida trabajando para lograr esa aspiración, y al conseguirla sienten como haber obtenido un triunfo en su vida. De ahí que el estado exija para la adquisición de un bien inmueble el cumplimiento de ciertos requisitos, siendo esta una de las formas que tiene el estado para proteger los bienes de las personas, ya que este bien inmueble sería una de los bienes que más valor representa económicamente, y para muchas personas su único patrimonio, por eso me llamó la atención su estudio, para así determinar la forma como el estado protegería este bien.

El estado por medio de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, realiza lo esencial en el contrato de compraventa de inmuebles, lo cual es la inscripción o registro del título, que es lo que viene a perfeccionar el contrato de compraventa de inmueble, porque siendo

uno de sus principales objetivos darle publicidad, haciendo que de esa manera sean oponibles a terceros.

Si embargo las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en el sistema anterior, (Ley 40 de 1932), no desarrollaban a transcribir o copiar, sin realizar una revisión o estudios de títulos. Ya que los señores registradores no podían emitir su concepto al respecto.

El actual sistema de registro (decreto 1250 de 1970), avanzó un poco más en el sentido de que no se limita a transcribir, si no que realiza un estudio un análisis cuidadoso del título para luego emitir su concepto al respecto, ya sea aceptando o rechazando su inscripción. Pero apesar de ese avance, nuestro sistema de registro de instrumentos públicos se quedó relegado, debido a que no ha incursionado al mundo moderno de la sistematización y las computadores, el cual nos permite realizar la labor en un mínimo de tiempo, tal como sería archivado la información o suministrando dicha información al instante de ser solicitado, dando así una mayor celeridad a la función que debe cumplir dicha oficina, pues actualmente está muy demorada la información ya que esta es obtenida manualmente y esto naturalmente se va volviendo cada día más dispendioso debido a que au

mentan el número de bienes inmuebles, y por ende el número de registros, originándose de esta manera lentitud, aumento de trabajo para los funcionarios de dicha oficina y molestias para el usuario.

## BIBLIOGRAFIA

ARRIETA ARRIETA, Diógenes. Técnicas del Registro de Instrumentos Públicos. Primera edición. Editorial Iberoamericanas, S.A. Madrid-España. 1958.

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles. Editorial Librería del Profesional. Bogotá, 1987.

DANCUR BALDOVINO, Miguel. El Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia. Editorial Legis. Primera edición. Bogotá, 1986.

\_\_\_\_\_. 2a. Edición. Bogotá, 1987.

LLANO RAMIREZ, Jesús. De los Títulos de Propiedad raiz. Tercera Edición. Editorial Crucigrama. Medellín, 1988.

\_\_\_\_\_. Editorial Bedout S.A., Medellín, 1976.

ORTEGA TORRES, Jorge. Código Civil Colombiano. Editorial Temis. Bogotá, 1982.

VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil, de los Contratos. Tomo Cuarto. Editorial Temis. Quinta edición, Bogotá, 1980.

\_\_\_\_\_. Derechos Reales. Tomo II. Editorial Temis. Séptima edición. Bogotá, 1983.