

Del Registro

Hugo RESTREPO ARANGO

—INTRODUCCION— (*)

El libro Cuarto del Código Civil, en sus títulos 42 y 43, trata de las Instituciones de **Notariado y Registro** y de una manera detallada reglamenta íntegramente la materia.

La poca importancia que se le ha dado entre nosotros a estos servicios hace que la mayoría de los colombianos ignore los fines y conveniencia de los sistemas que les son propios, sin tener en cuenta que tales servicios son la base fundamental de una de nuestras organizaciones institucionales: el derecho de propiedad.

Como se verá a lo largo del examen de este trabajo, pocas son las modificaciones importantes que se le han introducido a los actuales sistemas, que conservan en todo su vigor los mandatos que contienen las disposiciones de nuestro Código Civil vigente. Solamente son dignas de mencionar las que contienen el Acto legislativo N° 1 de 1931 que le quitó a las Asambleas la facultad de suprimir y crear Círculos de Notariado y Registro, y la ley 40 de 1932 que creó reformas de mucha utilidad, como la unificación de los Circuitos de Registro con los Judiciales; requisitos esenciales para la escogencia de los funcionarios que deberían servir las oficinas de registro; uniformidad en todo el país de los libros destinados al registro y sus índices correspondientes, y especialmente la implantación de la "Matrícula de la Propiedad Inmueble".

Debe tenerse en cuenta también, que el Gobierno, en uso de facultades legales, ha establecido la debida conexión entre el Registro de Instrumentos Públicos y el Catastro, dando con esto un paso trascendental hacia la organización común y más completa de estos servicios para lograr, como acontece en otros países, una estrecha relación entre los datos que arroja un sistema con el del otro, logrando casi hasta fundir los dos sistemas en uno solo.

(*). "Del Notariado y Registro" es seguramente la obra más extensa y completa que sobre esta importante materia se ha escrito en el país. De ella hemos tomado algunos apartes, los más sustanciales, en referencia con el Registro. Esta obra en la cual prácticamente se agota la materia, consta de más de 150 páginas y fue presentada por el doctor Hugo Restrepo Arango para optar el título de abogado en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Bolivariana.

No pretendo alardear de vastos conocimientos en la materia ni de erudición en el análisis, pues sólo me abrogo el derecho de exponer parte de lo que en muchos años fue materia de una intensa observación.

Séame permitido, sí, decir que los actuales sistemas de **Registro y Notariado** adolecen aún de deficiencias que se hace preciso subsanar, y que para tal fin debe buscarse la colaboración de los entendidos a fin de que aporten los conocimientos cuando las circunstancias lo requieran, evitando así, que en el seno de ciertas comisiones de las Cámaras Legislativas, prosperen proyectos de leyes sobre reformas de estos servicios que son elaborados o estudiados con criterio, más que científico y organizador, egoísta y perturbador.

El Catastro Nacional tiene hoy un organismo central, el "Instituto Geográfico Militar y Catastral", dentro de cuya organización se halla una sección especial—la Jurídica—encargada de intensificar el estudio sobre Registro y Catastro con la mira de elaborar proyectos tendientes a buscar reformas que se acomoden a la realidad de las necesidades que acabo de esbozar.

En fin, es tan estrecha la colaboración que se busca entre los servicios de Registro y Catastro por la debida conexión que existe entre ambas entidades, que no está muy lejos el mejoramiento de nuestros sistemas de Notariado y Registro, toda vez que el Gobierno está abocado a una gran empresa de vastas proyecciones cual es la implantación del sistema preparatorio del Catastro Nacional, a cuyo éxito está íntimamente vinculada una mejor organización de aquellos sistemas.

Y por último, séame permitido afirmar que, mientras las Facultades de Derecho no se interesen en crear cursos de especialización en la materia, seguirá descuidándose el estudio de estas disciplinas, en mengua de las legítimas aspiraciones de los que tienen derecho a creer que, cuestiones como las de que en seguida me ocupo, son dignas de una atención continua no sólo de los funcionarios que sirven tales oficinas, sino también de los abogados y demás personas que directa o indirectamente están vinculadas a los servicios que esta clase de entidades brindan al público en general.

Correspondía anteriormente a las Asambleas la creación y supresión de Circuitos de Notaría y de Registro, pero esa atribución les fue retirada por el Art. 10 del Acto Legislativo N^o 1^o de 1931, hoy Art. 187 de la nueva Constitución, que reza: "Compete a la Ley la creación y supresión de círculos de Notaría y de Registro, y la organización y reglamentación del servicio público que presten los Notarios y Registradores".

Aunque estos servicios adolecen aún de muchas deficiencias, justo es reconocer que se avanzó mucho en la implantación de aquella reforma, pues sacó del control de las Asambleas servicios que no estarían sujetos a los vaivenes de intereses parroquiales sino a necesidades de interés general dando esa competencia a la Ley.

OBJETO DEL REGISTRO:

Art. 2637.—"El Registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente los siguientes objetos:

1^o—Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituídos en ellos, de que se ha hecho mención en el Capítulo III, Título de la tradición;

Del Registro

2º—Dar publicidad a los datos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los mismos bienes raíces o impone gravámenes o limitaciones al dominio de éste, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble; y

3º—Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse, haciendo intervenir en su guarda y confección un número mayor de funcionarios, y precaviéndolos de los peligros a que quedarían expuestos si la constancia de tales actos, títulos o documentos existieran en una sola oficina”.

Es, en mi sentir, ésta la disposición base de todo el articulado del Título que trata sobre Registro de instrumentos públicos. Ella abarca en un todo los efectos de la tradición de los bienes raíces por razón de la inscripción de los títulos que rezan sobre tales bienes, y el fenómeno de la publicidad que tiene honda repercusión en la vida civil y comercial.

En los numerales 1º y 2º quedan comprendidos todos los actos y contratos que deban ir en el libro Nº 1º de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Art. 2641—numeral 1º—de la misma obra; y en el numeral 3º todos los actos y contratos que deban inscribirse, no sólo en el libro número primero, sino también en los demás libros ordenados llevar a los registradores de acuerdo con las siguientes disposiciones:—Art. 2641, ya citado (numerales 2º y 3º) referente a los libros Nº 2º y de Anotación de hipotecas; Art. 38 de la Ley 57 de 1887, que trata de los libros duplicados de los números 1 y 2º, del de causas mortuorias, del de autos de embargo y del de demandas civiles; Art. 1º de la Ley 39 de 1890, referente al libro de instrumentos privados; Art. 9º de la Ley 24 de 1921, sobre libro de registro de Prenda Agraria; Art. 18, de la Ley 70 de 1931, sobre el libro de registro de Patrimonio de Familia Inembargable; Decretos Legislativos números 2059 y 2173 de 1937, reglamentarios de la Ley 50 de 1905, relativos al libro de mobilización de la propiedad raíz.

Aunque la mayoría de las disposiciones que rigen sobre la materia son adjetivas, pues miran más que todo al procedimiento, ésta de suyo es más que sustantiva, pues comprende el **objeto del registro** propiamente dicho.

De allí la importancia que para el público tiene el servicio del registro.

El doctor Luis F. Latorre U., en su obra sobre “Registro y Matrícula de la propiedad”, al hablar del objeto del registro, se expresa en estos términos:

“La institución del registro y su perfeccionamiento guardan tan íntimas vinculaciones con el crédito inmueble, como el valor mismo de las fincas, porque siendo uno de sus objetos “servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos”, y dependiendo la validez de las inscripciones de multitud de requisitos de forma y de fondo, la corrección de aquéllas se hace parte integrante de la sanidad de los títulos, circunstancia que, como ya se anotó, es decisiva para la aceptación de un inmueble en garantía de un préstamo”.

“Otro de los objetos que ha de llenar el Registro es el de “dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado y situación de la propiedad inmueble”. Y este objeto tiene que cumplirse en toda su extensión cuando se

trata de realizar una operación hipotecaria, porque al acreedor le interesa enterarse del estado civil o jurídico de la finca que el presunto deudor le ofrece, situación que no puede conocerse únicamente con la exhibición y estudio de los títulos de propiedad. Más aún el estado civil de ésta, su legitimidad, sus limitaciones, sus gravámenes, etc., se descubren (o debieran descubrirse con la mayor precisión, claridad y seguridad) por los datos del Registro, más que por los suministrados por los mismos títulos”.

Barros Borgoño, citado por el doctor Latorre, se expresa:

“La expansión de la riqueza inmueble y del crédito real, se halla subordinada a la seguridad de las transacciones territoriales. Para que el propietario encuentre adquirentes o prestamistas, es menester que esos terceros tengan la certidumbre de que hacen una colocación sólida de sus capitales cuando compran una propiedad o prestan con garantía hipotecaria. Si el capitalista teme perder el objeto de su adquisición o desvanecerse la garantía constituida por el efecto de una evicción cuya causa le es actualmente desconocida, es evidente que habrá de rehusar todo concurso al propietario territorial, o si le concede algo será en condiciones demasiado onerosas”.

Y el expositor español Moreli y Terry, en su famosa obra “**Comentarios a la Legislación Hipotecaria**”, dice: “El Registro de la propiedad es un instrumento complejo y delicado, pero perfecto si se le incorporan los últimos adelantos científicos, para dar a conocer con toda exactitud de las fincas y propiedades de todo género, los derechos que sobre ellas recaen y las personas que ostentan lícitamente la titularidad de los mismos”. Por el aspecto económico es de suyo importantísima esta institución porque contribuye al aumento de la riqueza, facilitando la pacífica circulación de los capitales inmobiliarios y el desarrollo del crédito territorial; en el aspecto social, su importancia resalta porque el Registro, al establecer sobre sólidos cimientos el derecho de propiedad, facilitando la vida del crédito, será un instrumento poderoso para extirpar el préstamo usurario y para fundar, con su apoyo, instituciones de crédito mutuo que hagan perfecto el ahorro”.

Según el profesor Alesandri Rodríguez, al referirse al objeto del registro en la legislación chilena dice: “Cuatro han sido y son las finalidades que se persiguen con el registro conservatorio de bienes raíces, y cuatro son, por consiguiente, los roles jurídicos que la inscripción desempeña:

“1).—Es la única forma de hacer la tradición de los derechos reales sobre inmuebles, excepción hecha de la herencia y de la servidumbre. Este es el papel principal que le corresponde a la inscripción, dentro de la cita jurídica.

“2).—Dar publicidad a la propiedad raíz, sus mutaciones, sus gravámenes y limitaciones, poniendo a la vista de todos el estado de la fortuna territorial. . . . También deben inscribirse las limitaciones o restricciones a la capacidad de las personas, tales como la interdicción, etc.

“3).—El tercer objetivo de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces es el que se refiere a la posesión. La inscripción en el registro conservatorio es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces. Es requisito, porque en conformidad al Art. 724, la posesión de un bien raíz no puede adquirirse sino por la inscripción.

“Es prueba de la posesión, porque con arreglo al Art. 924: “la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta sub-

Del Registro

sista, con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión aunque se pretenda impugnarla”.

“Y finalmente, la inscripción es garantía de la posesión, porque en conformidad al Art. 728: “para que cese la posesión inscrita, es necesario que la posesión se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por Decreto Judicial.....”

“4). La tradición de los bienes raíces se efectúa por la inscripción; de manera que la inscripción, por regla general, es tradición, o sea, modo de adquirir, pero en ciertos casos desempeña también el papel de solemnidad de los actos jurídicos, de tal manera que aquellos actos jurídicos en que la Ley prescribe esta solemnidad, no nacen a la vida del derecho”.

Por manera que de la simple lectura de la disposición que vengo comentando, y de las citas que traigo al caso, se pone de presente o de manifiesto la trascendencia de la institución del registro por su objeto propiamente dicho.

Por lo mismo, resalta la necesidad de que los funcionarios que sirven tales oficinas sean personas idóneas y competentes, o mejor dicho, de darle a ellos la categoría que se merecen.

En las legislaciones más avanzadas en estos sistemas, como por ejemplo en la Alemana, los Registradores son verdaderos Magistrados, con facultades judiciales. No menor es la categoría de los Registradores en las legislaciones Australiana y Suiza.

En Colombia, por el número tan crecido de Círculos, la mayoría del personal que sirve las Oficinas de Registro se caracteriza por su impreparación en las cuestiones que le atañen.

Es común el caso de muchos Registradores que ponen el grito en el cielo cuando se les presentan títulos o actos para su inscripción cuya redacción se aparte de la rutina que trazan la mayoría de los Notarios, pues no logran calificarlos para saber en qué Libro o Libros han de inscribirse.

En capítulo separado trataré sobre la moderna teoría de la apariencia, que tiene especial relación con uno de los objetos del Registro, la **publicidad**.

TITULOS, ACTOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO:

La importancia de este capítulo radica principalmente en este artículo del Código Civil:

Art. 2652. “Están sujetos al registro o inscripción, los títulos, actos y documentos siguientes:—1º. - Todo contrato o acto entre vivos, que cause mutación o traslación de la propiedad de bienes raíces, como donación, venta, permuta, transacción;—2º. - Toda sentencia definitiva ejecutoriada que recayere en negocio civil, bien haya sido pronunciada por un Juez o Tribunal de Derecho, o por árbitros, y las decisiones protocolizadas de los arbitradores, especialmente las sentencias y decisiones que causen traslación o mutación de la propiedad de bienes raíces, o que declaren algún derecho en tales bienes raíces. No es obligatorio el registro de las sentencias definitivas por los Corregidores en negocios civiles de su competencia, sino cuando en virtud de ellas hay mutación o cambio del dominio de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos;—3º. - Los títulos constitutivos de hipoteca;—4º. - Los

títulos constitutivos sobre inmuebles de alguno de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales, y de cualquier otro gravamen, y generalmente los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre inmuebles;—5º. - Los testamentos.—6º - Las sentencias o aprobaciones judiciales de la partición de la herencia, especialmente las que versan sobre bienes inmuebles;—7º - Las diligencias de remate de bienes raíces;—8º - Los títulos de registro de minas;—9º - Los títulos de privilegios;—10. - Todo documento que se otorgue o que se protocolice por ante un Notario;—11º - La cancelación de todo título que haya sido registrado; y 12º - Los demás títulos, actos y documentos, respecto de los cuales ordene la Ley la formalidad del registro.

Conviene aquí hacer notar la diferencia que existe en nuestro Código con el de Chile en lo referente a los títulos que deben registrarse. Según el de Chile hay "títulos que deben y títulos que pueden inscribirse". Entre los primeros están, según el artículo 52 del reglamento del registro conservatorio de bienes raíces, los siguientes:—"1º - Los títulos traslativos del dominio de bienes raíces, los títulos del derecho de usufructo, uso y habitación, censo o hipoteca constituidos e inmuebles, y la sentencia ejecutoriada que declara la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos;—2º - La constitución de fideicomisos que comprenden o afecten bienes raíces, la de usufructo, uso o habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, la constitución, reducción, o división del censo; la constitución del censo vitalicio y la constitución de la hipoteca;—3º - La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente;—4º. - El decreto de interdicción provisoria o definitiva, el de rehabilitación del disipador o demente, el que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido, y el que conceda el beneficio de separación de bienes en conformidad al Art. 1385 del Código Civil". Entre los segundos (o sea "títulos que pueden inscribirse"), se cuentan:—"1º - Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos en ella;—2º - Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los numerales 1º y 2º del Art. 52; el arrendamiento, en el caso del Art. 1926 del C. C., y cualquiera otro acto o contrato cuya inscripción sea permitida por la Ley; y—3º. Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial o legal, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Son de esta clase; el embargo, la cesión de bienes, el secuestro, el litigio, etc. Esta última disposición ha sido derogada y modificada en forma substancial por el Código de Procedimiento Civil de Chile que en sus artículos 286, 287, 475, dispone expresamente que para que una medida precautoria sobre un inmueble, el carácter litigioso de un bien raíz, o un embargo sobre los mismos, surtan todos sus efectos, es necesaria su inscripción, de donde resulta que hoy día el número 3º antes transcrito, debiera figurar con más propiedad como número 5 del Art. 52".

Como se vé, en el Código de Chile, es facultativa la inscripción de los actos o contratos que en nuestro Código es obligatoria.

Muchas otras son las diferencias que existen dentro del sistema de registro de uno y otro país, tales como la obligación que hay de comparecer las partes a la suscripción del registro, según la Legislación Chilena, al par que la nuestra no exige tal requisito.

Según nuestro Código son muy reducidos los casos en que expresamente se exime de la obligación de registro, tales como en las escrituras que versan sobre poderes generales para sólo pleitos (Ley 95 de 1890, Art. 41.), o las que tratan de protestos de letras (Ley 45 de 1923).

Pero en realidad son más los casos en que no se hace necesaria la formalidad del registro, no obstante ordenarlo expresamente la Ley, ya que su omisión no acarrea ninguna consecuencia grave, tales como las escrituras de protocolización de todo juicio (mortuorios, divisorios, etc.), o a las de protocolización de poderes otorgados en el exterior, cuyos efectos legales, por razón de registro, se han operado con anterioridad al otorgamiento de las respectivas escrituras de protocolización, como acontece en los dos casos mencionados antes, pues el registro de las sentencias y particiones en juicios mortuorios o divisorios se efectúa antes de su protocolización como lo ordena la Ley, salvo casos especiales; y el de los poderes otorgados en el exterior, también antes de su protocolización.

Una cosa es la escritura contentiva del mandato cuya inscripción se hace obligatoria por ministerio de la Ley, y otra muy distinta la que sirve de protocolización del mismo; aquélla tiene por esencia el mandato propiamente dicho, y ésta únicamente contiene la designación del lugar donde se guarda tal acto o contrato.

Tampoco es necesario el registro de las escrituras de cancelación de contrato en fuerza de los cuales pudiera exigirse el cumplimiento de la obligación cada vez que el instrumento fuera presentado, pues la Ley manda, en estos casos, que los Notarios o funcionarios respectivos den una certificación especial sobre el descargo de la obligación, la cual se lleva a las oficinas de registro correspondientes para que vaya a formar parte del Libro de Cancelaciones creado al efecto, una vez puesta la nota marginal a que se contrae el Art. 2678 del C. C.

Tampoco la falta de inscripción de ciertas sentencias sobre obligaciones personales tiene ninguna consecuencia, y más bien su registro sería inoperante, pues por el hecho mismo de la sentencia se extinguen obligaciones que no renacen por la sola causa de no haberse hecho su inscripción.

Por manera que, en mi opinión, debe buscarse el valor legal de los registros, o su efectividad desde el punto de vista que informa el artículo 2637, numerales primero y segundo (objeto del registro), que rezan: "...El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente los siguientes objetos:—1º. - Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, de que se ha hecho mención en el Capítulo III, Título de la tradición;—2º - Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble;....."

Claro está que según el numeral 3º del mismo Artículo, el Registro tiene otro objeto que, si bien presta grande utilidad, no tiene el alcance que informan los otros dos objetos arriba indicados. Y al efecto dice el citado numeral 3º del Art. 2637 del C. C.: - "Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse, haciendo intervenir en su guarda o confección un número mayor de funcionarios,

y precaviéndolos de los peligros a que quedarían expuestos si la consecuencia de tales actos, títulos o documentos existiera en sólo una oficina”.

Da manera que, debe tenerse en ciertos casos como suficiente la ejecutoria de aquellas sentencias que versen sobre cuestiones que no estén comprendidas dentro de las prescripciones que traen los numerales 1º y 2º del acotado artículo 2637 del Código Civil sin el requisito de la inscripción correspondiente, sobre todo cuando esta formalidad mira más a las partes contratantes que a terceros.

Y en tal sentido se pronunció la Corte Suprema de Justicia, en sentencia proferida el 21 de Marzo de 1941, por la Sala de Negocios Generales, en el ejecutivo de Primitivo Torres Gutiérrez, y otros contra el Departamento de Boyacá.

Estas son las principales consideraciones a que llegó la Corte en dicho negocio y que obran en el número 1975, tomo LI de la Gaceta Judicial:.....“Llegado el momento de fallar se considera:.....El señor Procurador, en su alegato, considera que no ha debido procederse a la liquidación, hasta tanto no estuviese registrado el fallo de cuya ejecución se trata.—El señor Procurador se expresa así:—“De conformidad con el Art. 2656, numeral 2º, del C. C., toda sentencia definitiva ejecutoriada que cayere en negocios civiles se halla sujeta a la formalidad del registro o inscripción.—De acuerdo con el artículo 2673 de la misma obra “Ninguno de los títulos sujetos a la inscripción o registro hace fé en juicio ni ante ninguna autoridad, empleado o funcionario Público si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva o respectivas oficinas, conforme a lo dispuesto en este Código.—La sentencia que trata de ejecutar no aparece registrada, y sin este requisito no puede producir efectos jurídicos procesales de conformidad con las disposiciones de la Ley anteriormente citada”.

“Se observa:

“Las sentencias del del Tribunal de Tunja y de la Sala de Negocios Generales de la Corte, fechadas el 27 de Octubre de 1937 y el 14 de Junio de 1939, respectivamente, obran en el proceso original, que acompaña a la presente actuación sobre cumplimiento de los citados fallos.

“No aparece de autos, evidentemente, que la sentencia hubiera sido registrada. La falta de registro no implica nulidad de las sentencias no registradas; únicamente la inhabilita para servir de prueba en juicios, según el artículo 2673, del C. C. Pero la necesidad de la formalidad la ha entendido la Corte **más con referencia a terceros que a las mismas partes litigantes**, porque el registro tiene por objeto darle mayor publicidad a la sentencia para prevenir en cuanto sea posible los perjuicios a derechos de terceros y esta precaución se hace redundante en relación con la contraparte que ha tenido ocasión de conocer el fallo y de intervenir en todas las diligencias del juicio.

“La Sala de Casación Civil, en fallo de fecha 15 de febrero de 1940, —(G. J., número 1953-1954, Págs. 102 y ss.) dijo:—“El objeto del registro establecido por la Ley para las sentencias definitivas y ejecutoriadas recaídas en negocios civiles, que no causan traslación o mutación de la propiedad de bienes raíces, no puede ser otro de acuerdo con la disposición legal que lo determina que el fin estrictamente probatorio de dar mayores garantías de autenticidad y seguridad al fallo, haciendo intervenir en su guarda mayor número de funcionarios, precaviéndoles de los peligros a que que-

darian expuestos si la constancia de tales actos existiera solamente en la oficina judicial en que fueron proferidos; pero en ninguna forma se vincula esta finalidad del registro con la validez y mérito de las sentencias mismas que tiene y conservan su valor propio y su imperio independientemente del hecho o formalidad de la inscripción, destinada, como se ha recordado, a un objeto meramente conservatorio”.....

LUGAR DONDE HAN DE HACERSE LAS INSCRIPCIONES:

Como se ha repetido varias veces, uno de los objetos del registro es “la publicidad”, pero esto únicamente se logra ajustándose a las prescripciones que contienen las siguientes disposiciones del Código Civil:

“Art. 2653:—“El registro o inscripción de los títulos traslativos del dominio de bienes raíces, de los constitutivos de hipoteca y demás relativos a inmuebles expresados en el anterior artículo (2652—actos que están sujetos a Registro—) se verificará en la oficina de registro del lugar en donde el inmueble está situado, y si la situación del inmueble se extendiere a más de un circuito de Registro, se verificará la inscripción en las oficinas de los Circuitos a que perteneciere el inmueble, situado cada uno en diferentes Circuitos, deberá registrarse en cada una de las oficinas del Circuito a que respectivamente correspondan los inmuebles.—Art. 2654.—Si por un acto de partición se adjudicaren a varias personas, naturales o jurídicas, los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían pro indiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o a cada parte adjudicada, se registrará en la oficina u oficinas del Circuito o Circuitos a que por su situación corresponda o se extienda el inmueble, o la parte de él de que se ha hecho adjudicación a cada partícipe o divisionario”.

“Art. 2655.—Los títulos, actos y documentos de inscripción obligatoria que no estén comprendidos en los dos anteriores artículos, se registrarán en la oficina del Circuito en que se hayan otorgado o ejecutado”.

“Ley 24 de 1921. Art. 6º—El contrato de prenda agraria podrá constituirse por instrumento público o privado, pero en ambos casos, sólo producirá efectos con relación a terceros desde el día de su inscripción, la cual se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos y privados del Círculo donde se hallen los bienes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8º”—Las inscripciones relativas a contratos o actos.

Las inscripciones relativas a contratos o actos constitutivos o contentivos de patrimonio de familia inembargable, se harán también en la oficina de registro del Círculo donde se hallen los bienes raíces correspondientes (Ley 70 de 1931, Art. 18, letra a).

Para terminar sobre este punto, quiero tratar una cuestión que ha despertado muchas dudas, y es la relativa a la manera de cómo y dónde han de hacerse las inscripciones que versen sobre venta o cesión de derechos hereditarios.

La primera cuestión quedará resuelta al hablar, más adelante, del Capítulo sobre “Modo de hacer el Registro”; la segunda se resuelve así: Si entre los bienes del causante sobre cuya sucesión se trata hay bienes raíces, debe registrarse en la oficina de Registro, correspondiente al lugar de su otorgamiento (Art. 2655); en la del lugar o lugares donde están situados di-

chos bienes y en la oficina de registro correspondiente al Circuito donde se siga el correspondiente juicio mortuario. Si la sucesión no tiene bienes inmuebles, debe registrarse en la oficina de registro correspondiente al lugar del otorgamiento de la escritura y al del seguimiento del juicio.

La razón de esta pluralidad de inscripción es muy clara, ya que si sólo se ajustara a la norma establecida del acotado artículo 2655, se prestaría a deficiencias que acarrearían grandes perjuicios a las personas interesadas en conocer la historia de los bienes raíces de las personas que han muerto, pero cuyas sucesiones permanecen aún ilíquidas.

Para hacer una mejor ilustración sobre el particular, tomemos un ejemplo:

Muere una persona que ha sido vecina del Municipio de Bogotá dejando bienes raíces en Medellín. Por regla general el juicio de sucesión debe seguirse en el municipio último lugar de su domicilio, o sea Bogotá; la historia de las propiedades raíces de ese causante situadas en Medellín, sólo puede conocerse en la oficina de Registro de instrumentos públicos de ese Circuito, de acuerdo con las normas sobre ubicación de esta clase de bienes antes expuestas. Si alguno de los herederos del "de cujus" hace cesión de sus derechos otorgando escritura pública en cualquiera Notaría distinta de las de Bogotá o Medellín y sus correspondientes municipios, por ejemplo en una de las de Barranquilla, lógico es que el registro de este instrumento se haga en la oficina de Registro de este último Municipio al tenor de lo preceptuado en el Art. 2655, tantas veces citado.

Si entonces un tercero quiere conocer la historia jurídica de determinado bien raíz perteneciente a la sucesión del causante, y situado en Medellín, acuden necesariamente a la oficina de Registro de este municipio en solicitud de un certificado de libertad y propiedad sobre dicho bien. Del examen o estudio de dicho certificado debe desprenderse claramente cuál es el actual poseedor inscrito de ese bien, lo que necesariamente tiene que ser el causante (suponiendo que en vida no lo enajenó, pues el registro en su favor no se cancela hasta tanto no se termine el correspondiente juicio mortuario y se inscriba la partición respectiva, o el decreto de posesión efectiva de la herencia).

Ahora bien, si ese tercero quiere hacerse a los derechos de todos los herederos, antes de iniciarse o terminarse el juicio, probablemente querrá cerciorarse si ellos habrán hecho alguna operación con relación a los bienes de su causante y para tal fin solicitará el certificado correspondiente en la oficina de Registro respectiva, que en este caso sería la de Medellín; pero como ya dijimos, si alguno de los herederos vendió sus derechos otorgando escritura pública en Barranquilla e inscribiéndose en la oficina de Registro de esta ciudad (la de Barranquilla), claro está que el tercero que solicitó el certificado en la oficina de Registro de Medellín, queda sin conocer la operación celebrada por dicho heredero, lo que se prestaría a abusos que le sería difícil evitar.

Y yendo más allá, si el mismo heredero vende de nuevo a otra persona los mismos derechos, otorgando al efecto escritura pública en una Notaría del Municipio correspondiente otro Circuito de Registro que el de Barranquilla, por ejemplo el de Bogotá mismo, qué prelación se establecen entre el primero y el segundo adquirente de esos derechos?

Mientras no se legisle en el sentido de definir mejor esta cuestión queda al arbitrio de los que quieran o pretendan negociar con bienes pertenecientes a una sucesión ilíquida, someterse a las eventualidades o contingencias que nacen de aquella situación irregular.

Otra de las disposiciones que miran relación a la efectividad de uno de los objetos del registro, "la publicidad" por razón de la ubicación de los bienes raíces, es la que trae el Art. 97 de la Ley 153 de 1897, que dice:

"El registro de autos de embargo y de demandas civiles se hará en la oficina u oficinas de registro del Círculo a que pertenezca la finca embargada, o sobre la cual versa la demanda".

Es obvia cualquiera otra explicación sobre el particular, ya que si los títulos traslativos del dominio de bienes raíces, de los constitutivos de hipoteca, etc., han de inscribirse en la oficina de Registro del lugar en que el inmueble está situado, lógico es que también en la misma oficina se inscriban estas providencias que entran la libre enajenación de los mismos bienes.

Termina este Capítulo del Código Civil, que estamos comentando, con esta disposición:

"Art. 2656. Siempre que se varíe el nombre de una finca rural es obligatorio al que hace la variación dar de ello noticia al Registrador o Registradores del Circuito o Circuitos a los cuales se extienda la situación de la finca, para que se registre la variación. Esta obligación deberá cumplirse, a más tardar, dentro de los veinte días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial, o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado. La misma obligación tienen los divisionarios o partícipes de una finca rural dividida o partida en cuanto a los nuevos nombres que pusieren a las partes que les hayan cabido....."

Creo que esta disposición no ha tenido aplicación en ninguna oficina y es de desear que así fuera, pues sus mandatos en sí son impracticables dado el desconocimiento absoluto por parte del público, de la mayoría de las disposiciones sobre Registro y es, desde todo punto de vista, peligroso y contraproducente darles esta facultad a los interesados mismos.

Sería más conveniente, de acuerdo con la índole misma del sistema de Registro, que estas modificaciones sólo se hagan cuando han de constar en un título que ha de ser inscrito (como venta, permuta, donación, rectificación, etc.) de cuyo contenido se toma razón al margen de la inscripción que es materia de la modificación, y especialmente en la Matrícula del bien respectivo, si ésta hubiere sido ya abierta.

IMPORTANCIA EN CUANTO A SUS EFECTOS JURIDICOS:

Tiene marcada importancia este capítulo en la institución del Registro, por cuanto señala, junto con las leyes complementarias, la manera precisa y clara de cómo han de verificarse las inscripciones de los contratos o actos que requieren tal formalidad.

Dice el artículo 2657 C. C.: "Para llevar a efecto el registro, se exhibirán al Registrador copia auténtica del título o documento, y la sentencia o decreto judicial en su caso".

Sobre las prescripciones a que se contrae esta disposición quiero hacer algunas ligeras observaciones. No siempre puede un Registrador consta-

tar si determinado documento o escritura que se le presenta para su registro es o no auténtico, por cuanto muchas de esas piezas provienen de Notarías o Juzgados situados en municipios que no corresponden al Círculo de Registro donde han de inscribirse. Muchos son los casos que se presentan sobre solicitud de inscripciones de títulos o instrumentos que tienen o reúnen todas las apariencias de auténticos, por cuanto constan en papel competente y están revestidos (aparentemente) de todas las formalidades externas que las leyes exigen para que puedan inscribirse, como procedencia legal, firma de funcionarios encargados, etc., para constatarse más tarde que tales documentos no son más que apócrifos.

De allí la importancia y el valor que la Ley da a la copia original tomada de los respectivos protocolos al considerarla como el verdadero título, es decir, al no reconocerles a las inscripciones que obran en los libros de las oficinas de Registro más que un valor supletorio, de acuerdo con el Art. 2675 del C. C.

Es, pues, en mi concepto exagerada la afirmación que hace el doctor Luis F. Latorre en su obra "Registro y Matricula de la propiedad", al referirse al estudio de los certificados de libertad y propiedad que exhiben los registradores, cuando dice: "En estricto rigor, para realizar un negocio de compraventa o hipoteca, sobre la base de que el dominio de la finca es incuestionable y de que su libertad es completa, debería bastar la inscripción y examen del certificado expedido conforme al precepto copiado (Art. 2640 C. C.) si éste se cumpliera fielmente. Así se facilitaría enormemente la emisión del concepto del abogado, y los interesados en el negocio ahorrarían el trabajo, las demoras y fuertes gastos que implica el aparejamiento del expediente completo de títulos en treinta años. Los clientes de los Bancos, con mucha razón extrañan la exigencia de toda la titulación, cuando hacen uso del medio indicado por la ley para acreditar la situación jurídica del inmueble ofrecido: el certificado del Registrador....."

Y es exagerada tal afirmación, repito, por cuanto de la lectura o estudio de un certificado (presumiendo estar expedido en debida forma) no se colige o deduce la validez de los títulos que reseña la tradición de dicho certificado, ya que si hay nulidades en los contratos mismos, sólo se logra conocer éstas por el examen atento de las copias originales y en muchos casos, por la lectura de la escritura matriz que obra en el protocolo.

Conozco el caso práctico de que en un certificado de libertad y propiedad apareció como dueño del inmueble allí determinado una persona que demandó a su vendedor a que le entregara el bien. Ventilado el juicio correspondiente, de su estudio se pudo constatar que el verdadero dueño de ese inmueble (o sea el que aparecía como último vendedor) no había comparecido a ninguna Notaría a otorgar escritura de venta o enajenación. Que el título que la persona demandante presentaba para fundar su acción era una copia hecha o elaborada por su mismo vendedor o tradente (no el verdadero titular, sino el que se hacía pasar por tal), pues que no correspondía en realidad a la oficina de procedencia que allí mismo se indicaba. Que si el último comprador figuró en el certificado de libertad y propiedad que se había expedido al efecto, ello se debía a que la copia aquella fue inscrita por reunir todas las apariencias externas de un instrumento público auténtico. Y así muchos más son los casos parecidos, que llevan a la convic-

Del Registro

ción de que no sólo se requiere para el estudio de una propiedad el certificado de las respectivas oficinas de Registro sino también que es necesario acompañar las copias de los instrumentos que menciona dicho certificado.

Las otras disposiciones de este capítulo van dando las normas precisas que, para los principales actos o contratos, se requieren para hacer las inscripciones correspondientes (nombre, apellido, y domicilio de las partes—Art. 2658—, fecha de la inscripción, naturaleza y fecha del título o documento, oficina o archivo en que se guarda el título o documento original, etc.,—Art. 2659—).

Si los actos o contratos son relativos a inmuebles, se copiarán íntegra y textualmente las alinderaciones, cabida, ubicación precisa y nombre de la finca, denominaciones de los contratos, título del causante o tradente, o se hará la declaración expresa de que se carece de éste. (Arts. 15 y 16 de la Ley 40 de 1942).

Además, para facilitar la complicada labor de las oficinas de Registro, siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes registrado, se mencionará el precedente registro en el nuevo (Art. 2667).

No obstante la claridad de las disposiciones que contiene este capítulo, su violación es frecuente y flagrante por parte de Notarios y Registradores. Muchos son los conflictos que se originan de las deficiencias que se registran en las inscripciones que obran en los libros de Registro, pero no son menores las omisiones que con frecuencia se suceden de las partes más substanciales de los contratos. Así por ejemplo, es común ver en muchas oficinas de Registro inscripciones referentes a contratos sobre bienes raíces, sin ninguna determinación de éstos. Y aunque el Art. 2664 del C. C. dice que no se anulará el registro por falta de alguna o algunas de las designaciones prevenidas en los artículos antes mencionados, salvo ciertas circunstancias, excepto por la falta de firma del Registrador, es más que necesario cumplir estrictamente con las disposiciones que regulan la manera de cómo han de verificarse los registros de todos los actos y contratos que requieran tal formalidad, pues como bien es sabido, uno de los principales objetos del Registro es, “**dar publicidad**” a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble” (Art. 2637, numeral 2º), y aquélla (la publicidad) sólo se logra transcribiendo en las inscripciones el contenido, no íntegro pero sí en su mayor parte, de los actos o contratos originales.

Por manera que, resumiendo, el contenido de toda inscripción debe ser tal que de su simple lectura se conozca el nombre de los partes contratantes, su domicilio, estado civil, naturaleza del contrato, si éste versa sobre bienes raíces, debe expresarse la situación y linderos del inmueble, su cabida, el nombre de la finca si es rural, o el número si es urbana; los títulos del tradente o causante; la procedencia del acto o contrato; la calidad de las partes contratantes; en fin, sólo se omitirán aquéllos detalles externos de los instrumentos que si algún interés tuvieren para los terceros, sería sólo en cuanto a la parte formal, es decir, en cuanto a la legalidad o ilegalidad que informaren dichos contratos por razón de sus formalidades externas, tales como el nombre o apellido de los testigos, la capacidad de éstos, la inclusión de los comprobantes que las partes tienen que presentar ante los No-

tarios u otros funcionarios, para el otorgamiento de las respectivas escrituras, como, por ejemplo, los de paz y salvo con el Tesoro Nacional, los de contribución de caminos, los de impuestos y sucesiones, etc.

Pero quienes más violan estas disposiciones son los funcionarios del Organó Judicial. A la mayoría de ellos, sus actuaciones en asuntos de Registro los acusan de ignorancia crasa sobre la materia.

Si se trata de diligencias en las cuales constan adjudicaciones de bienes raíces, vemos que el objeto o materia no tiene la debida identificación (determinación por su situación, linderos, etc.); ni se reseña el título de los tradentes o causantes.

Si la Ley exige en determinados casos ciertos requisitos, como por ejemplo, certificado de propiedad y libertad para adjudicar en pública subasta bienes raíces, si acaso, los funcionarios respectivos los tienen apenas en cuenta para aprobar las diligencias correspondientes, es decir, sólo les importa que se acompañe este documento o instrumento, sin que se haga un estudio de lo que allí consta, y no paran mientes en que la persona ejecutada o demandada puede no ser el verdadero dueño del inmueble materia del remate, o no tienen en cuenta los gravámenes que pueda mencionar dicho certificado que pesa sobre el bien de que se trata y los cuales, a veces, hacen imposible su adjudicación.

Volviendo un poco atrás, quiero hacer hincapié en el mandato que envuelve la disposición contenida en el Art. 2667 del C. C., que reza:—"Siempre que se transfiera un derecho que ha sido registrado, se mencionará el precedente registro en el nuevo. Para facilitar la operación el respectivo interesado presentará al Registrador la copia o testimonio del título en que debe estar consignada la nota del anterior registro".

Su importancia resalta tanto desde el punto de vista legal como desde el práctico. Legal, por cuanto asegura que el trasmittente del derecho a que se contrae el título que ha de inscribirse es el verdadero titular de él, al menos aparentemente, pues al presentarse la copia de su título registrado, se presume que de una manera legal adquirió el derecho que transmite o enajena y que ningún embargo o demanda existió contra su tradente o causante, como se desprende de tenerse a la vista copia registrada de dicho título.

Y desde el punto de vista práctico no menos se deja notar su importancia ya que para el examen de los libros que se hace necesario para la expedición de un certificado se ahorraría en gran parte el estudio de los índices de los libros de Registro, que en la mayoría de los casos y en tratándose de los más antiguos están plagados de errores u omisiones a causa de su natural deterioro.

Más aún, cuántos tropiezos se encuentran al estudiar la tradición de un bien raíz, en las oficinas de Registro al elaborar los certificados respectivos, por hallarse aquélla interrumpida a causa de no inscribirse oportunamente los títulos correspondientes; mejor dicho, por el hecho mismo de omitirse el registro de alguno o algunos de los títulos sobre determinada propiedad.

De lo dicho se nota la conveniencia que resulta de rechazar para su inscripción títulos que no acreditan el registro del anterior; y aún más, la necesidad que existe de legislar en el sentido de obligar a los Registradores y a los Notarios, y aún a los funcionarios del Organó Judicial, a que cumplan con los mandatos que prescriben las disposiciones sobre Notariato y Registro.

Fundamentos Pedagógicos para una Economía Cooperativa

Para terminar con este capítulo quiero hacer algunas ligeras observaciones al mandato contenido en la siguiente disposición:

“Art. 2668 C. C.—Todo título que verse sobre dos o más actos o contratos que por su naturaleza requieran el registro en diferentes libros, será registrado en cada uno de tales libros en lo que concierne al respectivo acto o contrato. Si, por ejemplo, el título es relativo a la enajenación de un inmueble y a la constitución de una hipoteca, en lo que concierne a la enajenación del inmueble se inscribirá en el libro 1º de registro y en el libro de anotación de hipotecas en lo concerniente a la constitución de la hipoteca”.

De allí que no sea escaso el número de escrituras que lleve más de un registro, pues por la naturaleza de aquéllas y por las prescripciones contenidas en el Capítulo sobre “Libros que debe llevar el Registrador”, el **objeto del registro** sólo se logra haciendo las varias inscripciones que se hacen necesarias en unos y otros casos.

Así, por ejemplo, es común el caso de títulos que llevan a la vez tres, cuatro y aun más inscripciones en diferentes libros, como cuando se transmite por un mismo instrumento bienes inmuebles y derechos hereditarios, quedando a deber como parte del precio cierta cantidad de dinero que se asegura en el mismo instrumento con hipoteca sobre cuerpo cierto. Dicho contrato ha de inscribirse en los libros números 1º, 2º, de causas mortuorias y el de hipotecas.

Pero creo que en muchos casos no se hacen necesarios múltiples registros, como por ejemplo en el contrato de mutuo con hipoteca que se acostumbra registrar en dos libros: en el segundo, en cuanto al mutuo y en el de anotación de hipotecas, en cuanto a la constitución de este gravamen, pues sería suficiente con la sola inscripción en el libro de anotación de hipotecas.

Más aún, se ve claro de la lectura del artículo 2641—inciso 2º—que la creación del libro 2º no tuvo otro objeto que el de servir para las inscripciones que no habrían de hacerse por razón de sus clasificaciones—en los demás libros que habrían de llevar los registradores.

Se justifica el registro, en el libro Nº 2º, de este contrato, cuando por razón de haberse vencido el término que la ley prescribe como obligatorio para las inscripciones de los gravámenes hipotecarios, se haga necesario establecer la acción personal para hacer efectivo el pago de la deuda que haya sido garantizada con hipoteca.

La Corte Suprema de Justicia ya había sentado doctrina sobre el particular. Que recuerde, existe una sentencia de 6 de Marzo de 1890 (J. C. S., Nº 23, Pág. 545, tomo I) cuya parte resolutive, en lo que hace al caso, es del tenor siguiente:—“La disposición del artículo 2668, del Código Civil se refiere a aquellos actos o contratos que necesariamente requieren el registro por la naturaleza misma de ellos, como la enajenación de bienes inmuebles, la partición de los mismos, los testamentos, la hipoteca, la interdicción judicial, etc., y no se refiere a aquellos que se registran accidentalmente, no por naturaleza intrínseca sino por la forma en que se otorgan. No basta que los actos o contratos sean de diversa especie para que deban registrarse en los libros diferentes, es necesario que la naturaleza de ellos exija el registro en distintos libros”.

EFECTOS DEL REGISTRO:

Es este otro de los capítulos del Código Civil que tiene marcada importancia en la institución del Registro. Empieza tratando lo siguiente:—"Art. 2673. Ninguno de los títulos sujetos a la inscripción de registro hace fe en juicio ni ante ninguna autoridad, empleado o funcionario público, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva o respectivas oficinas conforme a lo dispuesto en este Código".

Ya quedó visto al hablar de los "Títulos, actos y documentos sujetos al registro", cómo desde el punto de vista de sus efectos ante terceros, eran muchos los instrumentos públicos cuya inscripción no era necesaria. También se reprodujo una sentencia reciente de la Corte Suprema de Justicia, sobre los efectos que tenía el fallo de un Tribunal, relativo a obligaciones personales, y su valor probatorio, sin necesidad de haber sido inscrita en la oficina de Registro correspondiente.

Réstame decir que sólo por la interpretación tan estricta que le dan la mayoría de nuestros Juzgados a la disposición contenida en el artículo 2673 arriba transcrita, deben registrarse todos los títulos, actos y documentos que están comprendidos en el mandato a que se contrae el artículo 2652 de la misma obra.

Ahora bien, dice el artículo 2674 del mismo capítulo:—"Ningún título sujeto a registro surte efecto legal respecto a terceros, sino desde la fecha de la inscripción o registro".

Creo que en esta disposición está la clave principal de los "efectos del registro", pues que mira relación más que a las partes contratantes a terceros, y como uno de los principales objetos del registro es la publicidad, de allí la necesidad de inscribir todo título, acto o documento que por razón de su contenido ha de producir efecto respecto a terceros.

Y que el registro tenga más importancia para terceros que para las mismas partes contratantes, lo confirma una sentencia de nuestro más alto Tribunal, al decir, que "los títulos no registrados, estando sujetos a esta formalidad, surten efectos legales respecto de los contratantes para las prestaciones mutuas" (J. C. S., Nº 3446, página 767, tomo III).

Al respecto es muy importante la exposición que hizo uno de los abogados de Bogotá más expertos en estas disciplinas, mi amigo el doctor Francisco Casas Manrique, la cual se halla publicada en el Boletín Nº 3, órgano de publicidad de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de la capital, de fecha 30 de Agosto de 1940, y que refiriéndose, entre otras cosas, a los "efectos del registro", dice:....."Lo primero que ha de tratarse es lo relativo al acto jurídico. Esto es fundamental. Y principalmente ha de orientarse este estudio a lo que es razón de ser y fin principal, y lo que constituye el carácter trascendental del Registro, a saber: determinar quiénes son partes y quiénes terceros en los actos jurídicos. Si en los actos jurídicos todos fuéramos partes, no habría necesidad del registro. Si todos fuéramos terceros respecto de los actos jurídicos celebrados por los demás, es decir, que si quedaran ocultas para los terceros las consecuencias de aquellos actos reinaría la más completa inseguridad social. Y como es físicamente imposible que todos seamos parte en los actos jurídicos que celebran los demás fue necesario que una institución tomara cuenta de actos de cierta importancia y

Del Registro

especialmente de los que en alguna manera afectan el dominio de los bienes raíces. De ahí nació el registro: para producir la **publicidad del derecho real**.....”

Sobre esta materia cobra marcada importancia una de las funciones del Registrador, la que contempla el numeral cuarto del artículo 2640 del C. C. relativa a lo que “son deberes del registrador”.

“Certificar con vista de los respectivos libros, acerca del estado o situación en que se encuentran los inmuebles existentes en el lugar y respecto de los cuales quieran los interesados saber tal situación; esto es, quién sea propietario del inmueble o inmuebles; la libertad o gravámenes y limitaciones del dominio que pesen sobre los inmuebles, y las otras constancias que haya en las inscripciones.....”

Es esta, quizá, la función más delicada que tienen los Registradores, pues el público para celebrar toda clase de operaciones relativas a los bienes raíces, se cerciora o debiera cerciorarse primero del estado jurídico de éstos, lo que se logra únicamente por medio de las certificaciones que expiden los Registradores de instrumentos públicos.

Pero debe entenderse que esta clase de certificaciones tienen como fin principal el de relacionar hechos que se desprenden de las inscripciones que obran en los libros principales de Registro, y no, como creen todavía muchos, que su fin principal es el de conceptualizar de puro derecho sobre el estado jurídico de la propiedad sobre la cual se certifica, sin parar mientes en que las funciones del Registrador, estrictamente hablando, son puramente formales, pues que se limitan, como ya dijimos, a exponer cuál es el estado de la propiedad inmueble según las inscripciones que obran en sus libras y que se relacionan con dichos bienes.

De allí la costumbre que existe de no hacerse a los servicios de abogado para la celebración de toda clase de operaciones, especialmente las relacionadas con la propiedad raíz, por la creencia errónea de que, siendo los Registradores funcionarios públicos, es más que suficiente la fe que ellos dan (en toda clase de certificados) del contenido de las inscripciones correspondientes sin tener en cuenta que tales inscripciones corresponden a documentos o instrumentos públicos que pueden adolecer de nulidad que sólo se logran conocer en las oficinas donde se guardan estos documentos originales, como son las Notarías u otras oficinas semejantes.

Cabe ahora preguntar si por la manera como se cumple esta función especial de los Registrados se logra de una manera perfecta uno de los principales objetos del registro: **“La Publicidad”**.

Teóricamente debe afirmarse que sí, pues por la manera como el legislador ha ido reglamentando la materia, su fin especial y esencial ha sido éste, pero en realidad de verdad es tan complicado el mecanismo del Registro, que sólo cabe decir que el principal objeto de tal Registro únicamente se logra de manera relativa, sobre todo mientras siga vigente en Colombia el sistema actual; es decir, que cabe a la posibilidad de evicción, en parte considerable de nuestra propiedad inmueble, no obstante el saneamiento aparente que informan los certificados de propiedad y libertad que expiden los Registradores relativos a dichos bienes.

Creo, no obstante el pesimismo de la mayoría de los abogados de nuestro país, que con la implantación de la “Matrícula de la propiedad inmueble” ya

va desapareciendo gradualmente la inseguridad que puede existir para hacer toda clase de transacciones en la propiedad raíz, pues por muchos aspectos este sistema ha ido fortaleciendo, por decirlo así, la tradición de la propiedad inmueble, logrando por ese medio, hacer más identificable esta clase de bienes para su debido saneamiento.

Sólo los que conozcan claramente el rodaje interno de esta clase de oficinas se darán cuenta del por qué de esta afirmación, pero al menos quiero mostrarles que mientras el estudio de la tradición de una propiedad que está matriculada se lleva un tiempo de horas, para el de otra propiedad que no está matriculada se requieren días, y que es más factible que sobre bienes no matriculados se hagan operaciones por personas distintas del titular del derecho, que sobre los que sí están matriculados, pues al paso que la historia o tradición de éstos obra en un mismo libro cuyo estudio se logra a un solo golpe de vista, en aquéllos (bienes no matriculados) su tradición se halla dispersa en un sinnúmero de libros que corresponden a diferentes años, para cuyo estudio y localización de las respectivas instrucciones se hace necesario auxiliarse de índices que muchas veces apenas si su pasta existe.

Es justo que se tenga también en cuenta que por las mejoras que introdujo la Ley 40 de 1942, especialmente las relativas a la dotación de libros e índices uniformes, el sistema de Registro aún vigente ha logrado un mejor perfeccionamiento que lo capacita para llenar los fines que informan las disposiciones contenidas en el título 43 del Código Civil, que termino de comentar.

Hugo Restrepo Arango

(En el informe del Jurado de Tesis se dijo: "No queremos terminar, sin antes dejar constancia de que abundamos en las mismas ideas del autor, en el sentido de que en la Universidad Católica Bolivariana se organicen cursos breves y sumarios sobre estas cuestiones de Notariado y Registro, para lo cual, no dudamos, esta tesis, publicada acaso por la Universidad, sería un precioso derrotero". Firman los doctores Francisco Eladio Tobar, Rafael Restrepo Ma-ya y Elías Abad Mesa).