

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -**FACULTAD DERECHO
PROGRAMA DE DERECHO**

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Atribución 2.5 Colombia (CC BY 2.5 CO)

AÑO DE ELABORACIÓN: 2016

TÍTULO: Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática

AUTOR (ES): Ortiz Mendieta, Claudia Yaneth.

DIRECTOR(ES)/ASESOR(ES):

Castro Ayala, José Guillermo.

MODALIDAD:

Trabajo de investigación.

PÁGINAS: **TABLAS:** **CUADROS:** **FIGURAS:** **ANEXOS:**

CONTENIDO:

1. Introducción.
2. El Registro de Instrumentos Públicos en Colombia.
3. Actos, títulos y documentos sujetos al Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia.
4. Actos no sujetos de Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia.
5. Otros actos con vocación de registro que no han sido analizados ni contemplados por la dogmática.
- 6 Contrato de fiducia por beneficio de área.
7. Conclusiones.
8. Bibliografía.

DESCRIPCIÓN: En un promedio de 60 palabras se debe realizar una síntesis del contenido del trabajo.

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



El derecho registral en Colombia, que corresponde a los actos que se celebran sobre bienes inmuebles, y que no son objeto de registro. Se plantea la necesidad que los entes encargados analicen más a fondo las situaciones en las que dichos actos que no se someten a registro, como pueden ser los actos celebrados en el derecho fiduciario.

METODOLOGÍA: Describir bajo qué parámetros y con cuáles instrumentos se desarrolló.

PALABRAS CLAVE:

REGISTRO INMOBILIARIO, ACTOS NO SUJETOS DE REGISTRO, NOTA DEVOLUTIVA, VÍAS GUBERNATIVAS CONTRA EL NO REGISTRO, ACCIÓN DE NULIDAD CONTRA ACTOS DEL REGISTRO PÚBLICO.

CONCLUSIONES:

Recogiendo lo antes dicho, existe en el caso del contrato de fiducia inmobiliaria, actos que surgen en el tránsito de cambio del derecho de dominio que no son objeto de registro, si se encuentra que en los mismos existen causales que imposibilitan el registro, tanto en los aspectos generales que encierran el lleno de requisitos legales de los actos, como en causales determinadas por la entidad, y aplica para asuntos puntuales como lo son la afectación a vivienda familiar, predios, áreas y linderos, embargos, valorización y prohibiciones, hipoteca del patrimonio familiar, reglamento de propiedad horizontal, entre otros.

Con esto, se plantea la necesidad que recaee en el legislador y demás autoridades involucradas, para generar la discusión del caso respecto a que si el compendio normativo que en la actualidad rige el derecho registral en Colombia, se ajusta a los requerimientos jurídicos que surgen en el desarrollo de actividades registrales, reconociendo de antemano que la tarea adelantada con ocasión de la expedición de la Ley 1579 de 2012, era necesaria, pero se debe profundizar en aspectos tales como la claridad de los actos no sujetos de registro pero que pudieran serlo, en casos, como los mencionados en este documento.

De manera práctica, esto serviría sobre todo para reducir las acciones que se adelantan por la vía gubernativa cuando se presenta actos que en un primer momento no se encuentran sujetos al registro, y que en casos puede llevar a la acción la demanda ante el contencioso administrativo, y se puede en este caso, entrar a contemplar por sentencia judicial para que se dé el registro del mismo, y

en este sentido, la invitación se haría a que legislativa y administrativa y doctrinalmente, se elaboren las normas necesarias que clarifiquen este asunto, y en los casos que corresponda, se llegue a la posibilidad de que el Consejo de Estado se pronuncie sobre aspectos que pueden quedar en el debate, que en cierta medida, es también la intención de que las demandas de nulidad que se presenten, sean lo suficientemente debatibles para que este Alto Tribunal haga su tarea.

Por el momento, se podría proponer que las autoridades administrativas encargadas del tema, en cabeza de la Superintendencia de Notariado y Registro, ahonden en la discusión y generación de doctrina en el tema, ya que es evidente que la Ley 1579 de 2012 necesita un mayor desarrollo, pues existen temas como la nota devolutiva, por la cual se pretende agotar la respuesta administrativa a la falencia de los actos no sujetos de registro, sin embargo, con lo visto se podría plantear que ante la falta de una mayor claridad jurídica, la nota devolutiva fuese el punto de partida para que la entidad luego de dar una respuesta concreta a un caso, se expresara también sobre la manera como desde el mismo se puede formular una condición general de derecho.

FUENTES:

- Aguilar, J. (2008). *Cosas, bienes y derechos reales: derecho civil II*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
- Aguirre, D. A. (2013). Negocio fiduciario de inversión: único vehículo fiduciario que prevé protección para el fideicomitente y el fideicomisario, como inversionistas del mercado de valores. *Revista de Derecho Privado*, (24), 209-233.
- Aguirre, D. A. (2013a). Aspectos jurídicos sobre el rol de la fiducia en el mercado de capitales. *Panorama*, 7(12), 143-170.
- Alessandri, A.; Somarriva, M.; & Vodanovic, A. (1998). *Tratado de Derecho Civil: Partes Preliminar y General*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Angarita, M. C. (2006). El Sistema Registral en Colombia. *IV Encuentro Registral Iberoamericano en Cartagena de Indias*. Cartagena de Indias.
- Arce, D. (2007). Los derechos superficiarios en los proyectos de infraestructura. *Vniversitas*, 56(114), 85-122.
- Mateus, L. (2015). *El contrato fiduciario inmobiliario: un estudio comparado entre el contrato de vinculación por beneficio de área y la promesa de*



- compraventa*. (Trabajo de grado para optar al título de abogada). Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Moscoso, R. A. (2012). Derecho y economía de la función pública de registro de bienes. *Revista Prolegómenos. Derechos y Valores de la Facultad de Derecho*, 15(30), 177-197.
- Motta, L. (2015). *La fiducia inmobiliaria en Colombia: un estudio comparado con el contrato sinalagmático*. (Trabajo de grado para optar al título de abogada). Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Ramírez, E.; Arteaga, J.; Conto, S.; Mendoza, Á.; Bohórquez, A.; Romero, B.; & Caicedo, E. (1995). *Derecho inmobiliario*. Medellín: Biblioteca Jurídica Dike.
- Ramírez, J. (2007). *Derecho notarial y registral colombiano*. Bogotá: Temis.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2001). *Régimen legal del notariado y registro en Colombia compilación de las instrucciones administrativas y normas legales*. Cartagena de Indias: Superintendencia de Notariado y Registro.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2003). *La modernización del registro público y su integración con la fe notarial: Plan Estratégico 2002 - 2006*. Bogotá: Superintendencia de Notariado y Registro.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2004). *Instrucción Administrativa No. 5*. Bogotá: Superintendencia de Notariado y Registro.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2004a). *El registro de instrumentos públicos: principios básicos: la calificación registral*. Bogotá: Ministerio del Interior y de Justicia.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2005). *El registrador de instrumentos públicos: naturaleza y régimen*. Bogotá: Superintendencia de Notariado y Registro.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2009). *Compendio de derecho notarial, registral y del estado civil*. Bogotá: Legis.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2010). *Guía de causales de no inscripción de los documentos sometidos a registro*. Bogotá: Superintendencia de Notariado y Registro.
- Superintendencia de Notariado y Registro (2012). *Transformación histórica del Sistema Registral en Colombia*. Bogotá: Ministerio del Interior y de Justicia.
- Vargas, L. I., & García, J. F. (2016). El sistema Fiduciario y su aplicación en la construcción de vivienda. *Ciencia e Ingeniería Neogranadina*, 5, 81-95.

LISTA DE ANEXOS: No aplica.