

CAPÍTULO II. DE LA OBLIGATORIEDAD DEL PAGO.

- ARTÍCULO 223. DERECHOS NOTARIALES PARA ACTOS Y CONTRATOS BILATERALES.
- ARTÍCULO 224. DERECHOS NOTARIALES PARA ACTOS Y CONTRATOS UNILATERALES.
- ARTÍCULO 225. DERECHOS NOTARIALES EN CONTRATOS DE MUTUO Y DE GARANTÍA.
- ARTÍCULO 226. CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN QUE CONCURRA EL ICT.
- ARTÍCULO 227. DERECHOS NOTARIALES Y VARIOS INTERESADOS.
- ARTÍCULO 228. DERECHOS NOTARIALES Y CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.
- ARTÍCULO 229. SERVICIOS NOTARIALES.
- ARTÍCULO 230. CARÁCTER SUPLETORIO.
- ARTÍCULO 231. DERECHOS NOTARIALES.

ARTÍCULO 223. DERECHOS NOTARIALES PARA ACTOS Y CONTRATOS BILATERALES.

En los actos o contratos bilaterales los derechos serán de cargo de las dos partes, por mitades. Los varios integrantes de una parte responderán solidariamente por la cuota de ella.

ARTÍCULO 224. DERECHOS NOTARIALES PARA ACTOS Y CONTRATOS UNILATERALES.

En los actos o contratos unilaterales el pago de los derechos será de cargo del otorgante que emita la declaración.

Si interviniere representante, éste será solidariamente responsable con su representado.

ARTÍCULO 225. DERECHOS NOTARIALES EN CONTRATOS DE MUTUO Y DE GARANTÍA.

En los contratos de mutuo y en los de garantía los derechos notariales serán de cargo del deudor; igual se dispone respecto de las cancelaciones consecuenciales.



Doctrinas.

Procedimiento Notarial y Registral- Año: 2014. Autor: Nicolas Vargas Otalora.

“EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN

MATERIA DE BIENES INMUEBLES

(...)

4. MUTUO

1. Características del mutuo

a) La forma extendida del mutuo es el dinero. Pero puede recaer, naturalmente, sobre otras cosas fungibles.

En consecuencia, el mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de dinero (u otra cosa fungible) con cargo de restituir dicha suma (u otra tanta del mismo género y calidad).

b) No se perfecciona el contrato de mutuo sino por la tradición, y la tradición transfiere el dominio.

c) En materia de intereses, se mira en primer lugar la estipulación de las partes y en segundo término si el negocio es de tipo civil o comercial, para su determinación.

d) Si el mutuo se garantiza con hipoteca debe elevarse a escritura pública.”^[113]

Clasificación de los contratos (ver artículo 15).

ARTÍCULO 226. CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN QUE CONCURRA EL ICT.

Los contratos de compraventa en que concurra el Instituto de Crédito Territorial para suministrar vivienda a los particulares causarán derechos equivalentes a la mitad de los ordinarios autorizados en las tarifas.



Normas concordantes.

Ley 1537 de 2012.

“Artículo 2°. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

a) Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;

c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional.

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de

los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.

h) Promover la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana.

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.”

“Artículo 5. Distribución de recursos para proyectos de vivienda de interés prioritario. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante resolución, los criterios de distribución de los recursos del presupuesto general de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o la entidad que haga sus veces, para que este los aplique.

La distribución de los recursos incluirá un porcentaje mínimo del 20% para los municipios de categorías 4, 5 Y 6. No obstante, si una vez conformado el inventario de predios presentados para la realización de proyectos de vivienda de interés prioritario en estas entidades territoriales, dentro del período que para el efecto fije el Fondo Nacional de Vivienda, no es posible comprometer los recursos destinados, parcial o totalmente, los mismos podrán utilizarse en los demás municipios del país, de acuerdo con la distribución que realice el mismo Fondo.”

“Artículo 9°. Constitución de patrimonio de familia. Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del subsidio familiar de vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9 de 1989 y 38 de la Ley 3a de 1991. Los notarios y/o registradores de instrumentos públicos que permitan la enajenación de una vivienda de interés prioritario desconociendo el patrimonio de familia inembargable señalado en el presente artículo, incurrirán en causal de mala conducta.”

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.13.2.7.2. Compraventa e hipoteca de vivienda de interés social. En los contratos de compraventa e hipoteca referente a la adquisición de vivienda de interés social en los términos previstos en las leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997 y las demás que las modifiquen, adicionen o complementen, en que intervengan personas particulares, naturales o jurídicas, se causarán derechos notariales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa.

Parágrafo 1. A las copias con destino a la oficina de catastro, oficina de registro de instrumentos públicos y la primera copia para el interesado se les aplicará la mitad de la tarifa ordinaria señalada para las copias.

Parágrafo 2. En el otorgamiento de escrituras contentivas de mejoramiento de viviendas realizadas con dineros provenientes del subsidio de vivienda familiar, la tarifa a cobrar será la equivalente a la mitad de la ordinaria, la protocolización del acto de subsidio no causará derechos notariales adicionales.

Parágrafo 3. En los casos de compraventa de vivienda de interés social, cuando se cumplan las condiciones de los decretos números 2158 de 1995 y 371 de 1996, los derechos notariales causados serán de siete mil cuatrocientos pesos (\$7.400,00) como tarifa única especial sin consideración al número de actos que contenga la escritura.

(decreto 188 de 2013 artículo 31, actualizado por la resolución 641 de 2015 artículo 31)."

"Artículo 2.2.6.13.2.7.3. Sistema especializado de financiación de vivienda. En la constitución o modificación de hipoteca para la adquisición de vivienda individual con crédito a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, causará derechos notariales equivalentes al 70% de la tarifa ordinaria aplicable.

(Decreto 188 de 2013, artículo 32)."

"Artículo 2.2.6.13.2.7.4. Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios en vivienda de interés social subsidiable y no subsidiable. En la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, los derechos notariales se liquidarán al 40% de la tarifa ordinaria aplicable y para las subsidiables, al 10% de la tarifa ordinaria aplicable.

(Decreto 188 de 2013, artículo 33)."

"Artículo 2.2.6.13.2.7.5. Protocolización de certificados. Para los créditos otorgados en el sistema especializado de vivienda deberá protocolizarse con la escritura que contenga el acto sin costo alguno para el usuario, la certificación de que el crédito se destina para la adquisición y/o construcción de vivienda.

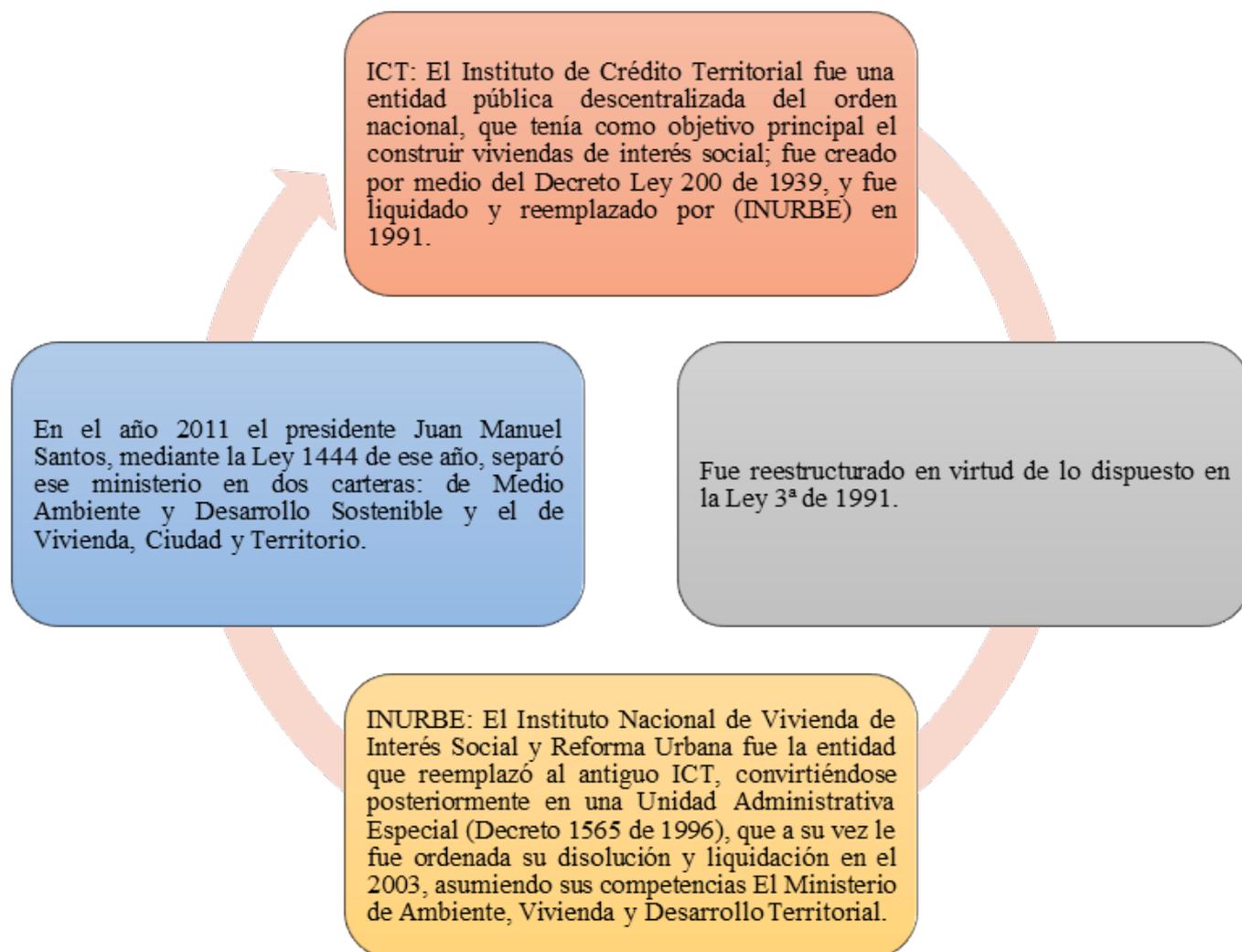
(Decreto 188 de 2013, artículo 34)."

"Artículo 2.2.6.13.2.7.6. Fundaciones de asistencia o beneficencia pública reconocidas por el estado. Las fundaciones de asistencia o beneficencia pública reconocidas por el estado pagarán como suma máxima el valor de ciento sesenta y dos mil cuatrocientos pesos (\$162.400,00) por concepto de derechos notariales, en todos aquellos casos cuya cuantía fuere determinable.

(Decreto 188 de 2013 artículo 35, actualizado por la resolución 641 de 2015 artículo 35)."

Evolución histórica y normativa del Instituto de Crédito Territorial I.C.T (cuadro del autor).

Ilustración 75 Evolución histórica y normativa del I.C.T.- cuadro del autor.



ARTÍCULO 227. DERECHOS NOTARIALES Y VARIOS INTERESADOS.

En la liquidación de sociedades conyugales o herencias, en la partición de bienes comunes, en la constitución de sociedades y en los demás actos o contratos en que concurran varios interesados, los derechos notariales serán de cargo de todos ellos, a prorrata de su correspondiente interés; pero frente al Notario, todos responderán solidariamente.



Doctrinas.

Procedimiento Notarial y Registral- Año: 2014. Autor: Nicolas Vargas Otalora.

“INTERVENCIÓN NOTARIAL EN

SOCIEDADES COMERCIALES

1. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD COMERCIAL

1°. Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social.

La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados.

2°. Se tienen como comerciales, para todos los efectos legales, las sociedades que se formen para la ejecución de actos o empresas mercantiles.

3°. Para que el contrato de sociedad sea válido respecto de cada uno de los asociados será necesario que de su parte haya capacidad legal y consentimiento exento de error esencial, fuerza o dolo, y que las obligaciones que contraigan tengan un objeto y una causa lícitos. Se entiende por error esencial el que versa sobre los móviles determinantes del acto o contrato, comunes o conocidos por las partes.

4°. La sociedad comercial se constituye por escritura pública en la cual se expresará:

- a) *El nombre y domicilio de las personas que intervengan como otorgantes. Con el nombre de las personas naturales deberá indicarse su nacionalidad y documentos de identificación legal; con el nombre de las personas jurídicas, la ley, decreto o escritura de que se deriva su existencia.*
- b) *La clase o tipo de sociedad que se constituye y el nombre de la misma, formado como se dispone en relación con cada uno de los tipos de sociedad.*
- c) *El domicilio de la sociedad y el de las distintas sucursales que se establezcan en el mismo acto de constitución.*
- d) *El objeto social, esto es, la empresa o negocio de la sociedad, haciendo una enunciación clara y completa de las actividades principales. Será ineficaz la estipulación en virtud de la cual el objeto social se extienda a actividades enunciadas en forma indeterminada o que no tengan una relación directa con aquél.*
- e) *El capital social, la parte del mismo que suscribe y la que se paga por cada asociado en el acto de la constitución. En las sociedades por acciones deberá expresarse, además, el capital suscrito y el pagado, la clase y valor nominal de las acciones representativas del capital, la forma y términos en que deberán cancelarse las cuotas debidas, cuyo plazo no podrá exceder de un año.*
- f) *La forma de administrar los negocios sociales, con indicación de las atribuciones y facultades de los administradores, y de las que se reserven los asociados, las asambleas y las juntas de socios, conforme a la regulación legal de cada tipo de sociedad.*
- g) *La época y la forma de convocar y constituir la asamblea o la junta de socios en sesiones ordinarias o extraordinarias, y la manera de deliberar y tomar los acuerdos en los asuntos de su competencia.*
- h) *Las fechas en que deben hacerse inventarios y balances generales, y la forma en que han de distribuirse los beneficios o utilidades de cada ejercicio social, con indicación de las reservas que deban hacerse.*
- i) *La duración precisa de la sociedad y las causales de disolución anticipada a la misma.*
- j) *La forma de hacer la liquidación, una vez disuelta la sociedad, con indicación de los bienes que hayan de ser restituidos o distribuidos en especie, o de las condiciones en que, a falta de dicha indicación, puedan hacerse distribuciones en especie.*
- k) *Si las diferencias que ocurran a los asociados entre sí o con la sociedad, con motivo del contrato social, han de someterse a decisión arbitral o de amigables componedores y, en caso afirmativo, la forma de hacer la designación de los árbitros o amigables componedores.*
- l) *El nombre y el domicilio de la persona o personas que han de representar legalmente a la sociedad, precisando sus facultades y obligaciones, cuando esta función no corresponda, por la*

ley o por el contrato, a todos o algunos de los asociados.

m) La facultades y obligaciones del revisor fiscal, cuando el cargo éste previsto en la ley o en los estatutos.

n) Los demás pactos que, siendo compatibles con la índole de cada tipo de sociedad, estipulen los asociados para regular las relaciones a que da origen el contrato.

5°. Copia de la escritura social será inscrita en el registro mercantil de la cámara de comercio con jurisdicción en el lugar donde la sociedad establezca su domicilio principal. Si se abren sucursales o se fijan otros domicilios, dicha escritura deberá ser registrada también en las cámaras de comercio que correspondan a los lugares de dichas sucursales, si no pertenecen al mismo distrito de la cámara del domicilio principal.

Cuando se hagan aportes de inmuebles o de derechos reales relativos a dicha clase de bienes, o se establezcan gravámenes o limitaciones sobre los mismos, la escritura social deberá registrarse en la forma y lugar prescritos en el Código Civil para los actos relacionados con la propiedad inmueble.

6°. Mientras la escritura social no sea registrada en la cámara correspondiente al domicilio principal de la sociedad, será inoponible el contrato a terceros, aunque se haya consumado la entrega de los aportes de los socios.

7°. Si en la escritura social se ha omitido alguna de las estipulaciones indicadas o expresado en forma incompleta o en desacuerdo con el régimen legal del respectivo tipo de sociedad, podrán otorgarse escrituras adicionales, por los mismos socios, antes de que se haga la correspondiente inscripción. Tales escrituras se entenderán incorporadas al acto de constitución de la sociedad.”[\[114\]](#)

Características de las sociedades comerciales (ver artículo 3 literal u).

ARTÍCULO 228. DERECHOS NOTARIALES Y CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.

Los particulares que contraten con la Nación, los Territorios Nacionales, los Departamentos o los Municipios, responderán ante el Notario por los derechos a cargo de aquellas entidades. No causarán derechos los actos exclusivos de las mismas, ni los celebrados entre ellas solas.



Normas concordantes.

Resolución No. 9306 de 2008 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Artículo 41. Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial. En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales.

De los derechos que se causen por este concepto, el Notario sólo podrá percibir como remuneración por sus servicios hasta tres millones ochenta y dos mil cuatrocientos pesos (\$3.082.400,00). El excedente constituye aporte especial del Gobierno al Fondo o sistema especial de manejo de cuentas administrado por la Superintendencia de Notariado y Registro y se remitirá a este dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en que lo perciba del usuario.

Artículo 42. Actos entre particulares o entre Entidades no Exentas y límite de la remuneración notarial. De los derechos que se causen en los actos o contratos entre particulares o entre entidades no exentas, el Notario sólo podrá percibir como remuneración por sus servicios hasta veinte millones ochenta y cinco mil setecientos pesos (\$20.085.700,00). El excedente constituye aporte especial del Gobierno al Fondo o sistema especial de manejo de cuentas administrado por la Superintendencia de Notariado y Registro y se remitirá a este dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en que lo perciba del usuario.”

Decreto 1681 de 1996.

“Artículo 24. De la concurrencia de los particulares con entidades exentas. En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales.

De los derechos que se causen el Notario sólo podrá percibir como remuneración por sus servicios hasta un millón de pesos (\$1.000.000.00). El excedente constituye aporte especial del Gobierno al Fondo Nacional de Notariado y se remitirá a éste dentro de los cinco (5) días siguientes a aquél en que lo perciba del usuario.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 142. Las normas referentes al pago de derechos notariales consagradas en el Decreto-ley 0960 de 1970, se aplicarán a falta de estipulación diferente de los interesados.

En los actos en que concurren los particulares con la Nación, los departamentos, las intendencias, las comisarías y los municipios, aquéllos pagarán la totalidad de los derechos y no valdrá estipulación en contrario, salvo disposición legal.”

ARTÍCULO 229. SERVICIOS NOTARIALES.

En servicios notariales no comprendidos en las disposiciones precedentes, los respectivos derechos serán de cargo de quienes los hayan solicitado.

ARTÍCULO 230. CARÁCTER SUPLETORIO.

Las reglas del presente Capítulo se aplicarán a falta de estipulación diferente de los interesados.

ARTÍCULO 231. DERECHOS NOTARIALES.

Los Notarios podrán abstenerse de autorizar las escrituras o actuaciones en que hayan intervenido, hasta cuando reciban la totalidad de los derechos que les corresponden por la prestación de sus servicios.



Normas concordantes.

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 118. Bajo su responsabilidad el notario podrá crear los empleos que requiera el eficaz funcionamiento de la oficina a su cargo, tendrá especial cuidado en la selección de los empleados, velará por su capacitación y por el buen desempeño de sus funciones y cumplirá las obligaciones que para con sus subalternos le señalan las normas legales.”

“Artículo 119. Las cuotas o aportes de carácter patronal sólo se causan cuando el notario tenga por lo menos un empleado.”

“Artículo 143. Salvo las excepciones legales, los notarios podrán abstenerse de autorizar las escrituras o actuaciones en que hayan intervenido o de expedir copias de los documentos, hasta cuando reciban la totalidad de los derechos que les corresponden por la prestación de sus servicios.”