

SECCIÓN II. DE LAS ESTIPULACIONES.

- [ARTÍCULO 30. REDACCIÓN DE LA DECLARACIONES DE LOS OTORGANTES.](#)
- [ARTÍCULO 31. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES.](#)
- [ARTÍCULO 32. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.](#)
- [ARTÍCULO 33. LIMITACIONES DEL DOMINIO.](#)
- [ARTÍCULO 34. ESTIMACIÓN DEL VALOR.](#)

ARTÍCULO 30. REDACCIÓN DE LA DECLARACIONES DE LOS OTORGANTES.

Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.



Normas concordantes.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.2.1.10. Obligación de los notarios frente a las estipulaciones de las partes. El notario al revisar las declaraciones de los otorgantes velará porque no sean contradictorias y se ajusten a la ley.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 17. El notario al revisar las declaraciones de los otorgantes velará porque no sean contradictorias y se ajusten a la ley.”

Código Civil.

“Artículo 1494. Fuente de las obligaciones. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.”

“Artículo 1495. Definición de contrato o convención. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede

ser de una o de muchas personas.”

“Artículo 1500. Contrato real, solemne y consensual. El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.”

“Artículo 1501. Cosas esenciales, accidentales y de la naturaleza de los contratos. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”

ARTÍCULO 31. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES.

Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.



Normas concordantes.

N.C. DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.2.11.1 Plano definitivo del inmueble. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 317 del decreto ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.

En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de los demás requisitos legales, si se opta por este sistema, en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial.

Parágrafo 2. Tratándose de inmuebles sobre los cuales se constituya régimen de propiedad horizontal, los mismos se registrarán por lo dispuesto en la normatividad vigente.”

“Artículo 2.2.6.1.2.1.12. Englobamiento de dos o más predios. Cuando en una escritura se engloben dos o más predios, se individualizarán y alinderarán claramente cada uno de ellos, se citarán los títulos de adquisición con los datos de registro y las cédulas catastrales y se individualizará y alinderará el terreno así formado.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 83. Requisitos adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.

En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.

En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.”

Ley 1183 de 2008.

“Artículo 1. Declaración de la posesión regular. Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS.

En caso de presentarse oposición durante cualquier etapa de la actuación ante el notario, se ordenará el archivo de las diligencias.”

“Artículo 2. Requisitos. Para efectos de la inscripción de la posesión a que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

- 1. Estar en posesión regular del inmueble en nombre propio en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante un año continuo o más.*
- 2. Acreditar que no existe proceso pendiente en su contra en el que se discuta el dominio o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.*

No será obstáculo para la inscripción de la posesión la circunstancia de que existan inscripciones anteriores sobre todo o parte del mismo inmueble.”

“Artículo 3. Título aparente. Se tendrán, entre otros, como títulos aparentes para la inscripción de la declaración de posesión regular:

1. La promesa de compraventa cuando esta haya dado origen a la entrega del inmueble.

2. La adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea por instrumento público o privado.”

“Artículo 4. Prueba de la posesión material. La posesión material deberá probarse en la forma establecida en el artículo 981 del Código Civil y además se podrá acreditar con la prueba del pago de los impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental.”

“Artículo 5. Contenido de la solicitud. El interesado en obtener la inscripción de la declaración de posesión regular sobre un inmueble deberá presentar solicitud ante notario, a fin de otorgar una escritura pública que acredite dicha posesión. La solicitud deberá contener:

1. La identificación del solicitante, y de su cónyuge o compañero permanente, domicilio, estado civil y condición en la que actúa.

2. La identificación del inmueble, nomenclatura, certificación y planos catastrales, linderos y cabida.

3. La declaración jurada en la que el solicitante afirme que no existen procesos pendientes sobre la propiedad o posesión del inmueble iniciados con anterioridad a la fecha de la solicitud.”

Decreto 2157 de 1995.

“Artículo 1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de los demás requisitos legales, si se opta por este sistema, en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial.

Parágrafo 2. Tratándose de inmuebles sobre los cuales se constituya régimen de propiedad horizontal, los mismos se registrarán por lo dispuesto en los artículos 4º literal b) y 5º numeral 5º del Decreto 1365 de 1986, reglamentario de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985.”

Decreto 1711 de 1984.

“Artículo 5. Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del

certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 8. El artículo 18 del Decreto reglamentario 2148 de 1983, quedará así: «Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal».”

“Artículo 19. Cuando en una escritura se engloben dos o más predios, se individualizarán y alinderarán claramente cada uno de ellos, se citarán los títulos de adquisición con los datos de registro y las cédulas catastrales y se individualizará y alinderará el terreno así formado.”

Decreto 1380 de 1972.

“Artículo 8. Las ventas gravámenes y demás actos dispositivos que efectúen el propietario una vez constituido la urbanización, deberán hacer referencia concreta a los lotes y parcelas singularizadas en la escritura de constitución mencionándolo por su número o nombre, manzana o repartición interna nomenclatura urbana si la tierra y en todo caso por los linderos respectivos. Los registradores de Instrumentos públicos no podrán registrar Instrumentos alguno que contravenga lo dispuesto en este artículo, a menos que la operación se refiera a la urbanización como un todo en cuyo caso será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior.”



Jurisprudencias.

Sentencia S-228 de 1989. Magistrado Ponente: Eduardo García Sarmiento.

*“El artículo 76 del C. de P. C. [hoy art. 83 del C. G. del P.], bajo el título “Requisitos adicionales de ciertas demandas”, en armonía con el numeral 4 del artículo 75 ibidem (**hoy art. 82 del C. G. del P.**), exige que las demandas que versen sobre bienes inmuebles, “los especificarán por su ubicación, linderos actuales según el C. G. del P., nomenclatura y demás circunstancias que los identifiquen.*

Especificar, conforme a una de sus acepciones, es individualizar, determinar, identificar por las características que estructuran una cosa permitiendo no confundirla con otra.

La disposición citada exige entonces, que en la demanda en que se pretenda un inmueble, sea para ejercer la tenencia, sea para ejercer posesión, la regla no distingue, es necesario especificarlo, es decir determinarlo o individualizarlo por su ubicación, sus linderos, su nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen, como cabida o extensión, construcciones u otras circunstancias.

La exigencia legal es clara y desde luego fundada, como que tiene razón lógica que haya identidad entre la cosa sobre que pretende el demandante tener un derecho que aspira se le reconozca o declare en la sentencia y lo que tiene o posee el demandado.

De donde se sigue que, si el demandante no cumple con ese requisito y el juzgador, a pesar de interpretar la demanda, no encuentra la identidad de cosa por no especificarse, tiene que inhibirse porque la falta de requisito le impide un proveimiento de fondo, por no conocer con certeza la cosa sobre que reclama derechos el demandante.”



Doctrinas.

Vivienda de interés social (VIS) y Vivienda de interés prioritario (VIP).

Ministerio De Vivienda, Cultura y Territorio.

“La vivienda en Colombia es legalmente considerada como un producto bien resultado de la conjunción de múltiples materiales y servicios. Para el mejoramiento de la calidad de vida de los sistemas habitacionales, la SPAT (Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social del Viceministerio de Vivienda) contribuye a garantizar la oferta de bienes y servicios VIS – VIP en un hábitat adecuado, que posibilite el desarrollo de los proyectos de vivienda, a través de la recomendación y orientaciones de la política de vivienda VIS – VIP, regulaciones y promoción de participación de los actores de la vivienda en la República de Colombia.”

(...)

“El Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA suscribió el Contrato Interadministrativo No. 003 de 2019 con el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo FONADE hoy Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial ENTERRITORIO el cual tiene como objeto, “Realizar la supervisión de la correcta aplicación de los Subsidios Familiares de Vivienda de Interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), asignados por el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y en las modalidades de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y vivienda saludable (VISA), de los recursos de oferta y demanda para atención a población en situación de desplazamiento, destinados a financiar obras de urbanismo básico o vivienda, fenómeno de la niñez y población en situación de desplazamiento que apliquen su subsidio de vivienda en suelo urbano o a la vivienda en las cuales los beneficiario aplican el subsidio de manera individual”.

FONVIVIENDA supervisara y controlara la correcta ejecución del contrato a través del subdirector de Promoción y Apoyo Técnico de la Dirección de Inversiones VIS o por quien designe por escrito el ordenador del gasto, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo.”

Titulación de predios fiscales.

“La titulación es el mecanismo por el cual el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para transferir los predios de su propiedad ubicados en el perímetro urbano a las familias de escasos recursos que los han ocupado de manera ilegal con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001.

En ese sentido, es necesario precisar que los procesos de titulación establecidos en la normativa vigente se adelantarán solo sobre los bienes en cabeza de las entidades públicas del orden nacional y territorial (municipios o distritos) y no podrán ser objeto de estos programas aquellos asentamientos que se encuentren ubicados sobre predios de carácter privado o de propiedad de personas naturales.

De igual modo, no podrán incluirse los predios o asentamiento que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, protección o proyección de las obras contempladas en el Plan de Desarrollo Municipal, bienes de uso público, así como aquellos que se encuentren por fuera del rango de vivienda de interés social.

De acuerdo con lo anterior, solo una vez cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 1001 de 2005 y su Decreto Reglamentario 4825 de 2011 y las normas de desarrollo territorial concordantes, será procedente la inclusión de estos inmuebles en los Programas de Titulación que promueve el estado.”

Programa de titulación de predios fiscales.

Imagen que contiene Gráfico radialDescripción generada automáticamente

Ilustración 59 Titulación de predios fiscales-información extraída de la página del Ministerio de Vivienda Cultura y Territorio.

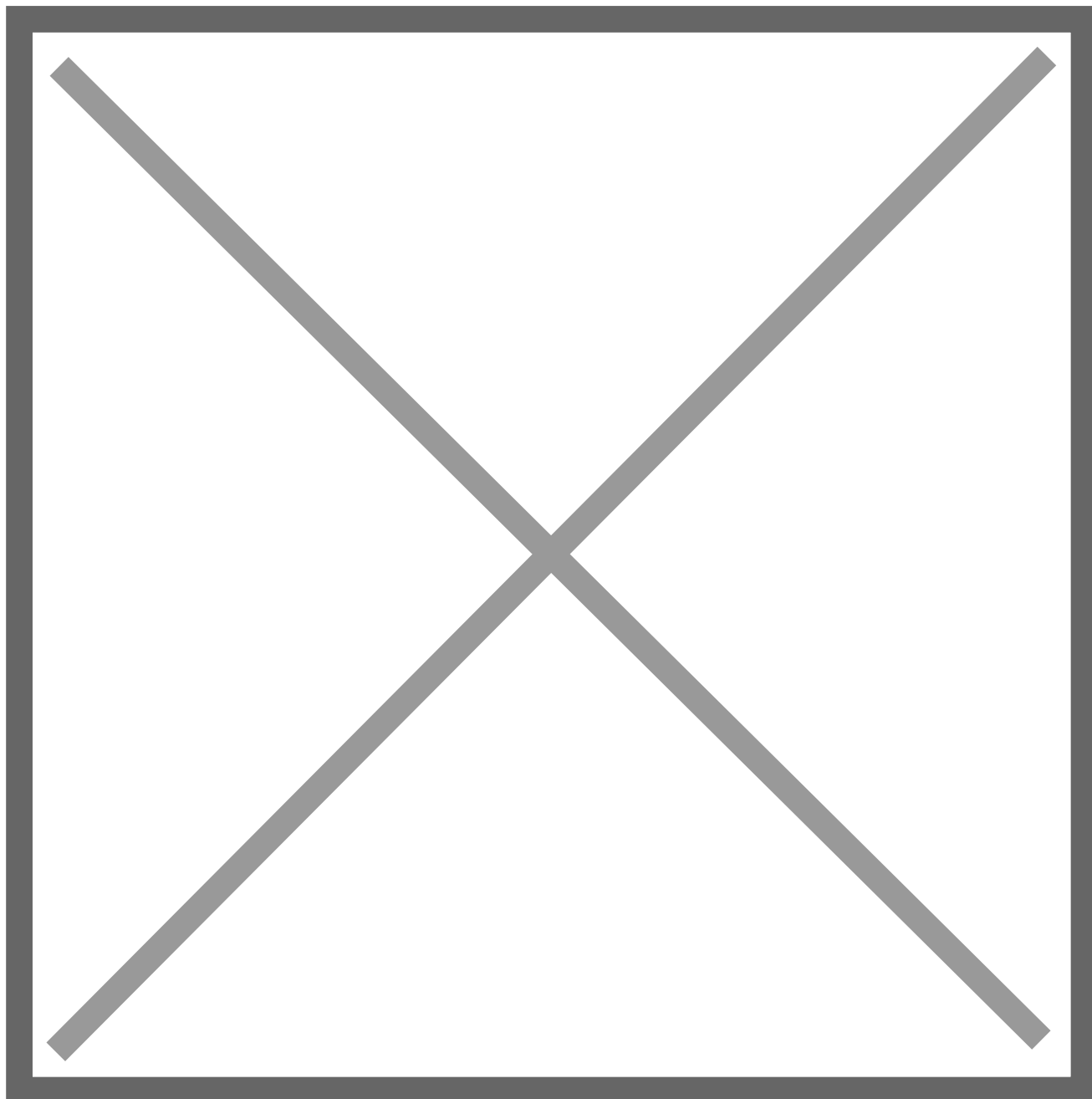


Ilustración 60 Mi casa YA-información extraída de la página del Ministerio de Vivienda Cultura y Territorio.

ARTÍCULO 32. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lo grava o afecta, con los datos de su registro. Si el disponente careciere de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho.



Normas concordantes.

Código Civil

“Artículo 740. Definición de tradición. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”

“Artículo 741. Tradente y adquirente. Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.

Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales.

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.

La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o a el respectivo mandante.”

“Artículo 743. Consentimiento del adquirente. La tradición para que sea válida requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante.

Pero la tradición que en su principio fue inválida, por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.”

“Artículo 745. Título traslativo de dominio. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.”

“Artículo 752. Tradición de cosa ajena. Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición.”

“Artículo 756. Tradición de bienes inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.”

“Artículo 759. Registro del título traslativo de dominio. Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos.”

“Artículo 1894. Evicción de la cosa comprada. Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.”

“Artículo 1895. Saneamiento por evicción. El vendedor es obligado a sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario.”



Jurisprudencias.

Sentencia SC- 973 de 2021. Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

“Los citados componentes denotan la intención de hacerse dueño, si no aparecen circunstancias que la desvirtúen, por lo que quien los invoca debe acreditar los durante el tiempo consagrado legalmente, para el buen suceso de su pretensión.

Lo anterior en razón a que, como ya se anotó, cuando se invoca la unión de posesiones forzosa es la existencia de un vínculo válido habilitador de tal suma, el que, en tratándose de la muerte del poseedor antecesor, puede ser satisfecho probando que el poseedor sucesor ostenta la calidad de heredero aceptador de la herencia a él deferida, lo que en el sub judice no ocurrió.”

Sentencia SU- 454 de 2016. Magistrado Ponente: Gloria Stella Ortiz Delgado.

“El título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que, para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública. A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De

esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.”

ARTÍCULO 33. LIMITACIONES DEL DOMINIO.

El disponente está en el deber de manifestar la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, y en general, toda situación que pueda afectar al inmueble objeto de su declaración o los derechos constituidos sobre él, y si lo posee materialmente.



Normas concordantes.

Resolución No. 10447 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se ordena crear unos códigos para algunos actos notariales.”

(,,)

“Que de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014, “[l]a Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivo la Orientación, Inspección, Vigilancia y Control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad”.

Que en virtud de lo anterior, esta Superintendencia está facultada para solicitar, confirmar y analizar la información sobre la situación jurídica, contable, económica y administrativa de las Notarías del País.

Que el artículo 160 de la Ley 1753 de 2015 creó el Sistema Estadístico Nacional, - SEN con el objetivo de suministrar a la sociedad y al Estado, lenguajes y procedimientos comunes respetuosos de los estándares estadísticos internacionales, para que contribuyan a la transparencia, pertinencia, interoperabilidad, acceso, oportunidad y coherencia de las estadísticas producidas en el país, de manera coordinada con las entidades productoras y estadísticas oficiales nacionales y territoriales de calidad.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 11 y en el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación del servicio público notarial, procurando su racionalización y modernización, además de fijar los estándares de calidad requeridos para la prestación de los servicios públicos notarial y registral.”

(...)

“Que la Ley 1996 de 2019 adoptó el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad, estableciendo medidas específicas para el ejercicio de sus derechos, en aras de garantizar el pleno ejercicio del derecho de capacidad legal que les asiste, asignando nuevas funciones a los señores Notarios.

Que mediante oficios con radicados SNR2021ER038155, SNR2021ER038549, SNR2021ER042546, SNR2021ER049431, SNR2021ER082710, SNR2021ER083418, y SNR2021ER092949, remitidos por las Notarías Única del Círculo de Hacarí, Única del Círculo de Obando, Única del Cerro de San Antonio, Única de Cumbal, Única de Pensilvania y Única de San Miguel, se solicitó la creación de los códigos notariales en el SIN para los actos de designación de apoyo, en observancia a las actuaciones que deben adelantar los notarios en virtud de la Ley 1996 de 2019.”

(...)

“Que según lo informado por la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, mediante oficio SNR2021IE010295 del 23 de agosto de 2021, los Códigos de Naturaleza Jurídica que se crearon tendrán el siguiente orden:

Código	Nombre del Acto	Tipo de liquidación
00000421	DESIGNACIÓN ACUERDO DE APOYOS	Sin Cuantía
00000422	TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APOYO.	Sin Cuantía
00000423	DIRECTIVAS ANTICIPADAS	Sin Cuantía
00000424	TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE LAS DIRECTIVAS ANTICIPADAS	Sin Cuantía

Que así las cosas, resulta necesaria la adopción de los códigos para los actos notariales establecidos en virtud de la Ley 1996 de 2019, de forma tal que se permita el adecuado ejercicio de las funciones de orientación, inspección, vigilancia y control de la función notarial y, de igual forma, la obtención de las estadísticas que se requieran por cada acto o negocio jurídico.”

(...)

“ARTÍCULO PRIMERO – CREACIÓN DE CÓDIGOS: Crear y adoptar los códigos notariales que a continuación se relacionan:”

Código	Nombre del Acto	Tipo de liquidación
00000421	DESIGNACIÓN ACUERDO DE APOYOS	Sin Cuantía
00000422	TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APOYO.	Sin Cuantía
00000423	DIRECTIVAS ANTICIPADAS	Sin Cuantía
00000424	TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE LAS DIRECTIVAS ANTICIPADAS	Sin Cuantía

Resolución No. 6007 de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se inhabilitan, modifican y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones.”

(...)

“Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2723 de 2014, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, Que al tenor de lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, asignar y definir los códigos de las operaciones registrales.

Que la creación de los códigos de especificación registra! t ene por objeto unificar el lenguaje utilizado por las distintas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de los actos o negocios jurídicos referidos a inmuebles, con el propósito de hacer eficaz y eficiente la prestación del servicio público registral. Que la creación de los códigos de especificación se fundamenta en la legislación colombiana, que expresamente señala los actos, títulos y documentos sujetos a registro que implican constitución, modificación limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.”

(...)

“Que el Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura mediante escrito radicado con el número SNR2019ER029544, manifestó que el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 señala “(...) 12. Incorporación al Registro de Instrumentos Públicos. La autoridad que efectúe la declaratoria de un bien inmueble de interés cultural informará a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que esta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Igualmente, se incorporará la anotación sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido.’

Que lo dispuesto por la norma antes citada tiene por objeto informar y dar publicidad a la declaratoria, sin embargo los códigos actualmente dispuestos para la inscripción de los actos se encuentra enmarcados dentro de la naturaleza jurídica de limitación al dominio y afectaciones, razón por la cual se dispondrá inhabilitar los códigos '0359 Declaratoria de bien inmueble de interés cultural numeral 1.2 art. 7 de la Ley 1185 de 2008" y "0360 Declaratoria de bien existencia del plan especial de manejo y protección numeral 1.2, art. 7 de la ley 1185 de 2008", y se crearán unos nuevos por la especificación "09 otros" que corresponde a los actos que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.”

(...)

“El Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá mediante escrito radicado con el número SNR2018ER061717 solicitó la modificación de la normativa señalada en la naturaleza jurídica del código de especificación "0954 Reservas forestales protectoras -productoras (Ley 1076 de 2015', siendo lo correcto "Decreto 1076 de 2015'.

Teniendo en cuenta que, con fundamento en lo dispuesto por el Decreto 1076 de 2015 se encuentran creados cuatro códigos de especificación registral (0953, 0954, 0955 y 0956), resulta necesario ordenar la modificación de la especificación registral de estos códigos.”

(...)

“Mediante turno de radicación SNR2019ER003169 la Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S. señaló que en virtud de lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 1682 de 2013, es necesario un código para la inscripción del acto de Cesión entre entidades públicas.”

(...)

“**ARTÍCULO PRIMERO:** Inhabilitar los siguientes códigos de especificación registra!, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva:

(se transcribe la tabla)

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA
03	LIMITACIONES Y AFECTACIONES
0359	DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2. ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008
0360	DECLATATORIA DE BIEN EXISTENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCION NUMERAL 1.2. ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008
04	MEDIDAS CAUTELARES
0482	PROTECCIÓN RIDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar la naturaleza jurídica de los siguientes códigos registrales de la manera aquí dispuesta:

(se transcribe la tabla)

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA
09	OTROS
0953	RESERVAS FORESTALES PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015)
0954	RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015)
0955	DECLARATORIAS DE RONDAS HIDRICAS (DECRETO 1076 DE 2015)
0956	RESERVAS HÍDRICAS (DECRETO 1076 DE 2015)

ARTICULO TERCERO: *Crear y adoptar los códigos y especificación que a continuación se relacionan, para la calificación de los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, así:”*

(se transcribe la tabla)

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA
01	TRADICIÓN
01013	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE CESIÓN
03	LIMITACIONES Y AFECTACIONES
0384	PROHIBICION DE TRANSFERENCIA
04	MEDIDAS CAUTELARES
04004	INICIO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN
04005	SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO
04006	PROTECCIÓN JURIDICA DEL PREDIO
04007	ABSTENERSE DE INSCRIBIR NUEVOS EMBARGOS
09	OTROS
0973	DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL
0974	DECLARATORIA DE EXISTENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN — PEMP.
0975	SUELO DESTINADO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO DE VIS O VIP
0976	CONSTITUCIÓN DE PARCELACIÓN

Resolución No. 0826 de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se adoptan los códigos para los actos jurídicos notariales en cada una de las notarías del país.

Que de acuerdo con el Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 en el artículo 49: “La Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivo la Orientación, Inspección Vigilancia y Control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registra inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad”. Con base en lo anterior la Entidad está facultada para solicitar, confirmar y analizar información sobre la situación jurídica, contable económica y administrativa de cualquier Notaria del País.

Que el artículo 160 de la Ley 1753 de 2015, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”, creo el Sistema Estadístico Nacional, SEN con el objetivo de suministrar a la sociedad y al Estado, lenguajes y procedimientos comunes respetuosos de los estándares estadísticos internacionales, para que contribuyan a la transparencia, pertinencia, interoperabilidad, acceso, oportunidad y coherencia de las estadísticas producidas en el país, de manera coordinada con las entidades productoras y estadísticas oficiales nacionales y territoriales de calidad.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.

El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. también podrá solicitar que se sustituyan por otras cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.

2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.

Parágrafo primero. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Parágrafo segundo. Las medidas cautelares previstas en los literales b) y c) del numeral 1 de este artículo se levantarán si el demandante no promueve ejecución dentro del término a que se refiere el artículo 306.”

“Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y

el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador.”

Código Civil.

“Artículo 793. Modos de limitación. El dominio puede ser limitado de varios modos:

1o.) Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición.

2o.) Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra.

3o.) Por las servidumbres.”

“Artículo 893. Limitaciones al uso de aguas. El uso que el dueño de una heredad puede hacer de las aguas que corren por ella, se limita:

1o.) En cuanto el dueño de la heredad inferior haya adquirido por prescripción u otro título, el derecho de servirse de las mismas aguas; la prescripción, en este caso, será de ocho años, contados como para la adquisición del dominio, y correrá desde que se hayan constituido obras aparentes, destinadas a facilitar o dirigir el descenso de las aguas en la heredad inferior.

2o.) En cuanto contraviniere a las leyes y ordenanzas que provean al beneficio de la navegación o flote, o reglen la distribución de las aguas entre los propietarios riberanos.

3o.) Cuando las aguas fueren necesarias para los menesteres domésticos de los habitantes de un pueblo vecino; pero en este caso se dejará una parte a la heredad, y se la indemnizará de todo perjuicio inmediato.

Si la indemnización no se ajusta de común acuerdo, podrá el pueblo pedir la expropiación del uso de las aguas en la parte que corresponda.”

“Artículo 879. Concepto de servidumbre. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.”

“Artículo 1536. Condición suspensiva y resolutoria. La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.”

“Artículo 1546. Condición resolutoria tacita. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”



Jurisprudencias.

Sentencia STC- 2370 de 2021. Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

“Actualmente (...) ya se definió el proceso ejecutivo interpuesto por el aquí solicitante ordenando mediante sentencia seguir adelante con la ejecución por parte del Juzgado Civil del Circuito de Arauca, decisión confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Arauca - Sala Única en el mencionado proceso; también (...) dentro (...) de este proceso se decretaron varias medidas cautelares y respecto a los bienes de la señora Elsa Lourdes Acosta Arias sólo hasta el 14 de mayo 2019 se libró orden de secuestro, conforme fueron puestos a disposición del juzgado por parte de los juzgados de ejecución municipales de Bogotá los bienes al interior del proceso que él aquí demandante tiene en Arauca.

Con este bien observa este despacho que resultaría insuficiente el pago del crédito (...) dado por la misma demandada en contrato de transacción efectuado sobre \$100.000.000 y respecto del otro bien que no tiene que aduce la abogada de la parte demandada en sus alegatos esto de ser identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 41 035-989 el mismo conforme al avalúo aportado al proceso tiene un valor de \$46.767.526, así entonces considera esta juzgadora que el demandante en su calidad de acreedor sí se encuentra perjudicado con la afectación a vivienda familiar efectuada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N 306000 al no poder materializar las medidas cautelares que solicitó en la demanda en garantía del cumplimiento de una obligación que legalmente fue contraída por la señora Elsa Lourdes Acosta Arias y que fue incumplida conforme a los fallos de primera y segunda instancia dentro del trámite ejecutivo.

De esta manera habiéndose cumplido por la parte demandante con los mandamientos del artículo 167 del Código General del Proceso y sin que la parte demandada desvirtuara

jurídicamente los hechos planteados por su contradictor ante la existencia de un motivo justo de acuerdo a lo dicho en precedencia, de no tener la finalidad perseguida con la ley de afectación a vivienda familiar así como también éste tercero acreedor se encuentra perjudicado con dicho gravamen se accederá a las pretensiones de la demanda decretando el levantamiento de la afectación a vivienda familiar sobre el bien ya tantas veces mencionado.

Bajo ese contexto, se evidencia que con la sentencia acabada de reseñar el despacho requerido incurrió en un desafuero que amerita la injerencia del juez de amparo, en tanto que dio por sentada la consumación de un «perjuicio» al allá demandante interpretando indebidamente el artículo 4, numeral 7º de la ley 258 de 1996; situación que denota un defecto de carácter sustantivo, como pasa a explicarse.

A este respecto, destáquese que la agencia judicial repelida halló probada la habilitación del demandante en el litigio n.º 2017-00099, acreedor quirografario de la allá enjuiciada (aquí promotora), para deprecar el levantamiento de la afectación al inmueble adquirido por ésta el 18 de abril de 2005, ante el «perjuicio» originado en «no poder materializar las medidas cautelares que solicitó en (...) demanda» de ejecución singular que le siguió en razón de la obligación antedicha; raciocinio que denota una interpretación indebida de la obra normativa en comento, con relación al «tercero perjudicado» de que trata el canon 4, numeral 7º, si de presente se tiene que para el caso concreto el crédito —inserto en letra de cambio— lo adquirió la actora el 1º de octubre de 2015, esto es, 10 años después de la constitución del gravamen disputado, cuestión que permite concluir que el prestamista conocía o habría de conocer de la memorada afectación al signar el título valor prenotado.”

(...)

“Por el contrario, la problemática que ahora ocupa la atención de la Sala es diversa puesto que, como se ha indicado, primero se afectó el inmueble respectivo a la protección de vivienda familiar y, varios años después, se contrajo el crédito en virtud del que se deprecó su levantamiento, lo que se traduce -huelga repetirlo- en que al acreedor le era oponible (dado su conocimiento real o potencial) la afectación a vivienda familiar y descarta que se le haya producido un perjuicio, presupuesto insoslayable para que pueda levantarse esa importante medida que busca resguardar a la institución familiar.”

Doctrinas.

Limitaciones al dominio (comentario del autor).

Las limitaciones al dominio de un inmueble son restricciones que impiden que se pueda disponer de él o realizarle modificaciones. Estas disminuciones pueden generarse por diferentes causas, pero siempre las consecuencias serán las mismas, ya que el bien no se

podrá transferir o reformar adecuadamente, pues privan al titular del ejercicio de ciertos derechos. Estas limitaciones pueden ser canceladas cuando se cumplan ciertos requisitos, unos plazos o unas condiciones.

En Colombia existe una amalgama de limitaciones al dominio de un inmueble, como lo son:

Afectación a vivienda familiar: Es una figura jurídica que restringe la comercialización de la vivienda, para proteger a la cónyuge o compañera permanente del propietario o viceversa, ya que para enajenarla o disponer de ella se requiere la firma de ambos o “doble firma”. El inmueble igualmente goza del blindaje contra posibles hipotecas o embargos.

Patrimonio de familia: Es una figura jurídica que restringe la comercialización de la vivienda, para proteger a la familia al declararse patrimonio familiar, puesto que para transferirla se debe cancelar primero la medida; para lo cual se necesita la firma del otro cónyuge o compañero, y si existen menores de edad, requieren de la autorización judicial o de la defensoría de familia. El inmueble tiene especial salvaguarda contra acciones originadas por embargos y otras medidas cautelares.

Prohibición de enajenar: ocurre en las viviendas adquiridas con subsidios, las cuales tendrán limitantes para la enajenación o arriendo durante determinado tiempo, según el tipo de subsidio y la normativa especial que lo rijan. La Ley 2079 del 2021 o ley de vivienda estableció la restricción solo para los subsidios que se otorga en su totalidad en especie y redujo el término de la prohibición a cinco (5) años.

Usufructo de un inmueble: consiste en el derecho de usar y disfrutar una propiedad, con la obligación de conservar su integridad, sin ser el dueño de la misma. El pleno dominio del inmueble se divide en: nudo propietario, que es el dueño del inmueble, pero sin poder gozarlo; y usufructuario, quien tiene el derecho de beneficiarse del inmueble que pertenece al nudo propietario.

El gravamen a la propiedad es una carga que recae sobre un bien, mueble o inmueble, de manera voluntaria o impuesta, para asegurar o garantizar el cumplimiento de una obligación, como por Ej. una prenda (voluntaria sobre un mueble) o una hipoteca (voluntaria sobre un inmueble) o un embargo (impuesta sobre un bien en general).

Embargo: es un gravamen impuesto sobre un bien, que impide su comercialización, originado en una deuda civil, comercial, tributaria, Etc.

Existen gravámenes originados por obligaciones tributarias como lo son: la contribución de valorización, impuesto predial y de plusvalía.

La prenda y la hipoteca son garantías reales, que se constituyen contractualmente, sin solemnidad si se trata de muebles (prenda) y por medio de escritura pública en presencia de inmuebles (hipoteca), para asegurar el cumplimiento de una obligación por parte del deudor a favor del acreedor.

Ministerio de vivienda- Año: 2020. Cancelación gravámenes y limitaciones al derecho de dominio constituidos a favor del ICT-INURBE-MVCT (visitar contenido libre).

ARTÍCULO 34. ESTIMACIÓN DEL VALOR.

El precio o la estimación del valor de los bienes o derechos objeto de las declaraciones se expresarán en moneda colombiana, y si el acto o contrato estuviere referido a monedas extranjeras, se establecerá su equivalencia en moneda nacional según las normas vigentes sobre el particular.



Normas concordantes.

Código Civil.

“Artículo 1626. Definición de pago. El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.”

“Artículo 1627. Pago ceñido a la obligación. El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes.

El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida.”

“Artículo 1634. Persona a quien se paga. Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.

El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía.”

“Artículo 1849. Concepto de compraventa. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”

“Artículo 1850. Venta y permuta. Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.”

“Artículo 1864. Determinación del precio. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.

Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa.”

“Artículo 1865. Determinación por un tercero. Podrá asimismo dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes, en caso de no convenirse, no habrá venta.

No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.”

“Artículo 2224. Préstamo de dinero. Si se ha prestado dinero, sólo se debe la suma numérica enunciada en el contrato.

Podrá darse una clase de moneda por otra, aún a pesar del mutuante, siempre que las dos sumas se ajusten a la relación establecida por la ley entre las dos clases de moneda; pero el mutuante no será obligado a recibir en plata menuda o cobre, sino hasta el límite que las leyes especiales hayan fijado o fijaren.

Lo dicho en este artículo se entiende sin perjuicio de convención contraria.”

“Artículo 2231. Exceso del interés. El interés convencional que exceda de una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención, será reducido por el juez a dicho interés corriente, si lo solicitare el deudor.”



Jurisprudencias.

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia del 18 noviembre de 1991. Magistrado Ponente: Héctor Marín Naranjo.

“De hecho, el artículo 1626 del C. C. define el pago como “la prestación efectiva de lo que se debe’. Y el artículo 1627 ib. prescribe que “el pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación.”

El anterior orden de ideas, si como ha sido dicho, la prestación a cargo del deudor es dineraria, lo debido será dinero. De modo que solo entregando la cantidad de signos monetarios que, con referencia a determinada unidad de cuenta, constituyan el objeto de la prestación, el deudor quedará liberado de la obligación. O, para expresarlo con una fórmula propia del derecho de obligaciones, el dinero se encontrará no solo in solutione, sino también in obligatione.

El criterio precedente rige sin restricciones en el ámbito propio de las obligaciones en general. Por ende, no puede el acreedor ser constreñido a recibir un cheque u otro título-valor de naturaleza crediticia para el pago de la suma de dinero que se le adeude.

La conclusión precedente no se ve enturbiada por lo prescrito en el artículo 882 del Código de Comercio por cuanto la hipótesis normativa allí considerada, si bien concierne a la posibilidad de pagar con títulos valores, sujeta a ciertos condicionamientos, ella no está edificada sobre una posición de preeminencia del deudor respecto del acreedor en la escogencia del medio con que aquel debe satisfacer el interés de este.

De modo, pues, que el criterio expuesto por el tribunal solo resulta admisible en la medida en que se respete la voluntad del acreedor, o lo que este y su deudor hubieren acordado.”

Doctrinas.

Estimación del valor de la compraventa y permuta (comentario del autor).

En el contrato de compraventa el vendedor entrega una cosa y el comprador, como contraprestación, paga una suma de dinero por ello. En la permuta la obligación de las partes es de dar una cosa a cambio de otra. Pero sucede algunas veces que se entrega una cosa y se paga por ella un tanto en dinero y otro tanto en especie, caso en el cual la naturaleza del contrato emerge dependiendo de si el valor del dinero dado es mayor que el valor en especie costado, de tal suerte que el contrato será de compraventa, si estamos en presencia de esa eventualidad, pero será de permuta si, por el contrario, no estamos frente a esa contingencia (artículo 1850 del C.C.).

Como similitud tenemos que ambos contratos son nominados, ya que se encuentran regulados por el código civil; y son consensuales, porque se perfecciona con el consentimiento de las partes, a menos que se trate de bienes inmuebles o cesión de derechos hereditarios, en cuyo casos, para la perfección del contrato será necesaria la escritura pública.

No puede cambiarse las cosas que no pueden venderse. Ni son hábiles para el contrato de permutación las personas que no son hábiles para el contrato de venta, artículo 1.957 del C.C.