

# SECCIÓN III. DEL OTORGAMIENTO Y DE LA AUTORIZACIÓN.

- ARTÍCULO 35. LECTURA DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 36. LECTURA PARA DISCAPACITADOS.
- ARTÍCULO 37. INSCRIPCIÓN DEL ACTO.
- ARTÍCULO 38. CONCLUSIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 39. FIRMA AL RUEGO.
- ARTÍCULO 40. CONTROL SOBRE LA REGULARIDAD FORMAL DEL INSTRUMENTO.
- ARTÍCULO 41. UNIDAD FORMAL DEL INSTRUMENTO.
- ARTÍCULO 42.

# ARTÍCULO 35. LECTURA DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Extendida la escritura será leída en su totalidad por el Notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por estos, quienes podrán aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere y al estar conformes, expresarán su asentamiento. De lo ocurrido se dejará testimonio escrito en el propio instrumento y la firma de los otorgantes demuestra su aprobación.



## Normas concordantes.

### Decreto 1069 de 2015.

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.15. Lectura de la escritura pública. Extendida la escritura será leída en su totalidad por el notario o por los otorgantes o por la persona designada por éstos. Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y si son ciegas o mudas que no puedan darse a entender por escrito únicamente por el notario, quien debe establecer de manera inequívoca el asentimiento del otorgante. Si el sordo no supiere leer, el contenido de la escritura le será dado a conocer por medio de un intérprete designado por él. En todos los casos el notario dejará constancia de lo ocurrido.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.19. Comprobantes fiscales. Todo otorgante deberá presentar al notario los comprobantes fiscales. El notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos.”*

### Ley 982 de 2005.

*“Artículo 8. Las entidades estatales de cualquier orden incorporan paulatinamente dentro de los programas de atención al cliente, el servicio de intérprete y guía intérprete para las personas sordas y sordociegas que lo requieran de manera directa o mediante convenios con organismos que ofrezcan tal servicio.*

*De igual manera, lo harán las empresas prestadoras de servicios públicos, las Instituciones Prestadoras de Salud, las bibliotecas públicas, los centros de documentación e información y en general las instituciones gubernamentales y no gubernamentales que ofrezcan servicios al público, fijando en lugar visible la información correspondiente, con plena identificación del*

*lugar o lugares en los que podrán ser atendidas las personas sordas y sordociegas.”*

*“Artículo 15. Todo establecimiento o dependencia del Estado y de los entes territoriales con acceso al público, deberá contar con señalización, avisos, información visual y sistemas de alarmas luminosas aptos para su reconocimiento por personas sordas, sordociegas e hipoacúsicas.”*

#### **Decreto 2148 de 1983.**

*“Artículo 23. Cuando los otorgantes no conozcan suficientemente el idioma español serán asesorados por un intérprete, quien también firmará y de cuya intervención e identidad dejará constancia el notario.”*



## **Jurisprudencias.**

#### **Gaceta Judicial Órgano de la Corte Suprema de Justicia Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia de 1983.**

*“Otorgada que sea por los interesados y autorizada por el notario una escritura pública, de acuerdo con los requisitos externos propios de la especie de documento público, queda a partir de entonces amparada por la presunción de autenticidad, “mientras no se compruebe lo contrario mediante tacha de falsedad” arts. 251 y 252, C. P. C.; cosa que puede hacer la parte contra la cual se opone al contestar la demanda, si el instrumento se acompaña de esta, y en los demás casos, dentro de los cinco días siguientes a la notificación del auto que ordena tenerlo como prueba, o al día siguiente en que haya sido aportado en audiencia o diligencia [art. 289 ibidem.*

*Es pues incuestionable el mérito extraordinario que la ley reserva a la prueba por escritura pública: hace fe en todo cuanto, al notario, como guardián de la confianza general, presencia por la vista y el oído, y por esto, en lo que atañe al otorgamiento y a la fecha del instrumento hace plena prueba tanto respecto de las partes como de terceros; estos son hechos que se demuestran por sí mismos con el instrumento: probat se ipsam.*

*Pero si la existencia y la fecha de un instrumento público son oponibles no solo contra las partes contratantes sino también contra terceros, erga omnes; por lo que contra las unas y los otros debe darse por demostrado el hecho de haberse otorgado la escritura pública en cierto día, tal como aparece en la lectura del instrumento, no ocurre lo propio en cuanto a la verdad de las declaraciones que allí hayan hecho los interesados, pues ellas no hacen plena fe sino contra sus otorgantes y sus causahabientes.*

*Para el caso que aquí se analiza la presunción de autenticidad que, relativamente al otorgamiento y a la fecha de la escritura pública número 1150 de 7 de junio de 1978, establece la ley, no se ha informado o desvirtuado, desde luego que la entidad demandada, Inversiones Malibú Ltda., ni siquiera intentó formular contra dicho instrumento escriturario y en la oportunidad legalmente indicada la tacha de la falsedad. Luego se impone aceptar que la comparecencia de las partes, lo mismo que el asentimiento suyo al instrumento extendido y la autorización notarial de este ocurrieron en la ciudad de Medellín, el 7 de junio de 1978, pues esto y no otra cosa es lo que aparece de la lectura de su texto.”*

## Doctrinas.

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

### **“FUNCIÓN NOTARIAL, NOTARIOS Y**

#### **ORGANIZACIÓN NOTARIAL**

(...)

### **3. LOS ACTOS NOTARIALES Y TRADICIONALES**

(...)

#### **3.2. Las escrituras públicas**

(...)

#### **15) Otorgamiento y autorización**

##### **a) Lectura**

*Extendida la escritura será leída en su totalidad por el notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por estos. Si se trata de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas. Si se trata de personas ciegas o mudas que no puedan darse a entender por escrito la lectura la hará directamente el notario, quien debe establecer de manera inequívoca el asentimiento del otorgante. Si el sordo no sabe leer, el contenido de la escritura le será dado a conocer por medio de un intérprete designado por él. En todos los casos el notario dejara constancia de lo ocurrido.”[\[69\]](#)*

# ARTÍCULO 36. LECTURA PARA DISCAPACITADOS.

Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y sí de ciegas, únicamente por el Notario.



## Normas concordantes.

### Decreto 1069 de 2015.

*“Artículo 2.2.6.1.1.3 No autorización de actos. El notario no autorizará el instrumento cuando llegue a la conclusión de que el acto que contiene sería nulo por incapacidad absoluta de alguno de los otorgantes o por estar clara y expresamente prohibido en la ley*

*De los demás vicios que afecten el acto objeto del contrato advertirá a los comparecientes y si éstos insistieren lo autorizará, dejando constancia de ello en el instrumento.”*

### Decreto 2148 de 1983.

*“Artículo 22. Extendida la escritura será leída en su totalidad por el notario o por los otorgantes o por la persona designada por éstos. Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y si de ciegas o mudas que no puedan darse a entender por escrito únicamente por el notario, quien debe establecer de manera inequívoca el asentimiento del otorgante. Si el sordo no supiere leer, el contenido de la escritura le será dado a conocer por medio de un intérprete designado por él. En todas las casas el notario dejará constancia de lo ocurrido.”*



## Jurisprudencias.

### Sentencia C-076 de 2006. Magistrado Ponente: Jaime Córdoba Triviño.

*“Resulta claro que el notario debe leer de viva voz los respectivos documentos en dos circunstancias distintas: cuando se trate de la firma de personas con ceguera o cuando se trate*

*de la apertura de testamentos cerrados. Para mantener las garantías especiales destinadas a proteger a las personas con ceguera no es necesario impedir que las personas que no pueden hablar ejerzan el cargo de notario.*

*En efecto, existen múltiples medidas alternativas que permitirían, simultáneamente, la protección de los derechos de las personas invidentes y la defensa del derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con afectaciones del habla. La segunda función que supone la lectura de viva voz de un documento es aquella que se relaciona con la lectura de testamentos cerrados. En el caso que se estudia se exige que el notario esté presente durante la apertura y lectura del documento.*

*De esta manera podrá dar fe sobre su estado y contenido. Dado que se trata de un documento cerrado, parece razonable que quien lo abra y lea, para dar más confianza a todos los interesados, sea el notario. Sin embargo, nada obsta para que ante la imposibilidad de la lectura de viva voz y en presencia del notario, un funcionario distinto pueda cumplir esa función mecánica. En este sentido existen múltiples medidas alternativas que pueden ser incorporadas para facilitar lo esencial: que el notario esté presente y pueda dar fe del estado del documento y del contenido de lo que se lee. En consecuencia, no existe una justificación objetiva y razonable para impedir que las personas con limitaciones del habla puedan ejercer la función notarial. Por esta razón, la expresión "los mudos" demandada será declarada inexecutable."*

# ARTÍCULO 37. INSCRIPCIÓN DEL ACTO.

El Notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal.



## Normas concordantes.

### Ley 1579 de 2012.

*“Artículo 4. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:*

*a) Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*

*b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*

*c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

*Parágrafo 1. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.*

*Parágrafo 2. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.*

*El no registrar la escritura pasando el tiempo desconociendo que la ley ha fijado un límite temporal para registrar tal escritura y que de no cumplirse contempla una sanción que se liquida por cada mes o fracción de mes.”*

*“Artículo 14. Radicación. Recibido el instrumento público por medios electrónicos y con firma digital de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas o en medio físico o documental presentado por el usuario, se procederá a su radicación en el Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen, así como el nombre o código del funcionario que recibe.*

*Las Notarías y autoridades que envíen vía electrónica los instrumentos, se les dará constancia escrita de recibido por el mismo medio y con las mismas seguridades.*

*A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden. Estas circunstancias se anotarán tanto en el documento electrónico que se le comunique a la Notaría o autoridad de origen o al interesado en el instrumento que se le devuelva, como en el ejemplar destinado al archivo de la Oficina de Registro.*

*Parágrafo 1o. Para radicar físicamente cualquier instrumento público que debe inscribirse en el registro, el interesado deberá aportar otro ejemplar original o una copia especial y autentica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación.*

*Parágrafo 2o. En aquellas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde se garantice el manejo de imágenes digitales con la debida seguridad jurídica de las mismas y/o que reciban los documentos sujetos a registro por medios electrónicos sea de Notarías, Despachos Judiciales y Entidades Públicas con firma digital, previa concertación de la integración a este servicio no será necesaria la presentación de otro ejemplar del instrumento para archivo, siempre y cuando se garantice la reproducción total y fiel del mismo que sirvió de base para hacer el registro.*

*Parágrafo 3o. Una vez radicado el instrumento y antes de su calificación, se procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente al mismo.”*

*“Artículo 28. Oportunidad especial para el registro. La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento.”*

## **Ley 223 de 1995.**

*“Artículo 231. Términos para el registro. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberán formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:*

*a) Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país;*

*b) Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.*

*La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.”*

**Decreto 2148 de 1983.**

*“Artículo 29. En la apertura y publicación del testamento cerrado, el notario que lo autorice advertirá de la formalidad del registro, tal como se procede para el testamento abierto.”*

# ARTÍCULO 38. CONCLUSIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

La escritura concluirá con las firmas autógrafas de los otorgantes y de las demás personas que hayan intervenido en el instrumento. Si alguna firma no fuere completa o fácilmente legible se escribirá, a continuación, la denominación completa del firmante.



## Normas concordantes.

### **Circular No. 167 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.**

*“Firma fuera del despacho notarial y sus implicaciones. El artículo 12 del Decreto 2148 de 1938, compilado en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015 consagra la posibilidad de que el notario pueda autorizar a los representantes legales de personas jurídicas, ya sea de naturaleza pública o privada, a suscribir los instrumentos públicos fuera del despacho notarial, siempre que su firma se halle registrada en éste. Sin embargo, la Instrucción Administrativa No. 15 de 2011, aclaró que el registro de la firma en la Notaría solo habilita a los otorgantes a suscribir el documento, fuera del despacho, pero dentro del respectivo círculo notarial, so pena de viciar de nulidad el instrumento de conformidad con el artículo 99 del Estatuto Notarial. Por lo anterior, cuando un otorgante (representante legal de una persona jurídica), se encuentre fuera del círculo notarial y se halle en la imposibilidad física de desplazarse al despacho notarial para suscribir la escritura pública, lo pertinente es que se otorgue un poder para que se firme el instrumento en el respectivo círculo y así no se vicie de nulidad al sustraerlo de éste.*

*Medidas para la conservación y custodia de los documentos que son remitidos a los interesados para firma fuera del despacho.*

*Cuando se haga necesario que algunos documentos, que están llamados a formar parte del protocolo notarial, salgan del despacho y de la vigilancia del notario, deben adoptarse las medidas necesarias para garantizar que éstos no sean extraviados y/o perdidos, ya que esta situación podría causar traumatismos e inconvenientes para la adecuada consecución de los trámites a su cargo.*

*La autorización prevista en el artículo 12 del Decreto 2148 de 1938, compilado en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015, solo se refiere a que el notario puede autorizar que los representantes legales de personas jurídicas, con firma registrada en el despacho notarial, suscriban instrumentos públicos por fuera del despacho, pero ello no implica en ningún momento el notario pueda desprenderse de su deber de custodia y adecuada conservación.*

*Sobre el particular, se insiste que, según lo dispuesto en el artículo 113 del Decreto Ley 960 de 1970, modificado por el artículo 63 del Decreto Ley 2106 de 2019, el notario es responsable de la custodia y adecuada conservación de los libros que conforman el protocolo y demás archivos de la notaría.”*

#### **Decreto 1069 de 2015.**

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.2. Firma numeración y fecha de la escritura. La escritura será firmada, numerada y fechada en un mismo acto. Sin perjuicio de las normas especiales previstas en la ley para los testamentos, excepcionalmente y por causa debidamente justificada, el notario podrá aceptar su otorgamiento en diferentes momentos sin que por esto se afecte su unidad formal. Procederá entonces a numerarla y fecharla con la firma del primer otorgante y una vez suscrita por los demás comparecientes, la autorizará. En este caso sus efectos se retrotraen al momento de la primera firma.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.3. Falta de firma de uno de los otorgantes. Cuando transcurridos dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotará en el instrumento lo acaecido, dejará constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporará al protocolo.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Suscripción de instrumentos fuera de la sede la notaría. Los representantes legales de las entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaría podrán ser autorizados por el notario para suscribir los instrumentos fuera del despacho.”*

#### **Decreto 2148 de 1983.**

*“Artículo 12. Los representantes legales de las entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaría podrán ser autorizados por el notario para suscribir los instrumentos fuera del despacho.”*

#### **Código de Comercio.**

*“Artículo 826. Contratos escritos. Cuando la ley exija que un acto o contrato conste por escrito bastará el instrumento privado con las firmas autógrafas de los suscriptores.*

*Por firma se entiende la expresión del nombre del suscriptor o de alguno de los elementos que la integren o de un signo o símbolo empleado como medio de identificación personal.*

*Si alguno de ellos no pudiere o no supiere firmar, lo hará otra persona a su ruego, dando fe de ello dos testigos, y se imprimirán en el documento las huellas digitales o plantares del otorgante.*

*Si la ley no dispone otra cosa, las cartas o telegramas equivaldrán a la forma escrita, con tal que la carta o el original del telegrama estén firmados por el remitente, o que se pruebe que han sido expedidos por éste, o por su orden.”*

*“Artículo 827. Firma por medio mecánico. La firma que procede de algún medio mecánico no se considerará suficiente sino en los negocios en que la ley o la costumbre lo admitan.”*

# ARTÍCULO 39. FIRMA AL RUEGO.

Si alguno de los otorgantes no supiere o no pudiere firmar, el instrumento será suscrito por la persona a quien él ruegue, cuyo nombre, edad, domicilio e identificación se anotarán en la escritura. El otorgante imprimirá a continuación su huella dactilar de lo cual se dejará testimonio escrito con indicación de cuál huella ha sido impresa.



## Normas concordantes.

### Decreto 1069 de 2015.

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.15. Lectura de la escritura pública. Extendida la escritura será leída en su totalidad por el notario o por los otorgantes o por la persona designada por éstos. Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y si son ciegas o mudas que no puedan darse a entender por escrito únicamente por el notario, quien debe establecer de manera inequívoca el asentimiento del otorgante. Si el sordo no supiere leer, el contenido de la escritura le será dado a conocer por medio de un intérprete designado por él. En todos los casos el notario dejará constancia de lo ocurrido.”*



## Jurisprudencias.

### Sentencia T-873 de 2008. Magistrado Ponente: Mauricio González Cuervo.

*“Sostiene el actor que su agenciada es mayor de setenta y cuatro años, no sabe firmar, “muestra una capacidad cognoscitiva baja (..) una baja capacidad para mantener la información (..) le es difícil acceder a un componente semántico (..) evidencia un inadecuado procesamiento de la memoria a largo plazo (..) se evidencia una capacidad inapropiada en el proceso de codificación e interpretación de la información (..) no logra realizar un manejo adecuado de los herramientas necesarias para ejecutar el ejercicio requerido .. pues no logra copiar de manera satisfactoria los elementos, formas y figuras que lo conforman, esto puede ser debido a su bajo nivel educativo (..) “.*

(...)

*“El Instituto Nacional de Medicina Legal señaló en su dictamen que, examinada, FELICIANA VELA DE ALDANA, es una mujer de 75 años, analfabeta, que ha dedicado gran parte de su vida a las labores domésticas, y requiere apoyo de otras personas para salir por dificultades en la orientación. En el examen mental encontraron una persona con dificultades en el manejo del dinero debido al pobre conocimiento del mismo, un pensamiento empobrecido por su nulo nivel de escolarización, y pobreza en la comprensión, dificultades marcadas en las operaciones matemáticas, con una inteligencia empobrecida, por lo tanto, para fines Psiquiátrico - Forenses dictaminaron lo siguiente:*

*“La examinada, FELICIANA VELA DE ALDANA, es una persona incapacitada en diferentes áreas del funcionamiento a nivel de lectoescritura, comprensión de lectura, operaciones matemáticas, cálculo y orientación espacial.”*”

## Doctrinas.

**Notaripedia la Enciclopedia Notarial- Tomo I- Año: 2022. Autor: Gonzalo González Galvis.**

### **“FIRMA A RUEGO**

*La firma del compareciente de un documento privado o instrumento público se puede suplir por la de la otra persona a quien él ruegue o solicite que firme en su nombre, ya porque no sepa, o no pueda firmar.*

*La persona llamada a firmar a ruego es, jurídicamente hablando, extraña al negocio o acto contenido o extendido en el documento público o privado; por tanto, su actuación no lo vincula u obliga, pues simple mente su participación se limita a firmar y su actuación es una especie de representación indirecta, aunque algunos autores estiman que este llamado que hace la persona imposibilitada o impedida para que alguien firme por él, es inequívocamente un mandato especial. Su firma debe ser la propia o la que utiliza en sus actos públicos o privados; además, este tercero debe identificarse, poseer capacidad negocial, y tanto sus nombres como sus apellidos deben constar en el acta de reconocimiento o en el instrumento.”<sup>[70]</sup>*

## Procedimiento.

### **Procedimiento de la firma a ruego (cuadro del autor).**

Ilustración 61 Procedimiento de la firma a ruego- cuadro del autor.

Cuando se trate de personas que no sepan o no puedan firmar, el notario leerá en voz alta el documento, el cual será firmado por un testigo presentado por el interesado.



Para las personas con discapacidad visual, el notario leerá en voz alta el documento. Y para las personas sordas, ellos mismos leerán el documento y expresarán su aprobación.

# ARTÍCULO 40. CONTROL SOBRE LA REGULARIDAD FORMAL DEL INSTRUMENTO.

El Notario autorizará el instrumento una vez cumplido todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar.



## Normas concordantes.

### Decreto 1625 de 2016.

*“Artículo 1.2.4.5.1. Retención en la fuente en la enajenación de activos fijos. Las personas naturales que vendan, o enajenen a título de dación en pago, activos fijos, deberán cancelar a título de retención en la fuente, previamente a la enajenación del bien, el uno por ciento (1%) del valor de la enajenación.*

*Cuando la venta o dación en pago corresponda a bienes raíces, el uno por ciento (1%) se cancelará ante el notario.*

*Cuando corresponda a vehículos y demás activos fijos, se cancelará ante la respectiva administración de impuestos nacionales (hoy bancos comerciales autorizados). En este evento, quienes autoricen la inscripción, el registro, o el traspaso, según corresponda, deberán exigir previamente, copia auténtica del correspondiente recibo de pago. Igual exigencia deberán formular quienes autoricen o aprueben el remate en el caso de ventas forzadas.*

*Parágrafo 1. Cuando la venta, o enajenación a título de dación en pago del bien raíz, corresponda a la casa o apartamento de habitación del enajenante, el notario disminuirá el porcentaje de retención previsto en este artículo en un diez por ciento (10%) por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. Para tal efecto, el enajenante deberá exhibir ante el notario copia auténtica de la escritura pública en la cual conste la adquisición del bien y adjuntar una manifestación sobre el carácter de casa o apartamento de habitación del mismo.*

*Parágrafo 2. El carácter de activo fijo de los bienes a que se refiere el presente artículo podrá desvirtuarse mediante la entrega, por parte del enajenante, de copia auténtica de una*

*cualquiera de las siguientes pruebas:*

*Certificación de la superintendencia financiera de Colombia en la cual conste su inscripción como constructor o urbanizador;*

*Las certificaciones de que trata este párrafo deberán haber sido expedidas con una anterioridad no mayor de un (1) año a la fecha en la cual se realice la enajenación.*

#### **Decreto 1069 de 2015.**

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.7. Poder en documento privado. El poder otorgado por documento privado deberá ser presentado personalmente o reconocido ante juez o notario, con las formalidades de ley.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.13 Análisis de los comprobantes fiscales. El notario deberá examinar los comprobantes fiscales que se le presentan cuando un certificado de paz y salvo aparezca con enmendaduras, tachaduras o adulteraciones, debe retenerlo y enviarlo al administrador de impuestos respectivo, sin autorizar la escritura.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.14. Casos en los que no se requieren comprobantes fiscales. En los casos de participación material del inmueble no se exigirá la presentación de comprobantes fiscales a menos que en la misma escritura se enajene o agrave alguna de las porciones. Tampoco será necesarios en la ampliación y cancelación de gravámenes.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.19. Comprobantes fiscales. Todo otorgante deberá presentar al notario los comprobantes fiscales. El notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.2.1. Protocolización de documentos. El causahabiente del crédito o el representante del acreedor deberán protocolizar con la escritura de cancelación de la hipoteca, copia de los documentos pertinentes con los cuales compruebe su calidad.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.6.3 Escritura de bienes sometidos a propiedad horizontal. En la escritura por medio de la cual se enajene o traspase la propiedad sobre unidad o unidades determinadas de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, no será necesario insertar copia auténtica del reglamento, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría.*

*En caso contrario se protocolizará con esta copia auténtica de la parte pertinente del reglamento que sólo contendrá la determinación de áreas y linderos de unidades sobre las cuales verse el traspaso y de las que tengan el carácter de bienes afectados al uso común.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.9.1. Prueba de la comparecencia. Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente.”*

*“Artículo 2.2.6.1.3.2.2. Errores de nomenclatura, denominación o descripción del inmueble. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.*

*El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere el de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.”*

*“Artículo 2.2.6.1.3.2.5. Falta de anotación de comprobante fiscal. Si un comprobante fiscal presentado y protocolizado en la oportunidad legal, no fue anotado en el original de la escritura como lo establece el artículo 44 del decreto-ley 0960 de 1970, podrá el notario hacerlo en cualquier tiempo dejando constancia del hecho con su firma. La reproducción del texto del comprobante se hará también al final de las copias que se hayan expedido, debidamente suscrita por el notario.”*

#### **Concepto No. 1238 de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro.**

*“Los notarios para la autorización de una escritura pública, deben cumplir con lo preceptuado en el artículo 29, inciso 4 de la Ley 675 del 2001, (citado en su escrito), es decir, para la autorización de una escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario deberá exigir la paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el Representante Legal de la copropiedad.”*

#### **Ley 1564 de 2012.**

*“Artículo 252. Documentos rotos o alterados. Los documentos rotos, raspados o parcialmente destruidos, se apreciarán de acuerdo con las reglas de la sana crítica; las partes enmendadas o interlineadas se desecharán, a menos que las hubiere salvado bajo su firma quien suscribió o autorizó el documento.”*

*“Artículo 256. Documentos ad substantiam actus. La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba.”*

*“Artículo 259. Instrumento público defectuoso. El instrumento que no tenga carácter de público por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma se tendrá como documento privado si estuviere suscrito por los interesados.”*

### **Circular No. 498 de 2012 de la Superintendencia de Notariado y Registro.**

*“De conformidad con lo establecido en la Ley 527 de 1999, la firma digital emitida por una entidad de certificación garantiza las particularidades de autenticidad, integridad y no repudio de la información, esta norma define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, así como su validez jurídica y probatoria.*

*Adicionalmente, los mencionados atributos de seguridad jurídica han sido reiterados por el Decreto Reglamentario 1747 de 2000, la Circular Única 10 de la Superintendencia de Industria y Comercio, la Ley 794 de 2003, la Ley 902 de 2005, la Ley 1150 de 2007, la Circular 052 de 2007 de la Superintendencia Financiera y la Ley 1137 de 2011.*

*Con el fin de garantizar un intercambio seguro y eficiente de los datos en los servicios notariales en línea, existe la obligación del notario de adquirir el certificado de la firma digital, por cuanto es una pretensión tecnológica en los casos que así lo advierte la ley.*

*Con el propósito de continuar con las políticas de modernización de la ventanilla única de registro VUR, la solicitud en línea de copias de registro civil, y demás iniciativas tecnológicas que implemente la Superintendencia de Notariado y Registro, es de exigencia legal que todos los notarios del país, en un término perentorio de dos (2) meses adquieran la firma digital como mecanismo de seguridad electrónica y jurídica en los trámites virtuales de sus notarias.*

*Lo anterior es un requisito legal que garantiza el papel de fedatario público del notariado para la provisión de seguridad en medios electrónicos, luego aquellas notarias que a la fecha no cuenten con firma digital, no pueden acceder al envío de la información por medios electrónicos, con las entidades que interactúen bien sea del orden nacional, departamental o distrital y/o municipal.”*

### **Decreto 356 de 1994.**

*“Artículo 9. Constitución de empresa de vigilancia y seguridad privada: Para constituir una empresa de vigilancia y seguridad privada se deberá adjuntar con la solicitud de licencia y sus*

*requisitos, un documento en el cual conste la promesa de sociedad conforme la legislación vigente de vigilancia y seguridad privada, informando los nombres de los socios y representantes legales, adjuntando las hojas de vidas con las certificaciones académicas y laborales correspondientes, y fotocopias de la cédula de ciudadanía.”*

#### **Decreto 1712 de 1989.**

*“Artículo 2º La solicitud deberá ser presentada personal y conjuntamente por el donante y el donatario o sus apoderados, ante el notario del domicilio del primero de ellos.*

*Si el donante tuviere varios domicilios, la solicitud se presentará ante el notario del círculo que corresponda al asiento principal de sus negocios.*

*Si en el lugar hubiere más de un notario, la solicitud podrá presentarse ante cualquiera de ellos.”*

*“Artículo 3º La escritura pública correspondiente, además de los requisitos que le son propios y de los exigidos por la ley, deberá contener la prueba fehaciente del valor comercial del bien, de la calidad de propietario del donante y de que éste conserva lo necesario para su congrua subsistencia.”*

#### **Decreto 2148 de 1983.**

*“Artículo 24. Constitución. Para la constitución de una cooperativa de vigilancia y seguridad privada, se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 9º de este Decreto.”*

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

*Parágrafo: Para constituir una cooperativa de trabajo asociado CTA en vigilancia y seguridad privada se deberá adjuntar con la solicitud de licencia y sus requisitos un documento en el cual conste la promesa futura de sus asociados, informando los nombres de los asociados y representantes legales, adjuntando las hojas de vidas con las certificaciones académicas y laborales correspondientes, y fotocopias de la cédula de ciudadanía.”*

*“Artículo 31. Constitución. Para la constitución de empresas de transporte de valores, deberán cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 9 de este decreto.”*

*“Artículo 67. Constitución. Para constituir una escuela de capacitación y entrenamiento de vigilancia y seguridad privada, deberán cumplirse los requisitos exigidos en el artículo 9 de este Decreto.”*

# ARTÍCULO 41. UNIDAD FORMAL DEL INSTRUMENTO.

Cuando algún instrumento ya extendido dejare de ser firmado por alguno o algunos de los declarantes y no llegare a perfeccionarse por esta causa, el Notario, sin autorizarlo, anotará en él lo acaecido.



## Normas concordantes.

### Decreto 1069 de 2015.

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.2. Firma numeración y fecha de la escritura. La escritura será firmada, numerada y fechada en un mismo acto. Sin perjuicio de las normas especiales previstas en la ley para los testamentos, excepcionalmente y por causa debidamente justificada, el notario podrá aceptar su otorgamiento en diferentes momentos sin que por esto se afecte su unidad formal. Procederá entonces a numerarla y fecharla con la firma del primer otorgante y una vez suscrita por los demás comparecientes, la autorizará. En este caso sus efectos se retrotraen al momento de la primera firma.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.3. Falta de firma de uno de los otorgantes. Cuando transcurridos dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotará en el instrumento lo acaecido, dejará constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporará al protocolo.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.19. Comprobantes fiscales. Todo otorgante deberá presentar al notario los comprobantes fiscales. El notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos.”*

### Ley 1564 de 2012.

*“Artículo 259. Instrumento público defectuoso. El instrumento que no tenga carácter de público por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma se tendrá como documento privado si estuviere suscrito por los interesados.”*

### **Decreto 2148 de 1983.**

*“Artículo 10. Cuando transcurridos dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotará en el instrumento lo acaecido, dejará constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporará al protocolo.”*

### **Código Civil.**

*“Artículo 1760. Necesidad de la prueba por instrumento público. La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.*

*Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado si estuviere firmado por las partes.”*

# ARTÍCULO 42.

Artículo derogado por el artículo 46 del Decreto 2163 de 1970, publicada en el Diario Oficial No. 33.213 del 16 de diciembre de 1970.



## Legislación anterior.

### L.A. del Artículo 42.

El Notario no autorizará la escritura otorgada ante él a que faltaren requisitos que impidan la autorización. El instrumento quedará en suspenso hasta cuando los requisitos faltantes se cumplan. En todo caso el Notario dará fe con su firma de que ha sido otorgado y firmado en su presencia, con indicación de la fecha en que ello ocurrió.