

TÍTULO II. DEL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DEL NOTARIO

- ARTÍCULO 12. ACTOS SUJETOS A LA SOLEMNIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 13. PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 14. ETAPAS DEL PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 15. OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 16. IDIOMA CASTELLANO.
- ARTÍCULO 17. FUNCIÓN DE ACOMODAMIENTO DEL ACTO A LAS NORMAS JURÍDICAS Y AL TIPO CONTRACTUAL.
- ARTÍCULO 18. MEDIOS FÍSICOS, DIGITALES O ELECTRÓNICOS.
- ARTÍCULO 19. CANTIDADES Y REFERENCIAS NUMÉRICAS.
- ARTÍCULO 20. PAPEL AUTORIZADO PARA LA EXTENSIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.
- ARTÍCULO 21. ACTOS ABSOLUTAMENTE NULOS.
- ARTÍCULO 22. LIBRO DE RELACIÓN.
- ARTÍCULO 23. NUMERACIÓN DE ORDEN.

ARTÍCULO 12. ACTOS SUJETOS A LA SOLEMNIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad.



Normas concordantes.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.2.1.1 Transcripción en la escritura pública. Cuando por disposición legal o por voluntad de las partes deba elevarse a escritura pública un documento, el texto de éste se transcribirá en la escritura copiándolo íntegramente.”

Ley 1564 de 2012.

“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.”

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. <Parágrafo derogado a partir del 30 de diciembre de 2022 por el artículo 146 de la Ley 2220 de 2022> 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.”

Consulta No. 3835 de 2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

¿Existe algún impedimento para que un agente oficioso suscriba una escritura pública por medio de la cual se hace cesión a título de beneficio a un adjudicatario de subsidio de vivienda que se niega a firmarla?

“El artículo 2304 del Código Civil, expresa: “La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato (sic) por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con esta, y la obliga en ciertos casos” La Corte Suprema de Justicia, señaló que “ de conformidad con el artículo 2304 del CC., cuatro son los requisitos necesarios para la agencia oficiosa; la administración de negocios ajenos, la falta de mandato para la gestión, la intención de obligarse para con el tercero, a quien se le administran bienes, y la posibilidad de obligarlo en determinados casos: (Sent. 15 de octubre de 1941).

Es necesario hacer la claridad en cuanto a la agencia oficiosa y estipulación para otro. Con relación a la agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, aunque el Código la define como un contrato (sic), más bien se trata de un acto jurídico unilateral, el cual no puede revocarse, siendo una característica fundamental. Al tiempo que sí puede ser revocada la estipulación para otro, produciendo efecto al beneficiado, quien sólo en virtud de su ratificación, contraerá obligaciones. Por tanto, es recomendable para un mejor control legal en las actuaciones notariales, eliminar el empleo o concepto de “agente oficioso” prestado en muchas ocasiones a confusiones. Lo correcto sería “representado o apoderado” y “estipulante para otro o a favor de otro tercero”, según el caso. “Para que exista la estipulación para otro es necesario que el

estipulante no sea mandatario ni representante legal ni gestor de negocios del tercero beneficiario, y que este no haya tenido ninguna injerencia en la celebración del contrato, exclusivamente acordado entre estipulante y promitente.

El tercero no es parte contratante. Es precisamente porque la voluntad jurídica de este está ausente... La aceptación del beneficiario es lo que hace inmodificable la estipulación que, mientras no sea aceptada, puede revocarse por los contratantes por efecto del mutuo consentimiento como forma de extinguir las obligaciones". (Sent. 16 diciembre de 1947, LXIII, 622). Como la agencia oficiosa se da en relación con la administración de negocios ajenos y no para actos de compraventa, no es aplicable dicha figura en la compraventa de inmuebles o viviendas de interés social. Este concepto se emite de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del CCA."

Concepto No. 3915 de 2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

¿Es viable excluir el régimen de sociedad conyugal con el otorgamiento de la escritura pública contentiva de capitulaciones matrimoniales?

"Las capitulaciones matrimoniales son un contrato mediante el cual la pareja que se dispone a contraer matrimonio pacta el régimen económico que los va a regir durante el matrimonio. Las capitulaciones matrimoniales son convenciones o acuerdos que celebran los futuros esposos antes de contraer matrimonio, relativas a los bienes que aportan a él, y a las donaciones y concesiones que se quieran hacer el uno al otro. Artículo 1771 del Código Civil Colombiano.

Teniendo en cuenta que con las capitulaciones se persigue básicamente una forma de organización patrimonial antes de contraer matrimonio o antes de la unión marital de hecho, con la que se determina los bienes a aportar o las donaciones y concesiones que se quieran hacer el uno al otro, no es viable que manifiesten la no creación de la sociedad conyugal o sociedad patrimonial, toda vez que ésta no es la esencia de las capitulaciones, y máxime cuando la sociedad conyugal nace por el hecho del matrimonio o la unión patrimonial de hecho por la declaratoria judicial que haga de ésta el respectivo juez de familia.

Según lo dispuesto por el artículo 1780 del Código Civil "Las capitulaciones matrimoniales designarán los bienes que los esposos aportan al matrimonio, con expresión de su valor y una razón circunstanciada de las deudas de cada uno; con ésta no se da transferencia de bienes y, por lo tanto, no hay lugar a inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos a que corresponda cada inmueble, ni a exigir paz y salvo alguno, pero sí son objeto de registro en el Libro de Varios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1o. del Decreto 2158 de 1970. Este concepto se emite de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo."

Ley 675 de 2001.

“Artículo 4. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”

Decreto 2150 de 1995.

“Artículo 9. Salida de menores del país. Todo menor puede obtener pasaporte y salir del país en compañía de sus dos padres, sin acreditar ningún otro documento. En caso de que lo haga con el cónyuge superviviente, además del pasaporte, bastará acreditar el registro de defunción del padre faltante. Cuando el menor salga del país acompañado de uno solo de los padres, bastará con acreditar mediante documento reconocido la autorización del otro padre, si la patria potestad se ejerce conjuntamente. La autorización de salida del país podrá otorgarse con carácter general por escritura pública con la constancia sobre su vigencia.

Parágrafo. Para estos efectos previstos en este artículo el Ministerio de Relaciones Exteriores incluirá en los pasaportes de los menores, los nombres y los documentos de identidad de los padres.

Parágrafo transitorio. Mientras en el pasaporte se incorporan las modificaciones previstas en este artículo, se exigirá la presentación del Registro Civil de nacimiento de los menores.”

“Artículo 40. Supresión del reconocimiento de personerías jurídicas. Suprímase el acto de reconocimiento de personería jurídica de las organizaciones civiles, las corporaciones, las fundaciones, las juntas de acción comunal y de las demás entidades privadas sin ánimo de lucro. Para la obtención de su personalidad, dichas entidades se constituirán por escritura pública o documento privado reconocido en el cual se expresará, cuando menos, lo siguiente:

- 1. El nombre, identificación y domicilio de las personas que intervengan como otorgantes.*
- 2. El nombre.*
- 3. La clase de persona jurídica.*
- 4. El objeto.*
- 5. El patrimonio y la forma de hacer los aportes.*
- 6. La forma de administración con indicación de las atribuciones y facultades de quien tenga a su cargo la administración y representación legal.*

7. La periodicidad de las reuniones ordinarias y los casos en los cuales habrá de convocarse a reuniones extraordinarias.

8. La duración precisa de la entidad y las causales de disolución.

9. La forma de hacer la liquidación una vez disuelta la Corporación o Fundación.

10. Las facultades y obligaciones del Revisor Fiscal, si es del caso.

11. Nombre e identificación de los administradores y representantes legales.

Las entidades a que se refiere este artículo formarán una persona distinta de sus miembros o fundadores individualmente considerados, a partir de su registro ante la Cámara de Comercio con jurisdicción en el domicilio principal de la persona jurídica que se constituye.

Parágrafo. Con sujeción a las normas previstas en este capítulo, el Gobierno Nacional reglamentará la forma y los plazos dentro de los cuales las personas jurídicas de derecho privado actualmente reconocidas se inscribirán en el registro que lleven las cámaras de comercio.”

“Artículo 143. Constitución de entidades de naturaleza cooperativa, fondos de empleados y asociaciones mutuas. Las entidades de naturaleza cooperativa, los fondos de empleados y las asociaciones mutuales, así como sus organismos de integración y las instituciones auxiliares del cooperativismo, son entidades sin ánimo de lucro y se constituirán por escritura pública o documento privado, el cual deberá ser suscrito por todos los asociados fundadores y contener instancia acerca de la aprobación de los estatutos de la empresa asociativa.

Parágrafo. Las entidades de que trata el presente artículo formarán una persona distinta de sus miembros individualmente considerados, cuando se realice su registro ante la Cámara de Comercio con jurisdicción en el domicilio principal de la empresa asociativa, el fondo de empleados o la asociación mutua.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 8. Cuando por disposición legal o por voluntad de las partes deba elevarse a escritura pública un documento, el texto de éste se transcribirá en la escritura copiándolo íntegramente.”

Código Civil.

“Artículo 35° Inciso 3. Cuando la división se refiera a bienes raíces, se hará constar en escritura pública.”

“Artículo 656. Inmuebles. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

Las casas y veredas se llaman predios o fundos.”

“Artículo 657. Inmuebles por adhesión. Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro.”

“Artículo 658. Inmuebles por destinación. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:

Las losas de un pavimento.

Los tubos de las cañerías.

Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.

Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla.

Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste.

Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio.”

“Artículo 749. Solemnidades para la enajenación. Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas.”

“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 1741. Nulidad absoluta y relativa. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”

“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 1766. Simulación. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.”

“Artículo 1857. Perfeccionamiento del contrato de venta. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.”

Código de Comercio.

“Artículo 110. Requisitos para la constitución de una sociedad. La sociedad comercial se constituirá por escritura pública en la cual se expresará:

1) El nombre y domicilio de las personas que intervengan como otorgantes. Con el nombre de las personas naturales deberá indicarse su nacionalidad y documento de identificación legal; con el nombre de las personas jurídicas, la ley, decreto o escritura de que se deriva su existencia;

- 2) *La clase o tipo de sociedad que se constituye y el nombre de la misma, formado como se dispone en relación con cada uno de los tipos de sociedad que regula este Código;*
- 3) *El domicilio de la sociedad y el de las distintas sucursales que se establezcan en el mismo acto de constitución;*
- 4) *El objeto social, esto es, la empresa o negocio de la sociedad, haciendo una enunciación clara y completa de las actividades principales. Será ineficaz la estipulación en virtud de la cual el objeto social se extienda a actividades enunciadas en forma indeterminada o que no tengan una relación directa con aquél;*
- 5) *El capital social, la parte del mismo que se suscribe y la que se paga por cada asociado en el acto de la constitución. En las sociedades por acciones deberá expresarse, además, el capital suscrito y el pagado, la clase y valor nominal de las acciones representativas del capital, la forma y términos en que deberán cancelarse las cuotas debidas, cuyo plazo no podrá exceder de un año;*
- 6) *La forma de administrar los negocios sociales, con indicación de las atribuciones y facultades de los administradores, y de las que se reserven los asociados, las asambleas y las juntas de socios, conforme a la regulación legal de cada tipo de sociedad;*
- 7) *La época y la forma de convocar y constituir la asamblea o la junta de socios en sesiones ordinarias o extraordinarias, y la manera de deliberar y tomar los acuerdos en los asuntos de su competencia;*
- 8) *Las fechas en que deben hacerse inventarios y balances generales, y la forma en que han de distribuirse los beneficios o utilidades de cada ejercicio social, con indicación de las reservas que deban hacerse;*
- 9) *La duración precisa de la sociedad y las causales de disolución anticipada de la misma;*
- 10) *La forma de hacer la liquidación, una vez disuelta la sociedad, con indicación de los bienes que hayan de ser restituidos o distribuidos en especie, o de las condiciones en que, a falta de dicha indicación, puedan hacerse distribuciones en especie;*
- 11) *Si las diferencias que ocurran a los asociados entre sí o con la sociedad, con motivo del contrato social, han de someterse a decisión arbitral o de amigables componedores y, en caso afirmativo, la forma de hacer la designación de los árbitros o amigables componedores;*
- 12) *El nombre y domicilio de la persona o personas que han de representar legalmente a la sociedad, precisando sus facultades y obligaciones, cuando esta función no corresponda, por la ley o por el contrato, a todos o a algunos de los asociados;*
- 13) *Las facultades y obligaciones del revisor fiscal, cuando el cargo esté previsto en la ley o en los estatutos, y*

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

Jurisprudencias.

Sentencia C-705 de 2015. Magistrado Ponente: Myriam Ávila Roldan.

“Para la Corte el cargo de inconstitucionalidad se fundamenta en el hecho de que la disposición demandada consagró la elevación a escritura pública del acta de conciliación como una condición para la producción de sus efectos.

Para el tribunal el cumplimiento de los acuerdos relacionados con derechos reales relativos a bienes inmuebles y que se encuentren contenidos en un acta de conciliación, exige la observancia de la solemnidad establecida en el ordenamiento vigente, en este caso, la escritura pública. Esta conclusión se apoya en las consideraciones que a continuación se exponen.

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.”

Doctrinas.

Algunos actos que requieren la solemnidad de la escritura pública comprendidos hasta la expedición del Decreto-Ley 960 de 1970 (tabla del autor).

Tabla 7 Algunos actos que requieren la solemnidad de la escritura pública- tabla del autor.

Algunos actos que requieren la solemnidad de la escritura pública		
Actos	Conceptos	Requisitos

<p>Compraventa</p>	<p>El contrato de compraventa lo define el artículo 1849 del Código Civil, como: “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.</p> <p>Cuando recae sobre bienes inmuebles se podría catalogar que ocurre: cuando una persona denominada vendedor, transfiere un bien inmueble, sea apartamento, casa, lote, Etc., a otra llamada comprador, a cambio de pagar una suma de dinero.</p>	<p>Cédulas de ciudadanía del vendedor y del comprador; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia.</p> <p>Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <p>Si uno de los otorgantes es una persona jurídica, debe presentar el documento que acredite su existencia y representación legal, el cual no puede haberse expedido con más de 30 días de antelación.</p> <p>Comprobantes fiscales: paz y salvo del impuesto predial unificado o impuesto predial y complementarios o impuesto catastral, al igual que el paz y salvo sobre contribución de valorización, cuando aplique. Los cuales se presentan en original o se descargan donde sea posible.</p> <p>Cuando el inmueble esté sometido al régimen de propiedad horizontal, deberán aportar paz y salvo de administración.</p> <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de la compraventa, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Permuta</p>	<p>La permuta de inmuebles es un contrato por medio del cual dos personas denominadas permutantes, realizan un intercambio de bienes raíces entre sí (apartamento, casa, lote, finca, bodega, Etc.). 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.</p>	<p>Documentos de identificación de los permutantes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia.</p> <p>Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <p>Si uno de los permutantes, es una persona jurídica, debe presentar el documento que acredite su existencia y representación legal, el cual no puede haberse expedido con más de 30 días de antelación.</p> <p>Comprobantes fiscales: paz y salvo del impuesto predial unificado o impuesto predial y complementarios o impuesto catastral, al igual que el paz y salvo sobre contribución de valorización, cuando aplique. Los cuales se presentan en original o se descargan donde sea posible.</p> <p>Cuando los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán aportar paz y salvo de administración.</p> <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición de los bienes inmuebles objeto de la permuta, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Usufructo</p>	<p>El usufructo es un derecho real, que consiste en el goce y disfrute de una cosa ajena. El Código Civil patrio define este derecho en su artículo 823 como <i>“el derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible”</i>.</p>	<p>Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia.</p> <p>Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <p>Comprobantes fiscales: paz y salvo del impuesto predial unificado o impuesto predial y complementarios o impuesto catastral, al igual que el paz y salvo sobre contribución de valorización, cuando aplique. Los cuales se presentan en original o se descargan donde sea posible.</p> <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto del usufructo, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
<p>Cancelación de usufructo</p>		<p>Además de los generales, se deben aportar estos requisitos diferenciados:</p> <p>Por la muerte del usufructuario: debe anexarse copia auténtica del registro civil de su defunción.</p> <p>Si la cancelación del usufructo tiene como causa la renuncia de su titular: la escritura pública debe ser firmada por él.</p> <p>En el caso de resolución contractual: la escritura pública otorgada por quienes intervinieron en el acto constitutivo.</p> <p>En el evento de prescripción: la sentencia del Juez que la decretó.</p>

<p>Constitución de hipoteca</p>	<p>La hipoteca es un contrato por medio del cual una persona denominada deudor hipotecario, entrega a otra denominada acreedor hipotecario, una garantía real de respaldo (recae sobre un bien inmueble), por el pago de una obligación.</p>	<p>Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia. Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <p>Si uno de los otorgantes es una persona jurídica, debe presentar el documento que acredite su existencia y representación legal, el cual no puede haberse expedido con más de 30 días de antelación.</p> <p>Comprobantes fiscales: paz y salvo del impuesto predial unificado o impuesto predial y complementarios o impuesto catastral, al igual que el paz y salvo sobre contribución de valorización, cuando aplique. Los cuales se presentan en original o se descargan donde sea posible.</p> <p>En el caso de hipoteca abierta sin límite de cuantía, se presentará la carta de aprobación del crédito y/o el oficio donde se especifique el monto del acto, para efectos de liquidar los derechos notariales y el impuesto de beneficencia y registro.</p> <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de la hipoteca, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Cancelación de hipoteca</p>	<p>Una vez el deudor cancele la totalidad de la obligación que originó la constitución de la hipoteca, el acreedor procederá al otorgamiento de la escritura pública de cancelación de ese gravamen; para lo cual la notaría, luego de autorizado dicho instrumento, expedirá un certificado que así lo consagre y lo remitirá para lo pertinente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p>	<p>Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia. Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <p>Si uno de los otorgantes es una persona jurídica, debe presentar el documento que acredite su existencia y representación legal, el cual no puede haberse expedido con más de 30 días de antelación.</p> <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de la hipoteca, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <ol style="list-style-type: none">1. En caso de que el crédito se hubiese cedido en los términos de ley, deberá aportarse copia del documento de cesión con su respectiva notificación. <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Constitución de afectación a vivienda familiar</p>	<p>La constitución de afectación a vivienda familiar se efectúa por mandato de la ley (258 de 1996) o, excepcionalmente, por mutuo acuerdo de los cónyuges o compañeros permanentes, como protección del bien destinado a la habitación de la familia, siempre y cuando haya sido adquirido en su totalidad.</p> <p>El titular del dominio del inmueble puede ser uno de los miembros de la pareja o ambos; pero solo podrá afectarse un bien de propiedad de ellos, ya sea en común o individual.</p> <p>La pareja de mutuo acuerdo puede expresar en el acto de constitución su intención de no afectar el inmueble.</p> <p>El bien se hace inembargable, salvo para el acreedor que hizo el préstamo para adquirir la vivienda y para las acciones hipotecarias anteriores a su constitución.</p> <p>No se puede constituir sobre lotes.</p>	<p>Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia. Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <p>Comprobantes fiscales: paz y salvo del impuesto predial unificado o impuesto predial y complementarios o impuesto catastral, al igual que el paz y salvo sobre contribución de valorización, cuando aplique. Los cuales se presentan en original o se descargan donde sea posible.</p> <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de la afectación, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Cancelación de la afectación a vivienda familiar</p>	<p>Procede cuando la partes, de común acuerdo, decidan terminar la afectación o cuando por fallecimiento de uno de ellos, se amerite finiquitarla.</p>	<p>Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia. Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Si el cónyuge o compañero permanente hubiere fallecido, se deberá aportar una copia auténtica de su registro civil de defunción. <p>Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de la afectación, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Constitución de patrimonio de familia

La constitución de patrimonio de familia se efectúa de manera obligatoria o de pleno derecho al comprar vivienda V.I.S. (ley 9 de 1991 - artículo 60) o voluntariamente (ley 70 de 1931 y decreto 2817 de 2006), como protección del núcleo familiar (beneficiados).

El bien se hace inembargable, salvo para el acreedor que hizo el préstamo para adquirir la vivienda.

Exigencias para su constitución:

Dominio pleno y exclusivo.

No gravado con hipoteca, censo o anticresis.

Valor máximo de 250 S.M.M.L.V.

Se constituye a favor de:

Esposos o compañeros permanentes.

Hijos menores.

Menores dentro del segundo grado de consanguinidad.

Por extensión se constituye a favor de la esposa o compañera y los hijos menores que llegaran a existir, salvo que en el acto de constitución del patrimonio familiar voluntario se diga lo contrario.

Se podrán constituir patrimonio de familia sobre varios inmuebles, siempre y cuando la suma de sus valores no supere los 250 S.M.M.L.V.

Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia. Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.

1. Solicitud ante el Notario, que contendrá **(solo cuando es voluntario)**:

2. a) El nombre y apellidos del constituyente y del beneficiario, su identificación y domicilio;

3. b) La referencia a su estado civil;

4. c) La determinación del inmueble objeto de la limitación por su cédula o registro catastral si lo tuviere; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos.

5. También podrá identificarse con el código del folio de matrícula inmobiliaria, o la cita del título de propiedad con sus datos de registro;

6. d) La manifestación del otorgante que se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento sobre la existencia de la unión marital de hecho por dos (2) años o más, cuando sea del caso;

7. e) La manifestación que se entenderá rendida bajo la gravedad del juramento del titular del derecho de dominio en el sentido de que la constitución del patrimonio se hace únicamente para favorecer a los beneficiarios; que a la fecha no tiene vigente otro patrimonio de familia; y que existen o no acreedores que pueden verse afectados

<p>Cancelación del patrimonio de familia</p>	<p>Este trámite tiene ocurrencia cuando: Exista la aprobación de la pareja sin existir hijos, o que hubiere fallecido uno de ellos; o habiendo hijos, hayan llegado a la mayoría de edad; o si aun fueran menores, lo hubiere autorizado la Defensoría de Familia o un Juez.</p>	<p>Documentos de identidad de los comparecientes; y cuando actúan por medio de apoderado, poder autenticado; y en caso de tratarse de poder general, deberá acreditarse con la copia de la escritura pública de constitución y con el certificado de su vigencia. Los poderes deberán ser verificados por la Notaría en el repositorio de poderes de la ventanilla única de registro - V.U.R.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si el cónyuge o compañero permanente hubiere fallecido, se deberá aportar una copia auténtica de su registro civil de defunción. 2. Copias auténticas de los registros civiles de los hijos para demostrar el parentesco y que llegaron a la mayoría de edad. <p>Autorización administrativa (Defensoría de Familia) o judicial, cuando se obtiene previamente a la solicitud notarial, para cancelarlo en presencia de menores de edad. Se recomienda presentar una copia de la escritura pública o título de adquisición, junto con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de la constitución, con un tiempo no mayor a 30 días de expedición por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Otros requisitos específicos, según las particularidades del acto.</p>
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

“EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

EN MATERIA DE BIENES INMUEBLES.

(...)

1. COMPRAVENTA

2. **Forma y Requisitos**

a) *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar.*

El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. 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.

b) *Son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.*

c) *Por regla general, la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio. Pero la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.*

d) *Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa.*

e) *La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria. Puede igualmente hacerse a plazo para la entrega de las cosas o del precio.*

f) *El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.*

g) *Pueden venderse todas las cosas cuya enajenación no esté prohibida por ley.*

La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso. En cambio, la compra de cosa propia no vale.”[56]

(...)

1. **“HIPOTECA**

2. **Características y requisitos de la hipoteca**

a) *La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.*

la hipoteca es indivisible. En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda deuda y cada parte de ella.

b) *La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede.*

c) *La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos. Sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción.*

d) La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día. Otorgada bajo condición suspensiva o desde día cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o desde que llega el día; pero cumplida la condición o llegado el día, será su fecha la misma de la inscripción.

e) Podrá asimismo otorgarse en cualquier tiempo, antes o después de los contratos a que acceda; y correrá desde que se inscriba.

f) No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación.

g) La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes inmuebles que se posean en propiedad o usufructo.

h) La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.”[\[57\]](#)

(...)

“6. CESIÓN DE DERECHOS.

1) De créditos

La cesión de un crédito, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Pero si el crédito que se cede no consta en documento, la cesión puede hacerse otorgándose uno por el cedente al cesionario, y en este caso la notificación de que trata el artículo 1961 debe hacerse con exhibición de dicho documento. La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente.”[\[58\]](#)

(...)

“2) De derechos herenciales

El que cede a título oneroso un derecho de herencia” o legado, sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o de legatario. Cediéndose una cuota hereditaria se entenderá cederse al mismo tiempo las cuotas hereditarias que por el derecho de acrecer sobrevengan a ella, salvo que se haya estipulado otra cosa.”[\[59\]](#)

(...)

“7. USUFRUCTO

1) Características y requisitos

“a) El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

b) El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario, y el del usufructuario. Tiene, por consiguiente, una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.

c) El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

1º) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo;

2º) Por testamento;

3º) Por donación, venta u otro acto entre vivos;

4º) Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

d) El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

e) Se prohíbe constituir usufructo alguno bajo una condición o a un plazo cualquiera que suspenda su ejercicio. Si de hecho se constituyere, no tendrá valor alguno.

Con todo, si el usufructo se constituye por testamento, y la condición se hubiere cumplido, o el plazo hubiere expirado antes del fallecimiento del testador, valdrá el usufructo.

Se prohíbe, igualmente, constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos. Si de hecho se constituyeren, los usufructuarios posteriores se considerarán como sustitutos, para el caso de faltar los anteriores, antes de deferirse el primer usufructo. El primer usufructo que tenga efecto hará caducar los otros; pero no durará sino por el tiempo que le estuviere designado.

f) El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario.

Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario. Al usufructo constituido por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario, podrá agregarse una condición, verificada la cual se consolide con la propiedad. Si la condición no es cumplida antes de la expiración de dicho tiempo, o antes de la muerte del usufructuario según los casos, se mirará como no escrita.

g) Se puede constituir un usufructo a favor de dos o más personas que lo tengan simultáneamente, por igual, o según las cuotas determinadas por el constituyente, y podrán en este caso los usufructuarios dividir entre sí el usufructo, de cualquier modo, que de común acuerdo les pareciere.”[60]

(...)

“9. LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

9.1. La propiedad horizontal

(...)

1°. La llamada propiedad horizontal es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquélla al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones establecidas en la ley.

2°. Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

3°. Para todos los efectos legales, se entiende constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

4°. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1) El nombre e identificación del propietario.

2) El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3) La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linde-ros, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4) La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5) La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6) Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

5°. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización,

linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados, el notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

6°. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán

carácter provisional.^[61]

(...)

“9.2. Las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

La Ley 428 de 1998 introdujo este régimen, el cual fue acogido en parte por la Ley 675 de 2001, entre los artículos 63 y siguientes, cuyas características y requisitos son los siguientes:

- 1. Las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.*

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un cerramiento y controles de ingreso.

- 1. Las unidades inmobiliarias cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.*

Todas las unidades inmobiliarias cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación. La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad inmobiliaria cerrada.

Las unidades inmobiliarias cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización

estará sometida a la reglamentación de la junta administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Además, cuando las dimensiones de la unidad inmobiliaria cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente autorizados.

Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual.”[\[62\]](#)

“INTERVENCIÓN NOTARIAL EN CAUSAS DE FAMILIA

3. PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

3.1. El patrimonio de familia

a) Legislación aplicable y definición

La Ley 70 del 20 de mayo de 1931, por la cual se autorizó la Constitución de patrimonios de familia no embargables, la Ley 91 del 8 de abril de 1936, por la cual se autorizó la misma constitución, pero con criterio y fines de acción social y la Ley 495 de 1999, modificatoria de la Ley 70 de 1931, son las normas pilares en materia de patrimonio de familia.”[\[63\]](#)

(...)

“f) Patrimonio de familia del único bien inmueble perteneciente a la mujer cabeza de familia

La Ley 861 de 2003 introdujo esta modalidad. Conforme con esta disposición se tiene que el único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia definida en el artículo 2° y párrafo de la Ley 82 de 1993 se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

En consecuencia, la constitución del patrimonio de familia se hará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.

Para el efecto, será necesaria la presentación de los registros civiles de nacimiento de la mujer y de sus hijos, para demostrar su parentesco; declaración notarial de su condición de mujer

cabeza de familia según lo dispuesto en el párrafo del artículo 2º de la Ley 82 de 1993; el título de propiedad del inmueble; y declaración bajo la gravedad del juramento de dos (2) personas honorables de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, hecha ante notario o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar o ante el inspector de policía donde testifiquen que la mujer cabeza de familia sólo posee ese bien inmueble.

Una vez cumplidos los requisitos mencionados, el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos de la Seccional, mediante revisión de comprobación dejará constancia en la respectiva matrícula inmobiliaria, de que el bien inmueble es patrimonio de familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar. Los trámites no tendrán costo alguno.

Respecto del levantamiento del patrimonio de familia por esta modalidad, la norma citada dispuso que el juez de familia a través de providencia podrá ordenar el levantamiento del patrimonio de familia constituido a favor de los hijos menores de la Mujer cabeza de familia, en los siguientes casos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se apruebe que la abra
2. Por cualquier justo motivo para levantar la constitución. "[64]

"3.2. Afectación a vivienda Familiar.

a) Normatividad.

La Ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, estableció la afectación a vivienda familiar en Colombia, indicando su procedimiento, el cual puede ser judicial o notarial."

b) Definición

Se entiende afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, destinado a la habitación de la familia."

c) Constitución

La afectación opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la vigencia de la Ley 258 de 1996.

Los inmuebles adquiridos antes de la vigencia de dicha ley podrán afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial."

(...)

"e) Viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno

Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio.”[\[65\]](#)

Minutas.

Actos que requieren la solemnidad de la escritura pública comprendidos hasta la expedición del decreto 960 de 1970.

Modelo de escritura pública de compraventa.

Modelo de escritura pública de permuta.

Modelo de escritura pública de constitución usufruto.

Modelo de escritura pública de cancelación de usufructo.

Modelo de escritura pública de constitución de hipoteca.

Modelo de escritura pública de cancelación de hipoteca.

Modelo de escritura pública de constitución de afectación a vivienda familiar.

Modelo de escritura pública de cancelación de afectación de vivienda familiar.

Modelo de escritura pública de constitución de patrimonio de familia.

Modelos de escritura pública de cancelación de patrimonio de familia.

Modelo de escritura pública de reglamento de propiedad horizontal y declaración de construcción.

UNIDADES AGRÍCOLAS FAMILIARES -U.A.F.- (integración del autor).



Normas concordantes.

Ley 135 de 1961.

“Artículo 50. Modificado y reformado por el artículo 19 de la ley 4 de 1973. Tanto en sus labores de colonización como en las que lleve a cabo para parcelar propiedades y realizar concentraciones parcelarias, el instituto buscará, preferentemente, la constitución de “unidades agrícolas familiares”. Se entiende por “unidad agrícola familiar” la que se ajusta a las siguientes condiciones:

a) Que la extensión del predio, conforme a la naturaleza de la zona, clase de suelos, aguas, ubicación, relieve y posible naturaleza de la producción sea suficiente para que, explotado en condiciones de razonable eficiencia, pueda suministrar a una familia de tipo normal ingresos adecuados para su sostenimiento, el pago de las deudas originadas en la compra o acondicionamiento de las tierras, si fuere el caso, y el progresivo mejoramiento de la vivienda, equipo de trabajo y nivel general de vida;

b) Que dicha extensión no requiera normalmente para ser explotada con razonable eficiencia más que del trabajo del propietario y su familia. Es entendido, sin embargo, que esta última regla no es incompatible con el empleo de mano de obra extraña en ciertas épocas de la labor agrícola. Si la naturaleza de la explotación así lo requiere, ni con la ayuda mutua que los trabajadores vecinos suelen prestarse para determinadas tareas.”

“Artículo 51. Quien adquiera por adjudicación o compra una “unidad agrícola familiar”, contrae las siguientes obligaciones:

a) Sujetarse a las reglamentaciones que sobre uso de agua, caminos y servidumbres de tránsito dicte el instituto para las zonas correspondientes;

b) Someter a la previa aprobación del instituto cualquier proyecto de enajenación del predio. El instituto podrá entonces adquirirlo, junto con las mejoras en él realizadas, al precio que señale por peritos, si, en su concepto la enajenación proyectada contradice el espíritu y las finalidades de la presente ley.

En la matrícula de propiedad de cada “unidad agrícola familiar” se dejará constancia de este carácter, y los registradores de instrumentos públicos, no incluirán ningún acto de transmisión del dominio a terceros si en la respectiva escritura no se ha transcrito la comunicación del instituto en que conste que éste ha renunciado a ejercer el derecho preferencial de compra aquí consagrado.

c) Vender al instituto, a solicitud de éste, el predio y sus mejoras, por el valor que señale un avalúo pericial, si el propietario lo hubiere arrendado o dado en uso o usufructo a terceros, excepto en el caso de que se hallare físicamente inhabilitado para explotarlo directamente con su familia.”

Acuerdo No. 167 de 2021 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

“Que de conformidad con el artículo 64 de la Constitución Política es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios en forma individual o asociativa con el fin de mejorar su ingreso y calidad de vida.

Que el artículo 8 de la Constitución Política señala la obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación; a su vez, el artículo 80 ibidem indica que el Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados. Este contenido programático vincula al sector agropecuario en la configuración de sus políticas, lineamientos, criterios e instrumentos en el marco del ordenamiento productivo y social de la propiedad rural.”

(...)

“Artículo Primero. Objeto. Adoptar la “Guía metodológica para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal” contenida en el documento anexo que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo Segundo. Ámbito de aplicación. La metodología adoptada deberá ser aplicada por la Agencia Nacional de Tierras, para las formas de acceso a tierras contempladas en los capítulos 1 y 2 del Título IV del Decreto Ley 902 de 2017, en los siguientes términos:

1. Adjudicación de baldíos:

-Por reconocimiento de derechos para quienes presentan solicitud con posterioridad al 29 mayo de 2017.

-Por asignación de derechos.

2. Adjudicación de baldíos Reservados, de que trata el artículo 56 de la Ley de 1994 y el Acuerdo 203 de 2009, también sobre los cuales la Agencia Nacional de Tierras, con arreglo al artículo 76 de la Ley 160 de 1994 establezca un régimen especial de ocupación, aprovechamiento adjudicación, reglamentado por el Gobierno Nacional, que permita al adjudicatario contar con la tierra como activo para iniciar actividades generadoras de ingresos, exclusivamente a trabajadores agrarios de escasos recursos, de forma individual.

3. Adjudicación de bienes fiscales patrimoniales que hagan parte del Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral, de que tratan los artículos 18 y 24 Decreto Ley 902 de 2017, excluyendo los relacionados en el artículo ibidem.

4. *Subsidio Integral de Acceso a Tierras, de conformidad con el artículo 2.14.22.1.4. del Decreto 1071 de 2015 o la norma que lo modifique complemente o sustituya.*

Parágrafo. *No será aplicable la metodología señalada en el presente Acuerdo en siguientes casos*

1. *En los casos de excepción establecidos en el Acuerdo 014 de 1995, o la norma que lo modifique, adicione o lo sustituya, o demás que establezca el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 86 de la Ley 160 de 1994.*

2. *En los casos de los baldíos reservados que tengan una destinación distinta*

a la prevista en el numeral 2 del presente artículo.

3. *En los casos de las Zonas de Reserva Campesina con arreglo al artículo 9 numeral 8 del Acuerdo 024 de 1996 o la norma que lo modifique, adicione o lo sustituya, o demás que establezca el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras.”*



Doctrinas.

D.C.

Metodología para el Cálculo de la Unidad Agrícola Familiar por Unidades Físicas Homogéneas a Escala Municipal - versión No. 07 abril de 2021 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

“Entre las finalidades del ordenamiento territorial agropecuario está orientar la planificación y gestión territorial del desarrollo agropecuario, mediante acciones que contribuyan al uso eficiente del suelo rural, así como a la cohesión económica, social y territorial, la sostenibilidad integral de la producción agropecuaria y a la seguridad territorial rural. La UAF es un instrumento del sector agrario requerido para este efecto y aborda estas mismas finalidades de manera integral.

El cálculo de la UAF toma elementos base para su determinación: a) el marco jurídico que señala las exclusiones y áreas en donde aplica la UAF y las determinaciones frente al ordenamiento territorial, b) la aptitud biofísica del territorio para la producción agropecuaria y en especial para la producción de alimentos en equilibrio con la conservación de recursos naturales, c) la dinámica de los sistemas productivos propia del territorio, d) las cadenas de comercialización y e) factores sociales, culturales y ambientales fundamentales en la

concepción rural de cara a una reforma rural integral.”

(...)

“Evitar los conflictos de uso es consecuencia de una correcta concepción de la UAF y su aplicación en el territorio. Entre conflictos de uso del suelo, recientes e históricos, las comunidades hacen uso de este recurso limitado, perseveran por sus modos de vida y trabajo en condiciones que favorezcan la pervivencia de sus familias, sostenibilidad de sus iniciativas productivas y generación de los socio ecosistemas que conforman el territorio.

Si una misma unidad de área permite que a una comunidad diversa y amplia se le generen sus actividades de manera común, los requerimientos de espacio estarán compensados por factores como a) el mercado, b) el ordenamiento productivo, c) la tecnología y d) la reciprocidad, entre otros. De tal forma, las unidades económicas de producción que enmarca la UAF favorecerán la superación de los conflictos por uso y la escalabilidad del uso eficiente del suelo, al reconocer derechos de propiedad orientados desde una perspectiva de aptitud productiva y atención directa en el sector rural ante la integración de nuevos conocimientos y gestiones que dan progreso a las apuestas territoriales.”

Unidad Agrícola Familiar (UAF), instrumento de política pública agropecuaria en Colombia. Autor: Wilber Hernando Botia Carreño. Revista pensamiento y acción. Fecha: 20 de octubre de 2019.

“La situación socioeconómica del sector campesino en Colombia no dista demasiado de la presentada en América Latina, pues este sigue siendo uno de los grupos más vulnerables de la sociedad rural, del cual también hacen parte otros grupos de gran relevancia como, por ejemplo, afrodescendientes, indígenas y mujeres cabeza de hogar. Por este motivo resulta indispensable contar con un modelo de desarrollo rural, el cual incluya la pequeña propiedad y producción, sin desconocer la mediana y gran industria, vinculado al Estado por medio de unas políticas acordes a las necesidades reales de la población.

El Gobierno nacional en su momento decidió crear un instrumento de política pública, definido como UAF, que permitiera el acceso real y oportuno a la tierra por parte de los sectores sociales anteriormente mencionados, aunque obedeciendo a la marcada vocación agropecuaria que poseía el país en la década del60, la cual ha ido cambiando de manera significativa con el transcurso del tiempo.”

(...)

“Colombia, al igual que el resto de países latinoamericanos, se ha caracterizado por contar con un gran potencial en el sector agropecuario, debido en gran parte a la enorme riqueza que poseen sus tierras; sin embargo, la posesión de esas ha sido un problema conocido a lo

largo de la historia, especialmente en el área rural, donde su papel es fundamental en el desarrollo de un país, debido a su gran relevancia económica y social.”

Las unidades agrícolas familiares (UAF), un instrumento de política rural en Colombia. Autores: Eladio Rey Gutiérrez, José Andelfo Lizcano y Caro Yefer Asprilla Lara. Fecha: 10 de noviembre de 2013.

“Las unidades agrícolas familiares (UAF) aparecen en la Ley 135 de 1961 y luego en la Ley 160 de 1994, como un instrumento básico de distribución de tierras. El objetivo, más allá de superar la dicotomía minifundio-latifundio, era ofrecerle al campesino o adjudicatario un predio que, según las condiciones productivas del suelo y del entorno, le garantizara el mejoramiento de su calidad de vida y la posibilidad de generar excedentes económicos que incrementaran su patrimonio familiar.”

(...)

“Los países de Latinoamérica se han caracterizado por la importancia económica y social que el sector agrícola representa en cada uno de ellos y comparten además las características de la distribución y tenencia de la tierra desde la Colonia. Si bien es cierto que esta estructura ha sufrido cambios significativos a través del tiempo, es una realidad que, pese a reformas, la presencia del minifundio (con una baja representatividad en cuanto al área equivalente) ha sido una constante, en convivencia con la gran propiedad, esto es, grandes extensiones de tierra cultivable en pocas manos.”

(...)

“En Colombia el concepto de UAF aparece con la Ley 135 de 1961, también conocida como Ley de Reforma Agraria, que la define como:

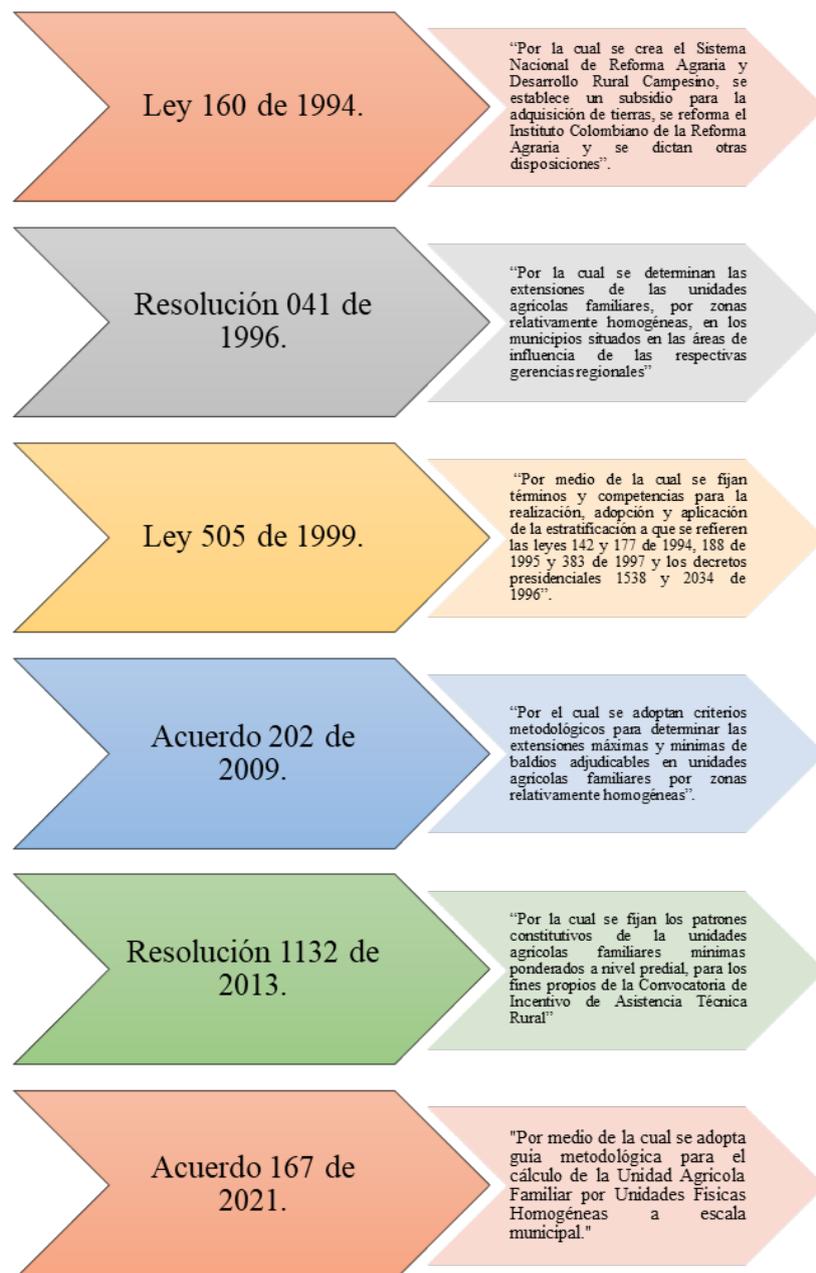
La explotación agraria de un fundo que dependa directa y principalmente de la vinculación de la fuerza de trabajo de una misma familia compuesta por el jefe del hogar y su cónyuge, compañero o compañera, según el caso, o por parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y primero civil, sin perjuicio del empleo ocasional de la mano de obra extraña al núcleo familiar y que además reúna las siguientes condiciones: a) Que la extensión del predio, que dependerá de la naturaleza de la zona, clase de suelos, aguas, posibilidades de irrigación, ubicación, relieve y potencialidad del tipo de explotación agropecuaria para el cual sea apto, pueda suministrar a la familia que lo explota, en condiciones de eficiencia productiva promedio, ingresos no inferiores a tres salarios mínimos. b) Que no más de la tercera parte de los ingresos provenientes de la explotación puedan ser destinados al pago de deudas originadas en la compra o adquisición de la tierra. c) Que el adjudicatario y su familia puedan disponer de un excedente capitalizable que les permita el mejoramiento gradual de su nivel de vida.”

(...)

“A partir de la Ley 135 de 1961 en Colombia se ha expedido una enorme cantidad de normas tanto en el ámbito nacional como en el regional que buscan redefinir las UAF para atender múltiples requerimientos y necesidades de la política rural, como un instrumento básico de asignación de recursos y de equidad social.”

Recuento de normas importantes que tratan el tema de la U.A.F. después de la promulgación de la ley 135 de 1961 (cuadro del autor).

Ilustración 46 Recuento de normas que tratan el tema de la U.A.F.- cuadro del autor.



ARTÍCULO 13.

PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.



Normas concordantes.

Consulta realizada a la Superintendencia de Notariado y Registro el 02 de octubre de 2023.

“ASUNTO: Respuesta Radicado No. SNR2023ER104299 de 2023

De manera atenta y en atención a la solicitud del asunto, la Superintendencia Delegada para el Notariado, en desarrollo de las facultades otorgadas por el numeral 10 del artículo 24 del Decreto 2723 de 2014, modificado a su vez por el artículo 6 del Decreto 1554 de 2022, procederá a dar respuesta en los siguientes términos:

En primer lugar, se advierte que el artículo 3 del Decreto Ley 960 de 1970 en términos generales indica algunas de las funciones que la ley ha asignado a los notarios, así:

“ARTICULO 3. . Compete a los Notarios: 1. Recibir, extender y autorizar las declaraciones que conforme a las Leyes requieran escritura pública y aquellas a las cuales los interesados quieran revestir de esta solemnidad (...).” (Subrayado y negrillas fuera del texto original).

Por ello, en atención al caso de la referencia resulta pertinente destacar que el proceso de perfeccionamiento de la escritura pública está establecido en el mismo decreto, así: “ARTICULO 13. . La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.” Al respecto se resaltan las siguientes etapa de la elaboración de la escritura:

- *La ROGACIÓN es el requerimiento o solicitud que deben hacer las partes al*

notario para obtener de éste la prestación de sus servicios.

- *La RECEPCIÓN consiste en la recepción de las declaraciones que hacen los*

interesados al notario.

- *La EXTENSIÓN, esto es, la versión escrita de lo declarado; una vez se han consignados las declaraciones, las partes podrán observar estas para ver si lo*

allí consignado se ajusta a lo manifestado

En el evento que las partes asientan el contenido, se pasa al

OTORGAMIENTO, lo cual implica que aceptan el contenido allí descrito.

• Una vez aceptado el contenido, procede la AUTORIZACIÓN por parte del notario, esto es, la fe que da al instrumento, dado que el mismo ha llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.”

(...)

“De igual modo, la escritura a realizar por parte del notario se regirá bajo lo procedimientos establecidos en el Decreto Ley 960 para cualquier acto escriturario con la especificación de que el contenido del mismo se encaminará al acto que el particular persigan los interesados.

*Para tal fin, el notario deberá averiguar los fines prácticos del negocio a celebrar, de acuerdo con el artículo 15 *ibid.*, que precisa: "Artículo 15. Cuando el Notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones, para que queden fielmente expresados en el instrumento; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere, y al extender el instrumento velará porque contenga los elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en lenguaje sencillo, jurídico y preciso".*

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.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 243. Distintas clases de documentos. Son documentos los escritos, impresos, planos, dibujos, cuadros, mensajes de datos, fotografías, cintas cinematográficas, discos, grabaciones magnetofónicas, videograbaciones, radiografías, talones, contraseñas, cupones, etiquetas, sellos y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo, y las inscripciones en lápidas, monumentos, edificios o similares.

Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento

otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública.”

“Artículo 244. Documento auténtico. Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento.

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

También se presumirán auténticos los memoriales presentados para que formen parte del expediente, incluidas las demandas, sus contestaciones, los que impliquen disposición del derecho en litigio y los poderes en caso de sustitución.

Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.

La parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y no podrá impugnarlo, excepto cuando al presentarlo alegue su falsedad. Los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos.

Lo dispuesto en este artículo se aplica en todos los procesos y en todas las jurisdicciones.”

“Artículo 250. Indivisibilidad y alcance probatorio del documento. La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.”

“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.”

Jurisprudencias.

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: César Julio Valencia Copete. Expediente No. 110013110-001-1996-00324.01, 31 de agosto de 2009.

“El proceso de perfección de una escritura pública, como aquella en que ha de constar el ánimo postrimero, se halla, con arreglo al artículo 13 del Decreto 960 de 1970, constituido por cuatro fases bien diferenciadas, al punto que “la recepción consiste en percibir las declaraciones que

hacen ante el notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el 'asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es 'la fe que imprime el notario al instrumento en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes (se enfatiza) y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados' (Art. 14).

De manera que la culminación del proceso es la autorización, o sea la firma del notario, la cual no puede estamparse sino cuando los requisitos legales para el perfeccionamiento de la escritura pública están totalmente cumplidos. El notario autorizará el instrumento una vez cumplido todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes (énfasis de la Corte), suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar' (art.40)."

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia No. 16678 de 2000. Magistrado Ponente: Álvaro Orlando Pérez Pinzón.

"La Corte Suprema de Justicia es muy clara en cuanto a los pasos a seguir para el perfeccionamiento de la escritura pública y por eso establece estrictamente la comparecencia del notario frente al acto al cual le va a otorgar fe pública. Desde la recepción hasta la autorización es deber del notario estar frente a las partes y acto jurídico que va a tomar carácter de solemne. Es de esta manera, como se debería hacer el perfeccionamiento de la escritura pública a nivel cultural hoy en día, es decir, como realmente se debería materializar. Esto porque, las escrituras públicas se componen de una frase muy especial dada por el notario y es "compareció ante mí", que es necesario analizarla jurídica y lingüísticamente para determinar si se materializa a nivel cultural en la realidad".

ARTÍCULO 14. ETAPAS DEL PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.



Normas concordantes.

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

“Autorización de la escritura pública transcurridos dos meses desde la firma del primer otorgante. El artículo 10 del Decreto 2148 de 1983, compilado en el artículo 2.2.6.1.2.1.3 del Decreto 1069 de 2015 dispone que “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”.

Por tal motivo, se recuerda que el notario no debe autorizar el instrumento y en tal sentido, dejará la correspondiente anotación cuando hayan transcurrido dos meses desde la firma del primer otorgante, sin que los demás otorgantes lo hubieran firmado.”

Decreto 1069 de 2015.

“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.”

Registro de Deudores Alimentarios Morosos -R.E.D.A.M.

La ley 2097 de 2021 estableció una nueva obligación para los notarios antes de proceder a autorizar la correspondiente escritura pública, como lo es el verificar que el otorgante vendedor no este incluido en el listado de los deudores alimentarios morosos (R.E.D.A.M.), para estos efectos hacemos un análisis normativo al respecto.



Normas concordantes.

Circular No. 355 de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Asunto: Instrucciones relacionadas con el REDAM

La Superintendencia Delegada para el Notariado y la Superintendencia Delegada para el Registro tienen a su cargo, entre otras funciones, la orientación sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación notarial y registral, respectivamente, tal y como se señala en los artículos 23 y 24 del Decreto 2723 de 2014, modificados por los artículos 5 y 6 del Decreto 1554 de 2022.

En ese sentido, y conforme a la posición asumida el 14 de febrero de 2018 por el Comité de Unificación de Criterios Jurídicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, es preciso manifestar que la circular tiene por objeto dar a conocer el concepto de la Entidad respecto de uno o varios asuntos específicos, y que, sin plantear decisiones concretas, tienen el carácter de abstractas y obligatorias. Al respecto, el Consejo de Estado ha manifestado que las mismas son “simples pronunciamientos de la administración, con el fin de cumplir sus deberes de orientación, coordinación o control”^[1]

Así las cosas, atendiendo que la Ley 2097 de 2021 “Por medio de la cual se crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) y se dictan otras disposiciones”, respecto de la enajenación de bienes inmuebles dispuso en el artículo 6, numeral 3, como una consecuencia de la inscripción en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, que “cuando el deudor alimentario pretenda perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro, la notaria (sic) exigirá el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos”, por lo anterior, resulta procedente realizar las siguientes precisiones:

Si bien, la Ley 2097 de 2021, frente al procedimiento de enajenación de bienes sujetos a registro por parte de personas que estuviesen reportadas como deudores morosos, exigía que el Notario le solicitara al enajenante que adicional al pago de derechos notariales también cancelara los valores adeudados por concepto de deuda alimentaria; en la actualidad, y con posterioridad a la Sentencia C-032 de 2021, la Corte Constitucional, declaró inexecutable el apartado “En caso de estar reportado, el monto de las cuotas alimentarias adeudadas se sumará a la tarifa de los derechos notariales. Será obligación de la notaría depositar lo adeudado a orden de la autoridad que ordenó la inscripción en el Registro, con la finalidad de solventar la deuda alimentaria originaria”.

En ese orden de ideas, en la actualidad, la obligación por parte de las Notarías del país, únicamente se limita a que, dentro del trámite de la escritura pública de compraventa se deje constancia en la matriz que se realizó la consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), sin que se deje mención alguna sobre el resultado de la consulta. Es decir, en el cuerpo de la escritura solo se indicará que se realizó la verificación, pero en ningún caso, salvo solicitud del titular de la información, se indicará si el enajenante se encuentra reportado positiva o negativamente en el mencionado registro.”

(...)

“Ahora bien, en caso de que el resultado de la consulta arroje que la persona se encuentra reportado negativamente, no existe sustento legal para que el Notario se abstenga de autorizar la escritura pública por esa sola circunstancia, ni tampoco será una causal para emitir nota devolutiva por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esto obedece a que, en primer lugar, el servicio notarial es rogado y únicamente procede su negación en los casos en que el Notario observe que puede materializarse una nulidad absoluta, de acuerdo con los artículos 5 y 6 del Decreto Ley 960 de 1970; y a su vez, el servicio público registral se rige por el principio de legalidad, y en consecuencia, no podrá devolverse un documento por una razón que no se encuentre de manera expresa en la Ley.

En segundo lugar, con fundamento en el análisis realizado por la Corte Constitucional, la sola exigencia del pago de los montos adeudados por concepto de alimentos en cabeza de los Notarios representa una asignación de funciones judiciales permanentes, la cual opera sin que ninguno de los interesados la haya solicitado, puesto que, si bien tanto comprador como vendedor solicitan el servicio al Notario, “en todo caso la decisión en estos casos se restringe a acceder a esos servicios, más no a someter la ejecución de la mora alimentaria a la decisión de un particular” Sentencia C-032-21.”

(...)

“En consecuencia, el mismo tribunal establece la finalidad de la consulta en el REDAM así: “contar con esa información resulta pertinente para la evaluación del riesgo crediticio del futuro deudor y a partir de su grado de cumplimiento con la obligación alimentaria. Así, conformaría un nuevo incentivo para el pago de esa acreencia, puesto que el interesado tendría motivos importantes para ponerse al día como paso previo a la solicitud de crédito.”

Así las cosas, si la consulta allegada por las partes arroja que la persona enajenante se encuentra reportado negativamente en el REDAM, no procede la negación del servicio por esa circunstancia.”

(...)

“Adicionalmente se precisa que, ante la imposibilidad de verificación de la información por parte del ciudadano, no podrá negarse la prestación de los servicios de notariado y registro, y procederá únicamente incluir en la escritura matriz la anotación que indique la imposibilidad de la consulta, y por consiguiente no se podrá protocolizar la correspondiente certificación en el instrumento.”

Ministerio de Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones -TIC- 2023

“Asunto: Respuesta a su Petición radicado No. 231046509 del 20 de junio de 2023.

De conformidad con la Ley 1755 de 30 de junio de 2015, por medio de la cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye el título II del libro primero de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con relación a la comunicación con radicado del asunto, donde solicita:

- 1. “En que, fase de desarrollo al día de hoy (16 de junio de 2023) se encuentra la solución tecnológica para la expedición del Certificado de deudores alimentarios morosos (REDAM) como lo indican los artículos 2.2.23.9 numeral 3 y el artículo 2.2.23.14 numeral 9 del Decreto 1310 de 2022”.*
- 2. “Conforme a la respuesta anterior sírvase responder si al día de hoy (16 de junio de 2023) es posible acceder a la plataforma de REDAM en calidad de notaría Tercero del Circuito de Valledupar y obtener el certificado de los usuarios que se presenten a la notaría a realizar actos de disposición en calidad de enajenantes en las condiciones que indica el artículo 4 de la Ley 2097 de 2021, esto es “Expedir gratuitamente los certificados a través de página web, que soliciten las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.*
- 3. “Estos certificados deberán contener como mínimo la información contemplado en el artículo 5° de la presente Ley” favor responder sí o no.”*

4. En caso de que la anterior respuesta sea negativa ¿se ha contemplado la posibilidad de informar a la superintendencia de notariado y registro, notarios y registradores de instrumentos públicos del país el momento en el que la solución tecnológica entre completamente en producción con el fin de determinar a partir de que fecha se hará exigible la protocolización de dicho certificado en las escrituras de enajenación y de esta manera poder cumplir posteriormente el trámite de registro de manera exitosa?

En relación a su primera inquietud, le informamos que, en el marco de la Ley Estatutaria 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022 que creó y reglamentó el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, y para la ejecución del proyecto se establecieron tres (3) Fases:

Una primera fase que se desarrolló en 2022, la cual incluyó el diseño del modelo operativo y financiero, la construcción de las herramientas tecnológicas de software e infraestructura y la operación funcional de las mismas, esta se implementó y ejecutó a través del Contrato Interadministrativo 762 de 2022 suscrito con la Agencia Nacional Digital, contrato que culminó el pasado 30 de diciembre de 2022.

La segunda Fase establecida en el proyecto, como lo es: La vinculación a través de interoperabilidad de las fuentes de información con capacidad tecnológica, aplicación de la estrategia de gestión del cambio, uso y apropiación en todo el país; y por último puesta en producción para el público en general de la plataforma que soporta REDAM para consulta en línea, se ejecutará durante la presente vigencia 2023.

La tercera Fase que comportará la actualización, mantenimiento y operación funcional de la misma, la cual debe surtirse para el segundo semestre de 2023.

En consecuencia, le indicamos que nos encontramos en la ejecución de la fase II del proyecto, la cual permitirá poner en producción la plataforma que soporta REDAM para la consulta en línea, para que tal y como se menciona en el Decreto Reglamentario 1310 de 2022 los Usuarios de la Información como los son, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que estén vinculadas a la aplicación de las consecuencias de la inscripción en el REDAM descritas en el Artículo 6° de la Ley Estatutaria 2097 de 2021, y que tienen interés legítimo para acceder a información contenida en la inscripción en el REDAM, puedan consultarla de oficio para determinar la aplicación de las consecuencias indicadas en la norma.

Por el momento y habida cuenta de que sólo el Titular de la Información podrá acceder al descargue del Certificado a través de la carpeta ciudadana se sugiere solicitar a cada uno aportar dicho certificado, mientras adelantamos la ejecución de la Fase II que permita consultar la información de oficio o se cree la cuenta o usuario que permita la consulta directa en la plataforma.

En relación a su segunda inquietud, nos permitimos informarle que a la fecha, no es posible acceder en calidad de notaría, en razón a la respuesta brindada en el punto anterior.

En relación a su tercera inquietud, le informamos que, el certificado REDAM no contiene la información contemplada en el artículo 5 de la Ley Estatutaria 2097 de 2021, pues la misma, es requisito sólo para la información aportada por las Fuentes de la Información en la inscripción de un deudor alimentario moroso en el REDAM.

En relación a su cuarta inquietud, le comunicamos que, en el desarrollo de la fase II está contemplado informar a todas las entidades usuarias de consulta una vez quede habilitado el módulo de consulta para lo de su competencia.”

Consulta de 2023 de la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro.

“Asunto: Respuesta petición modalidad de concepto: certificado del registro de deudores alimentarios morosos (REDAM) y su exigibilidad para la enajenación de bienes muebles e inmuebles por parte del notario.

En atención a su petición elevada a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Oficina Asesora Jurídica procede a dar estudio y respuesta a la misma bajo los siguientes interrogantes descritos por usted así:

“[...] Es cierto que es una obligación que impone la Ley 2097 de 2021 a los Notarios, el requerir el certificado REDAM para la realización de las escrituras públicas que traten del acto jurídico de enajenación de bienes inmuebles, y que, como tal, es un deber de los mismos en el debido ejercicio de su función abstenerse de autorizar una escritura sin ese requisito. Pero también es cierto que es la misma Ley 2097 de 2021 que en el párrafo 2° de su artículo 6° establece que “La carga de verificación si el ciudadano está inscrito en el Registro recaerá únicamente en el Estado. La imposibilidad de verificar el registro deberá interpretarse en favor del ciudadano.” (Resalto a propósito), norma que tiene un carácter IMPERATIVO.

Entonces, teniendo en cuenta que hay dos normas que se encuentran en conflicto en el evento planteado, muy comedidamente le solicito a la Oficina Jurídica emitir concepto sobre cuál debe tener prioridad en su aplicación, luego de hacer un análisis de proporcionalidad entre las mismas, con fundamento en el respeto de los derechos de los ciudadanos de disponer de su patrimonio [...]”.

(...)

“Con la expedición de la Ley 2097 de 2021, el Gobierno Nacional creó un mecanismo de control frente al incumplimiento de las obligaciones alimentarias para con sus titulares, creando así, el registro de deudores alimentarios morosos -REDAM-. Bajo el anterior mecanismo, deberá inscribirse en el REDAM a toda persona que se encuentre en mora con mínimo tres (3) de las cuotas alimentarias a las que se encuentra obligado, independientemente si son sucesivas o no y, que estén constituidas mediante título ejecutivo, acuerdo conciliatorio o sentencia ejecutoriada.”

(...)

“Dentro de este contexto y de cara al servicio público notarial es dable precisar que el notario al momento de autorizar la escritura pública deberá exigir al enajenante la presentación del certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos-REDAM- donde pueda evidenciarse que no se encuentra allí reportado, caso contrario, el notario no podrá autorizar la escritura pública respectiva por cuanto omitiría el cumplimiento de requisitos exigidos por Ley, incurriendo así, en una defectuosa prestación del servicio público notarial.

No obstante, lo anterior, la misma disposición normativa en su párrafo 2° señaló una presunción de buena fe frente al vendedor cuando a los usuarios de la información del REDAM, en este caso, los notarios, les sea imposible verificar si se encuentra inscrito en el registro, de manera que, ante fallas presentadas en el sistema no podrá imponérsele cargas desproporcionadas y adicionales al usuario del servicio notarial; pues si bien es un requisito legal para celebrar determinado acto jurídico, no es menos cierto que el ejercicio de derechos como el de propiedad no puede ser trasgredido a causa de una responsabilidad que está en cabeza del Estado.”

Memorando No. 3371 de 2023 de la Unión Colegiada del Notariado Colombiano.

“Atentamente me permito poner en conocimiento de todos que, en la actualidad, la verificación del certificado de Deudores Alimentarios Morosos en el “REDAM”, por parte de los notarios, no es posible darle cumplimiento en los trámites de enajenación de inmuebles y muebles sujetos a registro. Ello se desprende de la respuesta dada por el Ministerio de Tecnologías de la Información - MinTIC con ocasión de la propuesta presentada por la UCNC por oficio 212P/23 del 23 de marzo de 2023, en el cual se puso en conocimiento de ese Ministerio todas las situaciones que impedían la aplicación de la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario. Mediante oficio No. TRD-320, se nos ha informado concretamente lo siguiente:

1. A la fecha el proyecto se encuentra en la primera fase, toda vez que, de momento, el MinTIC está realizando los pilotos, capacitaciones y estabilización de la solución tecnológica, de lo cual se colige que aún la herramienta no se encuentra en funcionamiento.

2. Conforme a la respuesta de la Dra. Ana María Sterling Bastidas - Directora de Gobierno Digital, hasta ahora está en operación el recaudo de la información con "Juzgados Promiscuos de Familia, Comisarías de Familia y el Instituto Colombiano de bienestar familiar ICBF", además advierte la distinguida funcionaria que: "Una vez sea agotado dicho trámite las fuentes de información cargarán la información en el Formato Único de Registro de la Herramienta o solución tecnológica dispuesta"

3. Igualmente, de la simple lectura del oficio se entiende que los notarios como "Usuarios de la Información", deberán consultarla de oficio una vez esté disponible la base de datos del MinTIC.

4. Se aceptó la propuesta que hicimos de integrar una mesa de trabajo, la cual será integrada por: "Viceministerio de Promoción de la Justicia, la Superintendencia de Notariado y Registro y la UCNC", con el fin de atender las inquietudes planteadas y se dé respuesta a las mismas.

En conclusión, al ser imposible la verificación notarial por parte de los notarios como "usuarios de la información", por no haberse llegado a dicha fase, si un compareciente en acto de enajenación no cuenta con dicho certificado, o no le es posible acceder al Redam, o lo aporta con resultado negativo, la única obligación actual del notario es dejar la correspondiente constancia, según sea el caso. Como el Estado es el único responsable de esa verificación, y no el ciudadano, para no dilatar el servicio notarial se sugiere insertar una cláusula en términos similares a la siguiente:

CLÁUSULA: En virtud de la imposibilidad de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, el/los comparecientes(s) declara(n) que, al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses."

Decreto 1310 de 2022.

Artículo 2.2.23.1. Objeto. El presente título tiene por objeto reglamentar la ley 2097 de 2021 por la cual se crea el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM) y designar una entidad del orden nacional para que lo diseñe, desarrolle, implemente, administre, opere y actualice, en el marco de la política de gobierno digital.

Artículo 2.2.23.4. Objetivo del registro de deudores alimentarios morosos (REDAM). El registro de deudores alimentarios morosos tiene como objetivo servir como mecanismo de control al incumplimiento de las obligaciones alimentarias.

Parágrafo. La información suministrada por el REDAM será utilizada en forma exclusiva por quienes estén vinculadas a la aplicación de las consecuencias de la inscripción en el REDAM de que trata el artículo 6 de la ley 2097 de 2021, a partir de la entrada en producción de la solución tecnológica.

Circular No. 350 de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“El artículo 6 numeral 3 ordena a los Notarios que: “Cuando el deudor alimentario pretenda perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro, la notaría exigirá el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos”.

La Ley descrita hace alusión al artículo 411 del código civil’ que trata de quienes son los titulares para reclamar derechos de alimentos.

A la fecha, el Gobierno Nacional, no ha designado la Entidad que se encargará de implementar, administrar y mantener el REDAM, y por ende la remisión de la información contenida en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos a las centrales de riesgo crediticio, financiero y comercial, para lo de su competencia.

En consideración a lo anterior y por mandato legal, una vez, se conozca la Entidad a la cual hace referencia la norma en comento, los Notarios deberán dar cumplimiento a la misma para el perfeccionamiento de la enajenación de los inmuebles sujetos a registro.”

Decreto 2097 de 2021.

“Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer medidas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones alimentarias y crear el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), como mecanismo de control al incumplimiento de las obligaciones alimentarias.”

“Artículo 2°. Ámbito de aplicación. La presente ley se aplica a todas las personas que se encuentren en mora a partir de tres (3) cuotas alimentarias, sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas. Acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario.

La obligación económica cuya mora genera el registro corresponde a la de alimentos congruos o necesarios, definitivos o provisionales.

Parágrafo. Esta norma aplica para los deudores alimentarios morosos de las personas titulares de derechos de alimentos estipulados en el artículo 411 del código civil colombiano, que incurran en las condiciones consagradas en el presente artículo.”

“Artículo 3°. Procedimiento para inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos. El acreedor de alimentos deberá solicitar el registro ante el juez y/o funcionario que conoce o conoció del proceso y/o de alimentos quien, previo a ordenar la inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos, deberá correr traslado de la solicitud al deudor alimentario que se reputa en mora por cinco (5) días hábiles, al término de los cuales resolverse sobre la procedencia o no de la misma, con fundamento en la existencia o no de una justa causa. La decisión del juez y/o funcionario podrá ser objeto del recurso de reposición quien dispondrá de cinco (5) días hábiles para resolverlo.

Parágrafo 1°. Una vez en firme la decisión que ordena la inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos, el juez o la autoridad oficiara en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles a la entidad encargada de su operación con el propósito de hacer efectiva la misma.

Parágrafo 2°. Solo podrá proponerse como excepción a la solicitud de registro en el registro de deudores alimentarios morosos el pago de las obligaciones alimentarias que se encuentran en mora, siempre y cuando sea la primera inscripción, en el evento de recurrencia en el incumplimiento de las cuotas alimentarias y el pago de las mismas antes del registro, este se llevará a cabo por tres meses en la segunda oportunidad y por 6 meses en las ocasiones siguientes.

Parágrafo 3°. Cuando se acredite la cancelación total de las cuotas alimentarias en mora, el juez oficiara en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles a la entidad encargada de su operación con el propósito de cancelar la inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos. En el mismo oficio el juez ordenara el retiro inmediato de la información negativa del deudor de alimentos del registro.

Parágrafo 4°. Cuando la obligación alimentaria conste en título ejecutivo diferente a sentencia judicial, el acreedor alimentario podrá acudir, a prevención, a una comisaria de familia o al instituto colombiano de bienestar familiar para poner en conocimiento el incumplimiento en las obligaciones alimentarias que dan lugar a la inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos. La comisaria de familia o el instituto colombiano de bienestar familiar, estará obligada a dar inicio al trámite contemplado en el presente artículo, garantizando en todo caso, el derecho de contradicción y de defensa del presunto deudor alimentario moroso.”

“Artículo 4°. Funciones del registro de deudores alimentarios morosos. Las funciones del registro de deudores alimentarios morosos son:

- 1. Llevar un registro de los deudores alimentarios morosos.*
- 2. Expedir gratuitamente los certificados a través de página web, que soliciten las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas*

Estos certificados deberán contener como mínimo la información contemplada en el artículo 5° de la presente ley.

Parágrafo. Los certificados contemplados en el numeral 2 del presente artículo, tendrán una validez de tres (3) meses y podrán expedirse por medio de documento en físico o por plataformas tecnológicas o virtuales que permitan que este sea expedido con celeridad y practicidad para el ciudadano. El gobierno nacional reglamentará la materia, respetando en todo caso lo contemplado en las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012.”

“Artículo 6°. Consecuencias de la inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos. La inscripción en el registro de deudores alimentarios morosos generara las siguientes consecuencias:

1. El deudor alimentario moroso solo podía contratar con el estado una vez se ponga a paz y salvo con sus obligaciones alimentarias. Esta inhabilidad también se predica del deudor alimentario moroso que actúe como representante legal de la persona jurídica que aspira a contratar con el estado.

2. No se podrá nombrar ni posesionar en cargos públicos ni de elección popular a las personas reportadas en el registro de deudores alimentarios morosos, hasta tanto no se pongan a paz y salvo con las obligaciones alimentarias.

Si el deudor alimentario es servidor público al momento de su inscripción en el REDAM, estará sujeto a la suspensión del ejercicio de sus funciones, hasta tanto no se ponga a paz y salvo con las obligaciones alimentarias. En todo caso, se garantizará al deudor alimentario los derechos de defensa y debido proceso.

3. Cuando el deudor alimentario pretenda perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro, la notaría exigirá el certificado del registro de deudores alimentarios morosos

4. Cuando el deudor alimentario solicite un crédito o la renovación de un crédito ante una entidad bancaria o de financiamiento, se exigirá el certificado del registro de deudores alimentarios morosos.

5. Impedimento para salir del país y efectuar trámites migratorios ante migración Colombia o la entidad que haga sus veces.”



Jurisprudencias.

Consejo de Estado Sala de Consulta y Servicio Civil-Sentencia del 13 de septiembre del 2023. Consejera Ponente: Maria del Pilar Bahamón Falla. Radicado No. 11001 -03-06-000-2023-00210-00.

“Referencia: Consulta formulada por el Ministerio de Justicia y del Derecho sobre la interpretación de los numerales 3° y 4° del artículo 6° de la Ley Estatutaria 2097 de 2021 «Por medio de la cual s e crea el Registro de deudores Alimentarios Morosos (REDAM) y s e dictan otras disposiciones».”

(...)

“1. ANTECEDENTES

En el escrito dirigido a la Sala, el ministerio consultante expuso:

1. La Ley Estatutaria 2097 de 2021 establece medidas para garantizar el cumplimiento de las obligaciones alimentarias y crea el Registro de deudores Alimentarios Morosos (REDAM), como un mecanismo de control al incumplimiento de las obligaciones alimentarias. Dicha ley en el artículo 6° dispuso en seis numerales, las consecuencias jurídicas de la inscripción en el REDAM.

2. La Corte Constitucional al ejercer el control constitucional automático del proyecto de Ley Estatutaria e Sentencia C-032 de 2021 declaró la inexecutable de las consecuencias jurídicas del registro de deudores alimentarios que estaban contenidas en los numerales 3° y 4° del artículo 6° del proyecto de ley, lo cual, a juicio del ministerio, genera dudas sobre la interpretación, alcance y finalidad de dichas consecuencias.”

3. Los mencionados numerales 3° y 4° del artículo 6° del proyecto establecían las consecuencias jurídicas del registro cuando el deudor de alimentos: i) pretenda perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro; y ii) solicite o renueve un crédito ante la autoridad bancada o de financiamiento.

4. En ejercicio del control previo e integral de constitucionalidad sobre el proyecto de la que posteriormente sería la Ley 2097 de 2021, la Corte Constitucional profirió la sentencia C-032 de 2021^A, en cuyo resolutivo quinto decidió:

QUINTO: Declarar EXEQUIBLE el artículo 6° del Proyecto de Ley Estatutaria número 213/18 Cámara, 091/18 Senado, "por medio de la cual se crea el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM) y se dictan otras disposiciones", salvo los siguientes apartados normativos que se declaran INEXEQUIBLES:

[...]

5.2. La expresión "En caso de estar reportado, el monto de las cuotas alimentarias adeudadas se sumará a la tarifa de los derechos notariales. Será obligación de la notaría depositar lo adeudado a orden de la autoridad que ordenó la Inscripción en el Registro, con la finalidad de solventarla deuda alimentaria originarla", contenida en el numeral tercero.

5.3. La expresión "y, en caso de ser aprobado, será obligación de la entidad otorgante depositar lo adeudado a orden de la autoridad que ordenó la Inscripción en el Registro, para que solvente la deuda alimentaria originarla", contenida en el numeral cuarto.

5. En cumplimiento de lo resuelto por la Corte, el presidente de la República sancionó la Ley 2097 de 2021 suprimiendo los apartes declarados inexecutable, con lo cual, los numerales 3° y 4° del artículo 6° de la referida ley quedaron del siguiente tenor:

3. Cuando el deudor alimentario pretenda perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro, la notaría exigirá el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos.

4. Cuando el deudor alimentario solicite un crédito o la renovación de un crédito ante una entidad bancada o de financiamiento, se exigirá el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos.”

(...)

“De conformidad con los antecedentes y preguntas formuladas, la Sala estima necesario abordar las siguientes temáticas: i) Revisión previa de constitucionalidad de un proyecto de ley estatutaria; ii) Efectos de la declaratoria de inexecutable por parte de la Corte Constitucional; iii) Exposición de motivos y trámite legislativo del proyecto de Ley Estatutaria No. 213 de 2018 Senado, 901 de 2018 Cámara; iv) Sentencia C-032 de 2021; v) Ley 2097 de 2021 (numerales 3° y 4° del artículo 6°) y Decreto 1310 de 2022; y vi) Conclusión”.

(...)

“Ha sostenido la Corte, que la jurisprudencia se entiende desconocida cuando se aplican disposiciones legales que han sido declaradas inexecutable por sentencias de constitucionalidad; cuando se aplican disposiciones legales cuyo contenido normativo ha sido encontrado contrario a la Constitución; cuando se desconoce la ratio decidendi de sentencias de constitucionalidad; o cuando se contraría el alcance de los derechos fundamentales fijado por la Corporación a través de la ratio decidendi de sus sentencias.”

(...)

“Dicha cos a juzgada s e da de manera previa garantizando que, el texto normativo de una ley estatutaria al entrar en vigencia y a está sujeto al principio de supremacía constitucional y seguridad jurídica, por lo que existe la imposibilidad de presentar una acción pública de inconstitucionalidad.”

(...)

“Indica que en Colombia «existen tres tipos de instrumentos legislativos dirigidos a garantizar los derechos de cuidado y manutención frente a hijas e hijos: (i) sobre los alimentos que s e deben por ley a algunas personas, dentro de las que se encuentran hijas e hijos, contemplado en el Código Civil; (ii) sobre el Derecho de Alimentos, la obligación alimentaria, y sobre la mora en el cumplimiento de la obligación contemplado en el Código de Infancia y Adolescencia; y finalmente, (iii) sobre el delito de inasistencia alimentaria tipificado en el Código Penal».

Agrega que, tanto en las reclamaciones que s e adelantan por la vía administrativa como las que s e adelantan por la vía judicial, las dilaciones en los procesos, la congestión, la dificultad probatoria, la fijación de cuotas insuficientes y el incumplimiento en el pago de las mismas , es una constante que no permite la efectiva garantía de los derechos de los menores pues existen pocos mecanismos de coacción.

Por lo anterior, asegura que la creación del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) es una herramienta efectiva para el cumplimiento de la obligación alimentaria.

Dado que la consulta que ocupa a la Sal a s e refiere concretamente al artículo 6° del proyecto, a continuación, se relaciona el desarrollo que dicho artículo tuvo en el trámite legislativo desde s u radicación.”

(...)

“El REDAM es pues, una forma de tratamiento de datos personales y, en consecuencia, le son aplicables las categorías y el ámbito de protección propio del babeas data. Esto es , el responsable del tratamiento debe contar con la autorización cualificada del titular y administrar dichos datos conforme a lo autorizado.

En suma, la existencia del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) , no tiene como objetivo discriminar, negar un servicio público o estigmatizar al titular del dato, sino por el contrario, ser una fuente de información del incumplimiento de una obligación legal (obligación alimentaria) y con ello, «lograr el pago de obligaciones estrechamente vinculadas con la vigencia de los derechos fundamentales de los acreedores alimentarios.

En tal sentido, es la fuente de información oficial, de las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que están vinculadas a la aplicación de las consecuencias de la inscripción en el REDA M descritas en el artículo 6° de la Ley 2097 de 2021, para dar cumplimiento a las mismas.

La Ley 2097 de 2021 fue reglamentada por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 1310 de 2022⁷, el cual adicionó parcialmente el Decreto 1078 de 2015, Único Reglamentario del Sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, y asigna al Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones- MINTIC como cabeza de dicho sector, el diseño, desarrollo, implementación, administración, operación y actualización del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM).”

(...)

“Para resolver los interrogantes del ministro de Justicia y del derecho, con fundamento en lo explicado en los acápite precedentes, la Sal a arriba a las siguientes conclusiones:

- La Corte Constitucional en revisión previa de constitucionalidad del Proyecto de Ley Estatutaria núm. 213 de 2018 Senado, 901 de 2018 Cámara, «Por medio de la cual se crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Redam) y s e dictan otras disposiciones», mediante Sentencia C-032 de 18 de febrero de 2021, declaró inexecutable las consecuencias de la inscripción en el registro REDA M previstas en los numerales 3° y 4° del artículo 6° al considerar que:

(i) atribuían facultades jurisdiccionales permanentes a los notarios y a las entidades del sector financiero a través de un mecanismo de cobro de la obligación alimentaria en mora, sin el previo consenso de las partes, y (ii) vulneraban el derecho al debido proceso pues dicho cobro no estaba respaldado en un título ejecutivo y el deudor no contaba con mecanismos para la liquidación de la acreencia debida, para demostrar el cumplimiento parcial o total de la obligación o para formular excepción de pago.

En todo caso, la Corte precisó que los apartes iniciales de dichos numerales, es decir, aquellos que se refieren a la obligación de presentar ante el notario y ante las entidades bancadas o de financiamiento, el certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM, si son constitucionales, pues tienen un propósito eminentemente informativo.

-El Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Redam) fue creado por la Ley 2097 de 2 de julio de 2021, como instrumento para impulsar el pago de las obligaciones alimentarias a partir de la verificación del incumplimiento de las mismas, y la fijación de consecuencias por dicho incumplimiento derivan.

Dicha ley suprimió los apartes declarados inexequibles por la Corte en los numerales 3° y 4° del artículo 6°, y mantuvo el aparte inicial de cada uno, con lo cual, el certificado del REDAM es requisito tanto para perfeccionar la enajenación de un bien sometido a registro, como para solicitar un crédito o la renovación del mismo y en consecuencia, debe ser exigido por las notarías, y por las entidades financieras o bancadas, éstas últimas para evaluar el historial crediticio de quienes pretender ser sus beneficiarios.

El Gobierno Nacional mediante Decreto 1310 de 2 de julio de 2022 reglamentó la Ley 2097 de 2021, y en el artículo 2.2.23.7 indicó que la finalidad de la información contenida en el REDAM es constatar el incumplimiento de las obligaciones alimentarias en mora, e indicó que su uso distinto es irregular y está sometido a las sanciones de las leyes de babeas data.

Las disposiciones tanto de la Ley 2097 de 2021 como del Decreto 1310 de 2022 son de obligatorio cumplimiento tanto para los notarios, en la función fedataria, como en la actividad bancada de las entidades financieras. En consecuencia, éstos, en ejercicio de su función, deben exigir el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), como requisito para perfeccionar la enajenación de un bien sometido a registro, y para otorgar un crédito bancario, más no como causal para no negar uno u otro acto, sino para efectos informativos.”



Doctrinas.

Registro de Deudores Alimentarios Morosos -R.E.D.A.M- (comentario del autor).

El legislativo creó el Registro de Deudores Alimentarios Morosos – R.E.D.A.M., en el cual se deben registrar a las personas que deban más de tres (3) cuotas alimentarias, sucesivas o no. La intención es la de establecer medidas que permitan garantizar el cumplimiento de las obligaciones alimentarias, como mecanismo de control para aquellos morosos que no acaten las disposiciones emitidas por los jueces u otra autoridad, es decir, se utiliza para combatir la inasistencia alimentaria.

Debe aclararse que esta nueva iniciativa legislativa prevé unas medidas sancionatorias, no de tipo penal ni civil, sino que contempla **restricciones concretas y ejemplarizantes**, entre las cuales están:

- No se permitirá la salida fuera del país.
- Excluido para contratar con el Estado.
- Inhabilidad para ocupar cargos públicos.
- Imposibilidad para posesionarse en cargos de elección popular.
- No podrá comprar o vender bienes sujetos a registro, y que queden o estén a su nombre.
- Si tiene un crédito con una entidad financiera, se podrán descontar las cuotas alimentarias adeudadas.

Los deudores morosos **no podrán suscribir escrituras públicas de enajenación de bienes muebles e inmuebles**, dado que, de ahora en adelante, las Notarías verificarán la situación de los otorgantes en el R.E.D.A.M.

El reporte en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos R.E.D.A.M. tendrá una **vigencia de cuatro (4) años**, contado a partir del momento en que se realiza la inscripción en la base de datos. Si la persona satisface las cuotas alimentarias adeudadas, **se procederá a cancelar la inscripción en el registro**, una vez que el juez del proceso por inasistencia alimentaria compruebe tal hecho y tendrá tres (3) días para oficiar el reporte.

Considero que, de acuerdo al contenido de la Ley 2097 de 2021 y de su D.R. 1310 de 2022, no se debe exigir a todos los comparecientes el certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos R.E.D.A.M., pues hacerlo, es desatender el precepto constitucional de la buena fe y convertir la regla general en la excepción.

Exigir el certificado a todo enajenante indiscriminadamente, reitero, es desobedecer al principio de la buena fe, consagrado en la ley y en la Constitución Nacional, dentro del capítulo de los derechos fundamentales; y que, eventualmente, podría afectar a otros postulados igual de esenciales, como son: el buen nombre y la presunción de inocencia.

No es factible, por tanto y a mi modo de pensar, que los Notarios deban exigir al enajenante el aporte del certificado de no estar inscrito en el R.E.D.A.M., porque no está previsto dentro de los requisitos legales necesarios para el perfeccionamiento del acto jurídico y, de paso, se convertiría en una carga injustificada para el compareciente.

Por otra parte, corresponde al acreedor alimentario solicitar al juez o al funcionario competente (comisario o defensor de familia) que, previo el traslado establecido en la ley, ordene el registro en el Min. Tic., como operador de la información o quien haga las veces, de los deudores alimentarios morosos, esto es, a quienes no han cumplido el pago de tres o más cuotas alimentarias.

Para la correcta aplicación de esa exigencia, tanto la ley como su decreto reglamentario disponen que el Operador de la Información, que lo es Min. Tic. o quien haga las veces, debe suministrar gratuitamente la solución tecnológica a, entre otros, “los usuarios de la información”, siendo uno de ellos los notarios, quienes deberán consultar de oficio esos registros, para determinar la aplicación de las consecuencias establecidas en el artículo 6o de la Ley 2097 de 2021.

Es decir, Min. Tic. o quien haga las veces debe contar con una “base de datos” (parágrafo 1º del art. 7o de la Ley) o con un “banco de datos” (art. 2.2.23.3. del Decreto 1078 de 2015, con la modificación del D.R. 1310 de 2022), para que los notarios, como usuarios de la información, cumplan con la obligación de realizar las consultas oficiosas y verificar si los enajenantes están incluidos o no en dichos registros, para efectos de proceder o no a autorizar las respectivas transferencias.

El numeral 9 del art. 2.2.23.14. del decreto reglamentario establece que es responsabilidad y deber del Operador de la información frente al Registro de Deudores Alimentarios Morosos:

“Asegurar el acceso permanente, gratuito y directo al Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) por parte de las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que están vinculadas a la aplicación de las consecuencias de la inscripción en el REDAM descritas en el Artículo 6º de la Ley 2097 de 2021”.

Hay que tener siempre presente que la obligación de verificación si el ciudadano está inscrito en el R.E.D.A.M. o no, recaerá únicamente en el Estado. Al notario, por su parte, se le podría acarrear una sanción, si no confronta las bases de datos del R.E.D.A-M., cuando ya estén disponibles y esté en presencia de una enajenación. La imposibilidad de constatar ese registro deberá interpretarse en favor del ciudadano (Art. 6o, párrafo 2o de la Ley 2097).

Recomendación del autor: Mientras se perfecciona el R.E.D.A.M. y se pone al servicio de los Notarios, les sugiero insertar en la escrituras públicas correspondientes, este párrafo:

PARAGRAFO- CUMPLIMIENTO DE la ley 2097 DE 2021 y el decreto 1310 de 2022: Los vendedor (a/es) manifiestan bajo la gravedad del juramento que, en la actualidad, carecen de deudas por alimentos y que tampoco se encuentran inscrito (a/os) en el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la citada ley y, por lo tanto, conforme con lo establecido en el párrafo 2º del otra vez señalado artículo, se interpreta, por la imposibilidad de verificar el respectivo registro, a favor del ciudadano; además, las partes insisten en el otorgamiento de la presente escritura pública, situación que conoce y acepta la parte compradora.

ARTÍCULO 15. OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Cuando el Notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones, para que queden fielmente expresados en el instrumento; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere, y al extender el instrumento velará porque contenga los elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en lenguaje sencillo, jurídico y preciso.



Normas concordantes.

N.C. DE CONTRATOS CIVILES Y SUS ELEMENTOS.

Código Civil.

“Artículo 1502. Requisitos para obligarse. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) Que sea legalmente capaz.

2o.) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) Que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.”

“Artículo 1503. Presunción de capacidad. Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.”

“Artículo 1504. Incapacidad absoluta y relativa. Artículo modificado por el artículo 57 de la ley 1996 de 2019. El nuevo texto es el siguiente: son absolutamente incapaces los impúberes. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores púberes. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes.

Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.”

“Artículo 1521. Enajenaciones con objeto ilícito. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”

“Artículo 1523. Objeto ilícito por contrato prohibido. Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.”

“Artículo 1524. Causa de las obligaciones. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”

“Artículo 1740. Concepto y clases de nulidad. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

“Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

N.C. LEASING.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.13.2.5.1. Leasing. Los derechos notariales en el contrato de leasing se liquidarán, así: cuando las obligaciones emanadas de lo declarado consistan en prestaciones periódicas de plazo determinable con base en los datos consignados en el instrumento, los derechos notariales se liquidarán teniendo en cuenta la cuantía total de tales prestaciones. Si el plazo fuere indeterminado la base de la liquidación será el monto de la misma en cinco (5) años.

Cuando el beneficiario, usuario o tomador ejerza la opción de compra, se tomará como base para la liquidación de los derechos notariales el saldo que le reste por pagar, el cual deberá estipularse en el contrato de leasing constituido.

(Decreto 188 de 2013, artículo 22)”

“Artículo 2.2.6.13.2.5.2. Contrato de leasing sin escritura pública. En aquellos eventos en que el contrato de leasing no se hubiere celebrado por escritura pública, si posteriormente, por la opción de compra, hubiere transferencia de bienes, el acto jurídico contenido en la escritura pública respectiva causará derechos notariales que se liquidarán teniendo en cuenta el valor del acto o, tratándose de inmuebles, así: cuando la cuantía del acto o contrato convenida por las partes sea inferior a la del avalúo catastral, al autoavalúo o al valor del remate, los derechos se liquidarán con base en el concepto de los mencionados que presente el mayor valor.

(Decreto 188 de 2013, artículo 23)”

N.C. FIDUCIA.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.13.2.4.1. Fiducia mercantil. En las escrituras públicas contentivas del negocio jurídico de fiducia mercantil y que impliquen transferencia de bienes, se tendrá como acto con cuantía y se cobrará de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 2.2.6.13.2.1.1., de este capítulo.

Parágrafo 1. La cuantía del acto será la correspondiente al valor de los bienes transferidos. En caso de no expresarse dicho valor, se tomará en cuenta el avalúo catastral o el autoavalúo.

(Decreto 188 de 2013, artículo 19)”

“Artículo 2.2.6.13.2.4.2. Fiducia en garantía. La escritura pública de fiducia en garantía causará por derechos notariales los ordenados para las hipotecas. Cuando se trate de escrituras públicas de restitución de bienes se causarán los derechos propios de la cancelación

hipotecaria, previstos en este capítulo.

(Decreto 188 de 2013, artículo 20)”

“Artículo 2.2.6.13.2.4.3. Fiducia de administración. En el mandato fiduciario con fines estrictamente de administración, se tendrá como cuantía del acto, el valor estipulado como remuneración para el fiduciario.

Parágrafo 1. Cuando en el contrato se prevea la remuneración del fiduciario mediante pagos periódicos y se exprese además un plazo determinado o determinable, los derechos notariales se liquidarán sobre el valor de la remuneración que corresponda a la duración del contrato. En caso de que el contrato sea de término indefinido y la remuneración se pacte en cuotas periódicas, los derechos se liquidarán sobre el valor de las cuotas que correspondan a cinco años.

Parágrafo 2. Cuando en el contrato la remuneración del fiduciario sea indeterminada, la cuantía del acto será la correspondiente al valor de los bienes. En caso de no expresarse dicho valor, se tomará en cuenta el avalúo catastral o el autoavalúo. Cuando la remuneración del fiduciario sea parte determinada y parte indeterminada, se procederá en igual forma.

(Decreto 188 de 2013, artículo 21)”

Código Civil.

“Artículo 794. Propiedad fiduciaria. Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.”

N.C. DE BALDÍOS.

Concepto del 14 de febrero de 2018 de Agencia Nacional de Tierras (ANT) Fraccionamiento de predios antes de la ley 160 de 1994.

“El tema que ocupa hoy la atención de esta Oficina, tal como se expuso en líneas anteriores, es el interrogante planteado respecto a la obligación de solicitar a la Agencia Nacional de Tierras autorización para el fraccionamiento de un lote de terreno adjudicado por el INCORA con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 160 del 5 de agosto de 1994.

*Frente al interrogante planteado, es pertinente señalar que, en aras de garantizar la seguridad jurídica y los derechos adquiridos, por regla general las normas tienen efecto retrospectivo. La Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-110 del 22 de febrero de 201. MP. Luis Ernesto Vargas Silva, señala: *la aplicación retrospectiva de una norma jurídica comporta la posibilidad de afectar situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar a regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica*

Así las cosas. para el presente análisis es necesario hacer hincapié en el contenido del artículo 28 de la Ley 153 de 1887, que señala que Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley (Negrilla fuera de texto

Conforme a tal disposición, se identifica que si bien, la preexistencia de un derecho, adquirido en vigencia de una normatividad anterior, debe ser respetado por la nueva Ley; el mismo puede ser limitado en su ejercicio por una nueva Ley siempre y cuando no se desconozca la existencia de este

*Ahora bien, en el Lineamiento 01-2018, P. 33, emitido por la Agencia Nacional de Tierras se señala que en el artículo 51 de la Ley 135 de 1961: *No se contempló de manera expresa la prohibición a los adjudicatarios de fraccionar sus predios por debajo de una determinada extensión. Pese a ello el que estuviesen condicionados desde el mismo inicio a la figura de la UAF implicaba que el predio tuviera condiciones suficientes para dar cumplimiento a los atributos de la figura.”*

Instrucción administrativa No. 08 de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Asunto: Control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos.

Como es de su conocimiento, la función notarial implica hacer un estricto control de legalidad a cada uno de los documentos que se otorguen en las notarías, de conformidad con la naturaleza del acto para determinar que se acomoden de una parte a la manifestación de voluntad de los comparecientes y de otra, a las disposiciones legales.

En este orden de ideas, el presente instructivo, se realiza con el fin de orientarlos en cuanto a la forma de hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones y limitaciones que se consagran en la Ley 160 de 1994, respecto del tema de predios que han sido adjudicados inicialmente como baldíos.

PROHIBICIONES DE ADJUDICATARIOS Y DE TERCEROS ADQUIRENTES DE BALDÍOS

En el artículo 72 de la ley 160 de 1994, se establecen las siguientes prohibiciones:

ARTÍCULO 72. *No se podrán efectuar titulaciones de terrenos baldíos en favor de personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional.*

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso anterior, en el momento de presentar la solicitud de titulación el peticionario deberá manifestar, bajo la gravedad del juramento, si es o no propietario o poseedor de otros inmuebles rurales en el territorio nacional.

Serán absolutamente nulas las adjudicaciones que se efectúen con violación de la prohibición establecida en este artículo.

La acción de nulidad contra las resoluciones de adjudicación de baldíos podrá intentarse por el INCORA, por los Procuradores Agrarios o cualquier persona ante el correspondiente Tribunal Administrativo, dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria o desde su publicación en el "Diario oficial", según el caso.

La procedencia de esta acción se hará constar en todas las resoluciones de titulación de baldíos que expida el INCORA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, el INCORA podrá revocar directamente, en cualquier tiempo, las resoluciones de adjudicación de tierras baldías proferidas con violación a lo establecido en las normas legales o reglamentarias vigentes sobre baldíos.

En este caso no se exigirá el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular. En lo demás, el procedimiento de revocación se surtirá con arreglo a las prescripciones del Código de lo Contencioso Administrativo.

Para la aplicación de las prohibiciones previstas en el presente artículo, se tendrán en cuenta, además, las adjudicaciones de terrenos baldíos efectuadas a sociedades de las que los interesados formen parte, lo mismo que las que figuren en cabeza de su cónyuge, compañero permanente e hijos menores que no hayan obtenido habilitación de edad.

Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo municipio o región. También serán nulos los actos o contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades o comunidades de cualquier índole, la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan la propiedad sobre tales terrenos en superficies que excedan a la fijada por el Instituto para la Unidad Agrícola Familiar.

Quien siendo adjudicatario de tierras baldías las hubiere enajenado, no podrá obtener una nueva adjudicación antes de transcurridos quince (15) años desde la fecha de la titulación anterior.

Los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta Ley.

Los Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del INCORA cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles.

La declaratoria de caducidad de los contratos relacionados con baldíos y la reversión al dominio de la Nación se harán sin perjuicio de los derechos de terceros.

Las prohibiciones y limitaciones señaladas en los incisos anteriores deberán consignarse en los títulos de adjudicación que se expidan.”

(...)

“Con el fin de realizar el correspondiente control de legalidad, y evitar que con los actos y contratos se acumulen predios adjudicados inicialmente como baldíos, en contravención de las disposiciones agrarias vigentes, el Notario deberá indagar sobre la naturaleza jurídica de los predios objeto del negocio, y para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste que al momento de celebrar el contrato de (compraventa, donación, cesión, apode social, fiducia en propiedad, escisión, fusión, o englobe, entre otros que transfieran el derecho de dominio), no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos/o la Sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo Municipio o región.

Esperamos que tengan en cuenta estas recomendaciones, y que adviertan a los comparecientes sobre las consecuencias legales de la acumulación de Unidades Agrícolas Familiares UAF, y la responsabilidad penal que conlleva la falta de

veracidad de las declaraciones juramentadas.”

Nota: Leer sentencia del Consejo de Estado del 2023 que se encuentra en la parte de J.P Baldíos.

N.C DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Decreto 1783 de 2021.

“Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.”

Jurisprudencias.

J.P. DE BALDÍOS.

Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera subsección C. Consejero Ponente: Guillermo Sánchez Luque, 28 de febrero de 2023. Radicado No. 11001-03-26-000-2017-00036-00 (59063).

“El 8 de octubre de 2013, en Instrucción Administrativa n.º 08, la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR– fijó las directrices para los notarios del país, sobre la forma en que se debe hacer el control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos. El demandante pide la nulidad de este acto administrativo, por considerar que se expidió con infracción de las normas en que debía fundarse y falta de competencia.

El 31 de marzo de 2017, Carlos Mario Idárraga formuló demanda de nulidad contra la Superintendencia de Notariado y Registro –en adelante SNR–. Pidió que se declarara la nulidad de la Instrucción Administrativa n.º 08 del 8 de octubre de 2013, suscrita de forma conjunta por el superintendente delegado para el Notariado y el delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, que instruyó a los notarios sobre la forma cómo debían hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones y limitaciones que establece la Ley 160 de 1994, en relación con los actos y contratos que recaigan sobre bienes baldíos.”

(...)

“El 20 de septiembre de 2017 se admitió la demanda y se ordenó su notificación a la entidad demandada y al Ministerio Público. La SNR propuso la excepción de ineptitud sustantiva de la demanda pues el demandante no desarrolló el concepto de la violación de cada causal. Sostuvo que la toma de la declaración juramentada que la SNR «sugiere» a los notarios, busca lograr el acceso progresivo a la propiedad de la tierra que ordena la Constitución y evitar la concentración de la

propiedad rural. Señaló que los artículos 15, 17, 21 y 33 del Decreto 960 de 1970 exige a los notarios hacer control del contenido de las declaraciones de las partes que extienden el acto o contrato y no autorizar el instrumento público cuando llegue a la convicción de que el acto o contrato sería absolutamente nulo. En ese sentido, el artículo 72 de la Ley 160 de 1994 prohíbe la transferencia de la propiedad de inmuebles que han sido adjudicados como baldíos, si con esos actos o contratos se supera la superficie de la Unidad Agrícola Familiar, en adelante UAF.”

(...)

“La Instrucción Administrativa No. 08 de del 8 de octubre de 2013 –del superintendente delegado para el Notariado y el superintendente delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras– dirigió a los notarios del país directrices sobre el control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos. Consideró que la función notarial implica hacer un control estricto de legalidad de los actos y contratos que se otorguen ante el notario y, por ello, era necesario orientarlos con respecto a la forma de hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones o limitaciones que consagra la Ley 160 de 1994, respecto de los predios que han sido adjudicados como baldíos. En particular, en relación con la prohibición del inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, según la cual ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva (del Incora) para las UAF en el respectivo municipio o región.”

(...)

“El acto administrativo es una declaración unilateral de la voluntad que se expide en ejercicio de la función administrativa, que produce efectos jurídicos por sí misma en la situación que se trate, es decir, que tiene aptitud para crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas generales o particulares y, por ende, es vinculante.

Las circulares de servicio o instrucciones administrativas son actos de la Administración que tienen como finalidad impartir instrucciones o directrices que pueden ser internas o externas, según si se dirige a funcionarios de una entidad u organismo del Estado o a terceros ajenos a la Administración, en relación con actividades o servicios sometidos al control y vigilancia estatal. Sobre el control judicial de estos actos la jurisprudencia ha fijado dos criterios, el primero puede calificarse como un «control restringido» y el segundo como un «control amplio».”

(...)

La Sala acoge el control restringido o condicionado de las circulares de servicio. De modo que, las circulares solo tienen control judicial si revisten el carácter de acto administrativo, esto es, si de ellas se desprende una manifestación de voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos por cuanto crea, suprime o modifica una situación jurídica. (...)

Por ello, es necesario verificar el carácter de acto administrativo de la Instrucción Administrativa n.º 08 de 2013, para determinar si es susceptible de control jurisdiccional. Esta instrucción, dirigida a todos los notarios del país, tiene como asunto o tema el «control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos». La Instrucción recuerda a los notarios el deber que tienen de hacer un estricto control de legalidad de los documentos y declaraciones ante ellos presentados para verificar que se ajusten a la ley (arts. 17 y 21 DL. 960 de 1970). Luego cita el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, para resaltar la prohibición de adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si su extensión supera el límite fijado para la UAF. Prohibición que se extiende a los actos y contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con dicho aporte la sociedad receptora consolida una extensión superior a la fijada para la UAF.

Hasta ese punto, la Instrucción Administrativa n.º 08 solo reproduce el contenido de normas legales. Sin embargo, al final del documento se expone un acápite sobre la forma en que los notarios deben hacer el control de legalidad de los negocios en los que se transfiera la propiedad sobre un inmueble rural, que expresamente señala:

El notario deberá indagar sobre la naturaleza jurídica de los predios objeto del negocio, y para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste que al momento de celebrar el contrato de (compraventa, donación, cesión, aporte social, fiducia en propiedad, escisión, fusión, o englobe, entre otros que transfieran el derecho de dominio), no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos o la sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo municipio o región (f. 107 c. ppal).

La Instrucción Administrativa n.º 08 les pide a los notarios que indaguen sobre la «naturaleza jurídica» de los predios objeto del negocio, deber que tiene fundamento en el artículo 17 del Decreto Ley 960 de 1970, que dispone que el notario revisará las declaraciones que le presenten las partes para establecer si se ajustan a las normas legales. (...)

Aunque al final del instructivo, los superintendentes delegados señalan que esperan de los notarios que tengan en cuenta esas «recomendaciones», ello no significa que en efecto sean «consejos» que puedan ser desatendidos por los notarios. Como bien lo manifestó el Ministerio Público, la conducta renuente frente a las instrucciones de la SNR constituye falta disciplinaria grave, pues implica el desconocimiento del deber previsto en el artículo 62.3 de la Ley 734 de 2002, que dispone como deber de los notarios no desatender las recomendaciones e instrucciones de la SNR, en lo relacionado con el desempeño de la función notarial y prestación del servicio, contenidas en los actos administrativos dictados dentro de la órbita de su competencia.”

(...)

“La Corte Constitucional, al declarar la exequibilidad del inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, consideró que las limitaciones previstas eran coherentes con el objetivo constitucional de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios (art. 64 CN) y el de evitar la concentración inequitativa de la propiedad rural, en el marco de la competencia del artículo 150.18 CN, que faculta al Congreso para dictar normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías.”

(...)

“Al notario le corresponde la redacción de los instrumentos en que se consignen las declaraciones emitidas ante él y velará por la legalidad de tales declaraciones y pondrá de presente las irregularidades que advierta, sin negar la autorización del instrumento en caso de insistencia de los interesados, salvo lo previsto para la nulidad absoluta (art. 6). Al redactar el instrumento, el notario tiene el deber de averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones y las revisará para establecer si se acomodan a la finalidad de los comparecientes y a las normas legales (arts. 15 y 17). (...)

(...)

“La primera parte de la Instrucción Administrativa n.º 08 de 2013 recuerda a los notarios que la función que ejercen implica realizar un estricto «control de legalidad» de cada uno de los documentos que se otorguen en las notarías, de conformidad con la naturaleza del acto para determinar que se acomodan de una parte a la manifestación de voluntad de los comparecientes y de otra, a las disposiciones legales. En este primer aspecto, el acto demandado se ajusta a lo dispuesto por el Estatuto de Notariado, que impone al notario la obligación de realizar un «control de legalidad» para evitar que los actos y contratos que se otorguen ante él no sean contrarios a la ley y no estén viciados de nulidad absoluta (arts. 6, 15 y 17 y art. 3 D. 2148 de 1983).”

(...)

“Sin embargo, al final del instructivo se advierte a los notarios que al momento de hacer el «control de legalidad» deberán indagar sobre la «naturaleza jurídica» de los predios objetos del negocio y «para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste que al momento de celebrar el contrato» no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos o la sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo municipio o región.”

(...)

En virtud de la prohibición contenida en el artículo 84 CN, le está vedado a toda autoridad pública agregar requisitos, exigencias o trámites adicionales a los establecidos de manera general por la reglamentación del derecho o actividad correspondiente⁷. De ahí que, la Instrucción Administrativa n.º 08 de 2013, proferida por la SNR, incurrió en infracción de las normas en que debía fundarse, al adicionar una exigencia que no previó el artículo 72 de la Ley 160 de 1994. Por ello, solo se declarará la nulidad del aparte que exige el notario tomar declaración juramentada al comprador de un inmueble rural. Al configurarse la causal de infracción de las normas en que debía fundarse, no es necesario que la Sala estudie los demás cargos propuestos por el demandante.”

Sentencia SU-288 de 2022. Magistrado Ponente: Antonio José Lizarazo.

“Al revisar los fallos constitucionales de instancia, la Sala Plena encontró que existen dos grandes tendencias de decisión. Algunos aplican el precedente establecido en la Sentencia T-488 de 2014 y, por lo tanto, declaran la existencia de defectos orgánicos, sustantivos y/o fácticos (según el caso) en las sentencias civiles que declararon la pertenencia sobre bienes rurales.

Otros jueces y tribunales, en cambio, afirman que siguen el precedente (en especial de tutela) establecido por la Corte Suprema de Justicia, específicamente, en la Sentencia STC-1776 de 2016. Este es un primer motivo para dictar una decisión de unificación por parte de la Sala Plena de la Corte Constitucional. En segundo lugar, en las sentencias contra las cuales se dirigen las acciones de tutela, dictadas por jueces civiles en procesos de pertenencia, se evidencia que estos funcionarios no aplican ni interpretan de manera uniforme las disposiciones del régimen especial de baldíos, razón por la que adoptan decisiones diferentes y en algunos casos contradictorias. El enorme impacto social que tiene esta diversidad de posiciones, en un tema de especial trascendencia para la equidad y la justicia social, constituye otra razón para la adopción de esta decisión de unificación.

Estas son algunas de las divergencias evidenciadas en las decisiones de los jueces civiles:

(i) Sobre la naturaleza de la participación en el proceso de pertenencia de la autoridad de tierras. En algunos casos, los jueces la vinculan como litisconsorte necesario, en otros, como litisconsorte facultativo, y en unos más es llamada con fines probatorios, es decir, para que aporte información sobre la existencia de procesos agrarios relacionados con los inmuebles pretendidos, sobre su naturaleza baldía o privada, o para que conteste un cuestionario. En otros casos la entidad no es vinculada ni informada del proceso e, incluso, ciertos jueces le han llamado la atención por intervenir sin que se le haya solicitado. (ii) Sobre el curso de acción asumido por la autoridad de tierras. La autoridad de tierras, por su parte, tampoco actúa de manera uniforme en los procesos de pertenencia. En algunos casos se abstiene de intervenir; en ciertas ocasiones se declara incompetente para pronunciarse; en otros, afirma que no cuenta con un inventario de baldíos; y en unos más se limita a informar que los predios no son objeto de procedimientos agrarios en curso. (iii) Sobre el contenido, alcance e interpretación del régimen de baldíos. Es posible encontrar posiciones diversas en torno al régimen legal aplicable y su interpretación y, en especial, acerca de la vigencia del artículo 1º de la Ley 200 de 1936 y su relación con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Estas discusiones conducen a que distintos jueces, con fundamento en las mismas disposiciones, en ciertos casos accedan a declarar la prescripción adquisitiva, aplicando la presunción de propiedad privada por la ocupación con explotación económica; mientras que en otros decidan negarla, por persistir dudas sobre la naturaleza privada del predio. (iv) Sobre la prueba de la propiedad privada de los bienes rurales. Algunos jueces admiten que la presunción de propiedad privada prevista en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 permite adquirir por prescripción de dominio los predios ocupados con cultivos, a pesar de que no cuentan con título originario o títulos traslaticios de dominio debidamente inscritos; y otros exigen probar la naturaleza privada del bien con tales

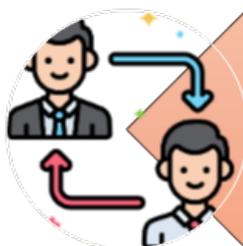
Doctrinas.

D.C.

D.C. DE CONTRATOS.

Acto jurídico, hecho jurídico, negocio jurídico y contratos (cuadro del autor).

Ilustración 47 Actos, hechos, negocios jurídicos y contratos- cuadro del autor.



El acto jurídico es la declaración o manifestación de voluntad, amparada por el derecho positivo y con capacidad de producir efectos jurídicos.



Hecho jurídico es todo acaecimiento de la naturaleza o del comportamiento humano que, según el legislador, puede generar consecuencias jurídicas.



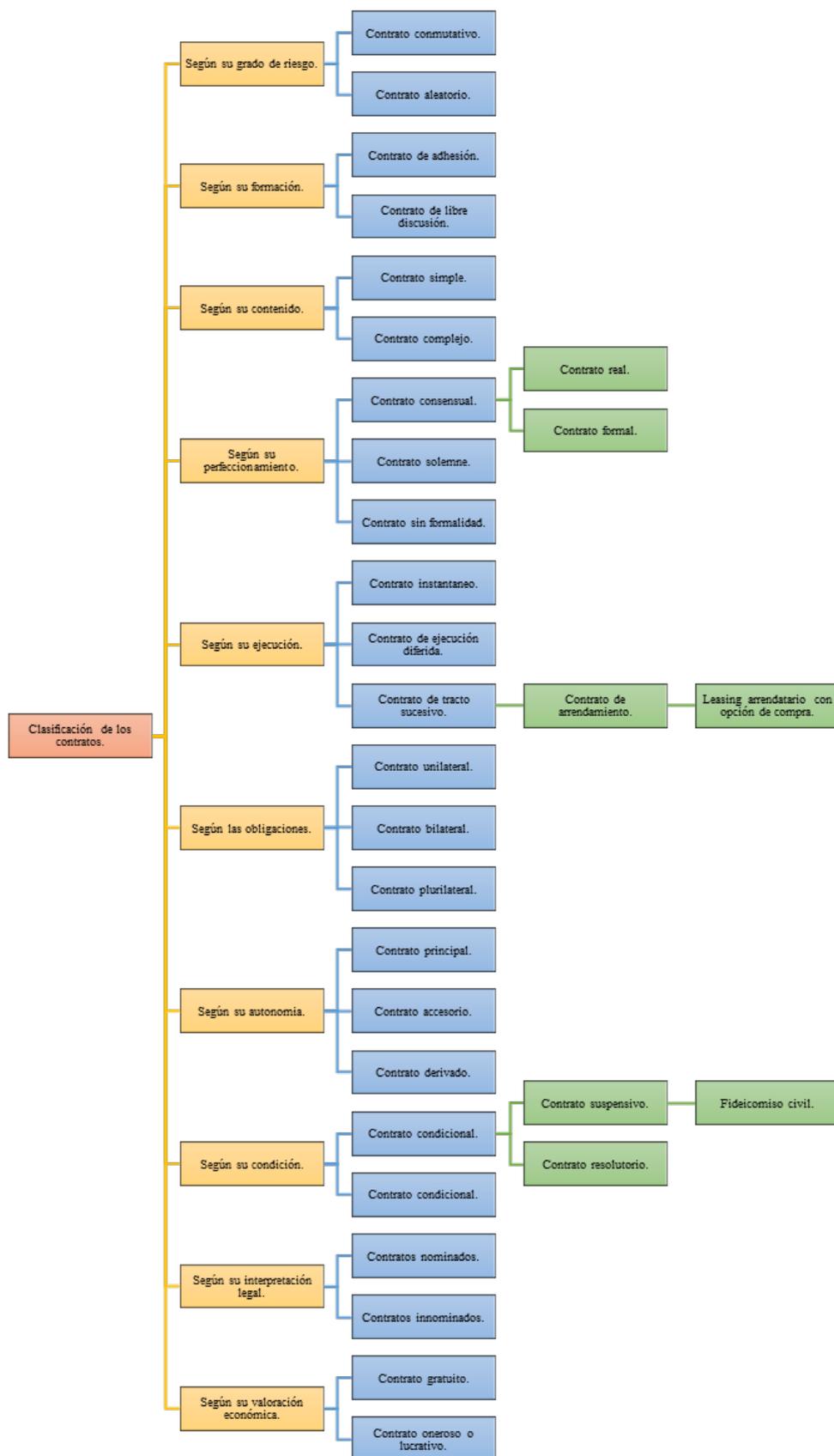
El negocio jurídico es un acuerdo voluntades entre dos o más personas, con el propósito de producir un efecto jurídico determinado, como pueden ser la creación, modificación o extinción de situaciones jurídicas preexistentes.



El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes, que se obligan recíprocamente a cumplir las estipulaciones pactadas. Los contratos pueden confeccionarse de forma escrita o verbal, con igual validez legal para ambas estructuraciones, aunque su diferencia radica en aspectos probatorios.

Clasificación de los contratos (cuadro del autor).

Ilustración 48 Clasificación de los contratos- cuadro del autor.



Elementos de los contratos (cuadro del autor).

Ilustración 49 Elementos de los contratos- cuadro del autor.



La capacidad legal es un atributo de la personalidad jurídica, que consiste en la aptitud que tiene una persona para adquirir derechos y obligaciones sin la autorización de otra, y para poder ejercerlos de forma autónoma.



El consentimiento es la declaración de voluntad, expresa o tácita, de un sujeto de derecho, por medio de la cual se vincula jurídicamente, aceptando un derecho o contrayendo una obligación.



El objeto lícito es el contenido del asunto jurídico, es decir, el derecho o la prestación sobre la que recae la obligación pactada, la cual tiene que ajustarse a las leyes.



La causa lícita consiste en la motivación que mueve al acto o contrato, la cual debe ser permitida por la ley y no ser contraria a las buenas costumbres o al orden público.

D.C. DE LEASING.

Tipos de leasing (cuadro del autor).

Ilustración 50 Tipos de leasing- cuadro del autor.



Leasing financiero o arrendamiento con opción de compra: Es un contrato mediante el cual una entidad financiera entrega un bien a un locatario para su uso y goce a cambio del pago de una renta durante un plazo determinado. Al final del contrato, el cliente podrá o no ejercitar la opción de compra.



Leasing operativo: Es el arrendamiento de un bien a mediano plazo sin opción de compra, donde el arrendador se compromete normalmente a prestar el servicio técnico que requiere el bien objeto del contrato y de cambio en caso de presentar fallas. El arrendatario por su parte debe pagar una renta periódica.



Lease-back: Es una operación similar al leasing, pero a la inversa, consistente en que el arrendatario le vende el bien al arrendador para que este a su vez se lo ceda en arrendamiento.

Características del leasing. Autor: Luis Eduardo Vélez, fecha: 13 de enero de 2020. Blog Rankia.

Cuotas: normalmente las cuotas de arrendamiento por concepto del leasing suelen ser fijas; pero existe la posibilidad, siempre que se establezca en el contrato, de pactarse cuotas variables con intereses. Siempre deben ser canceladas al término del período pactado, que es generalmente mensual y que, en caso de vencerse, tienen ciertos cargos por mora.

Valor residual: se refiere al valor que tendrá el bien al término de su uso, en este caso al tiempo del leasing. Cuando el valor residual es alto o semejante al valor inicial, la depreciación es menor.

Garantía: suele servir como tal el mismo bien objeto del leasing, aunque también se requieren, al momento de optar por esa opción, fiadores y fianzas, dependiendo de la entidad financiera.

Contrato: se suscribe un contrato entre la entidad financiera y el interesado en el bien, donde se establecen: cuotas de arrendamiento, períodos de cancelación, sanciones y, sobre todo, se precisa que el bien pertenece a la entidad financiera hasta que se haya cancelado en su totalidad.

Mantenimiento: aunque por lo general queda planteado en el contrato, es importante destacar que en el leasing el mantenimiento y las reparaciones requeridas por el bien, siempre corren por cuenta del arrendatario.

Leasing habitacional (comentario del autor).

Para comprar una vivienda en Colombia se presentan varias alternativas, como son, entre otras: a) contar con el dinero para adquirirla de contado; b) pagar la cuota inicial e ir cancelando las cuotas mensuales, en reemplazo del pago del alquiler; c) conseguir un crédito financiero a largo plazo en UVR o en pesos amortizados, según la modalidad que escoja dependiendo de su capacidad de endeudamiento; d) celebrar un leasing habitacional, el cual hace parte del leasing financiero donde el bien objeto es un inmueble con destino a vivienda.

Leasing puede recaer sobre un bien mueble o inmueble, que a su vez conforma cada una de las distintas variedades existentes del leasing (leasing financiero, leasing operativo y lease-back) que, como lo describí antes, cada una representa una solución sujeta a la necesidad del solicitante, que puede ser para adquirir vivienda, bodegas, vehículos, maquinarias, tecnologías, Etc., con opción de compra o para mero uso operativo.

Hace 20 años se acogió en Colombia el leasing habitacional, como una buena opción para respaldar la adquisición de vivienda de forma diferente al crédito financiero tradicional y darle una posible solución a la crisis social y económica generada por el colapso del sistema UPAC y brindarles una oportunidad a las personas con poca capacidad de endeudamiento.

Bienes que se pueden financiar mediante leasing (cuadro del autor).

Ilustración 51 Bienes que se pueden financiar mediante leasing- cuadro del autor.



Inmuebles: Oficinas, locales, bodegas, Etc.



Tecnología: Computadores, equipos de impresión, hardware y software.



Vehículos: Para transporte de carga y pasajeros.



Equipos productivos: Maquinaria industrial, plata de procesamiento, Etc.



Habitacional: Vivienda nueva, construida o en planos, o vivienda usada.

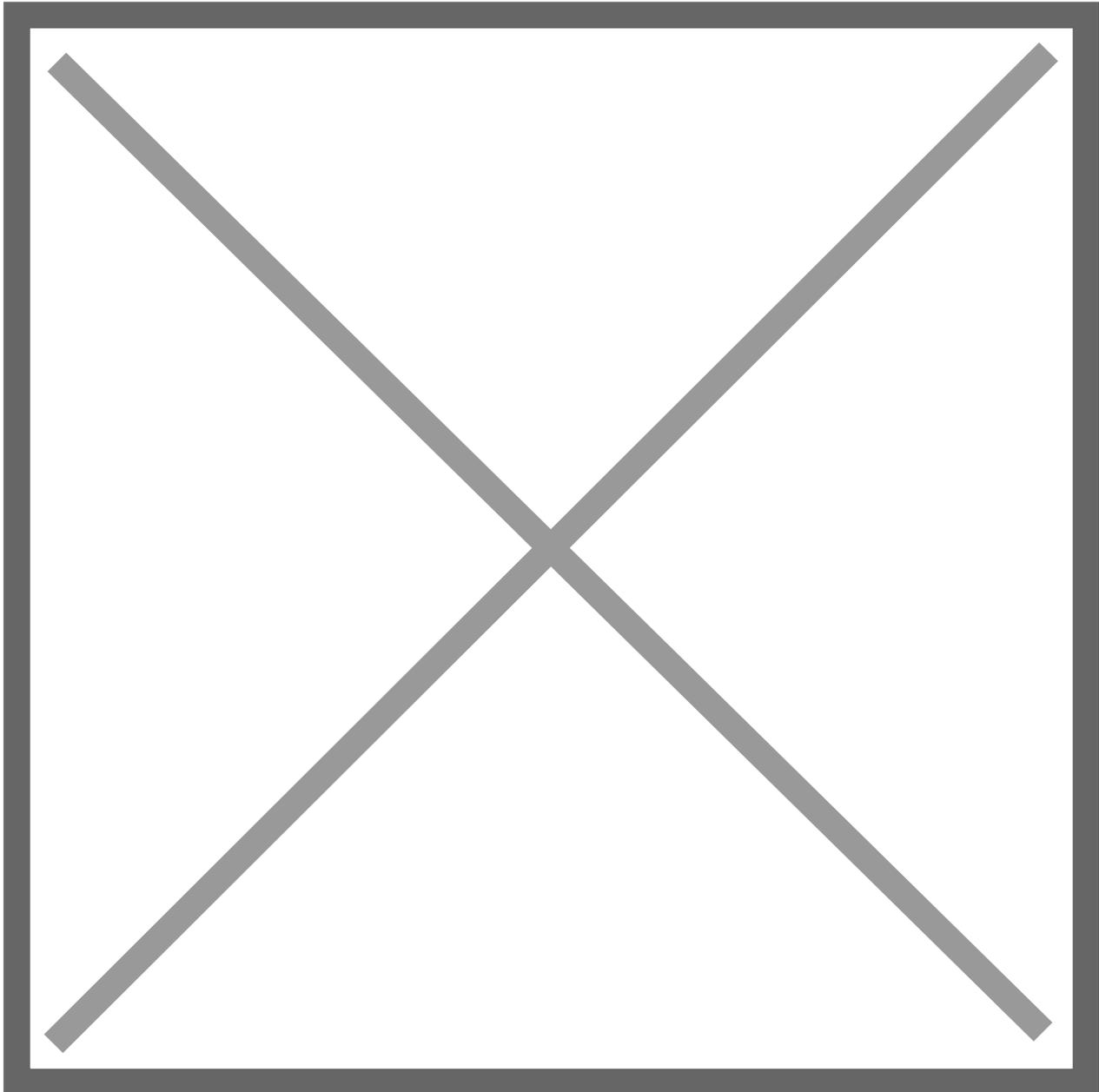


Ilustración 52 ¿Qué es el leasing? información extraída de: <https://www.larepublica.co/>

D.C. DE FIDUCIA.

El contrato de fiducia y el patrimonio autónomo. Autor: Juan Pablo Cárdenas Mejía.

“En principio el concepto de patrimonio autónomo es propio del contrato de fiducia, no obstante, si se examina el derecho colombiano se encuentra que el mismo reconoce la existencia de patrimonios autónomos también en hipótesis distintas al contrato de fiducia.”

En efecto, la ley 100 de 1993 contempla diversos patrimonios autónomos que no están vinculados a un contrato de fiducia.

Así, la ley establece la existencia de un patrimonio autónomo en el régimen de prima media con prestación definida que era administrado por el ISS (artículo 20). Igualmente, al regular los fondos de pensiones del régimen de ahorro individual la ley estableció en su artículo 60 que “d. El conjunto de las cuentas individuales de ahorro pensional constituye un patrimonio autónomo propiedad de los afiliados, denominado fondo de pensiones, el cual es independiente del patrimonio de la entidad administradora “. Dichos fondos son administrados por sociedades administradoras de fondos de pensiones.”

(...)

“Es pertinente además anotar que la ley 100 de 1993 había contemplado la existencia de patrimonios autónomos que serían administrados por encargo fiduciario. En efecto, el artículo 122 de la citada ley previó que “las Cajas, Fondos o Entidades del sector público que no hayan sido sustituidos por el Fondo de Pensiones Públicas del Nivel Nacional, destinarán los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de sus correspondientes bonos pensionales y de las cuotas partes que les correspondan, mediante la constitución de patrimonios autónomos manejados por encargo fiduciario de acuerdo con las disposiciones que expida la Superintendencia Bancaria y las garantías que exija el Gobierno Nacional.”

Fiducia (comentario del autor).

La fiducia, hoy por hoy, es un mecanismo jurídico que ha logrado importante crecimiento en la vida civil y comercial de nuestra sociedad, pues su utilización en ambos ámbitos ha tenido un especial dinamismo, sobre todo en lo concerniente a la fiducia mercantil que contribuyó a modificar los sistemas de ahorro, inversión y financiación que estaban vigentes.

En el derecho colombiano se presenta una separación legislativa en el tratamiento jurídico de la fiducia, por un lado, está el fideicomiso civil definido por nuestro Código Civil, en su artículo 794, de la siguiente manera:

“Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.”

El fideicomiso civil es entonces un contrato por medio del cual el propietario de un bien lo limita con la finalidad de que sea transferido a un tercero beneficiario, luego de cumplida una condición previa y expresamente determinada por el constituyente.

Por otra parte, el Código de Comercio define la fiducia mercantil, en su artículo 1226, así:

“Es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.”

Del artículo transcrito podemos concluir que la fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona sea esta natural o jurídica (fideicomitente o fiduciante), transfiere a una sociedad (fiduciario- patrimonio autónomo) uno o varios bienes, que se obliga a administrarlos o enajenarlos de acuerdo a la voluntad del constituyente, en provecho de éste o de un tercero (beneficiario o fideicomisario).

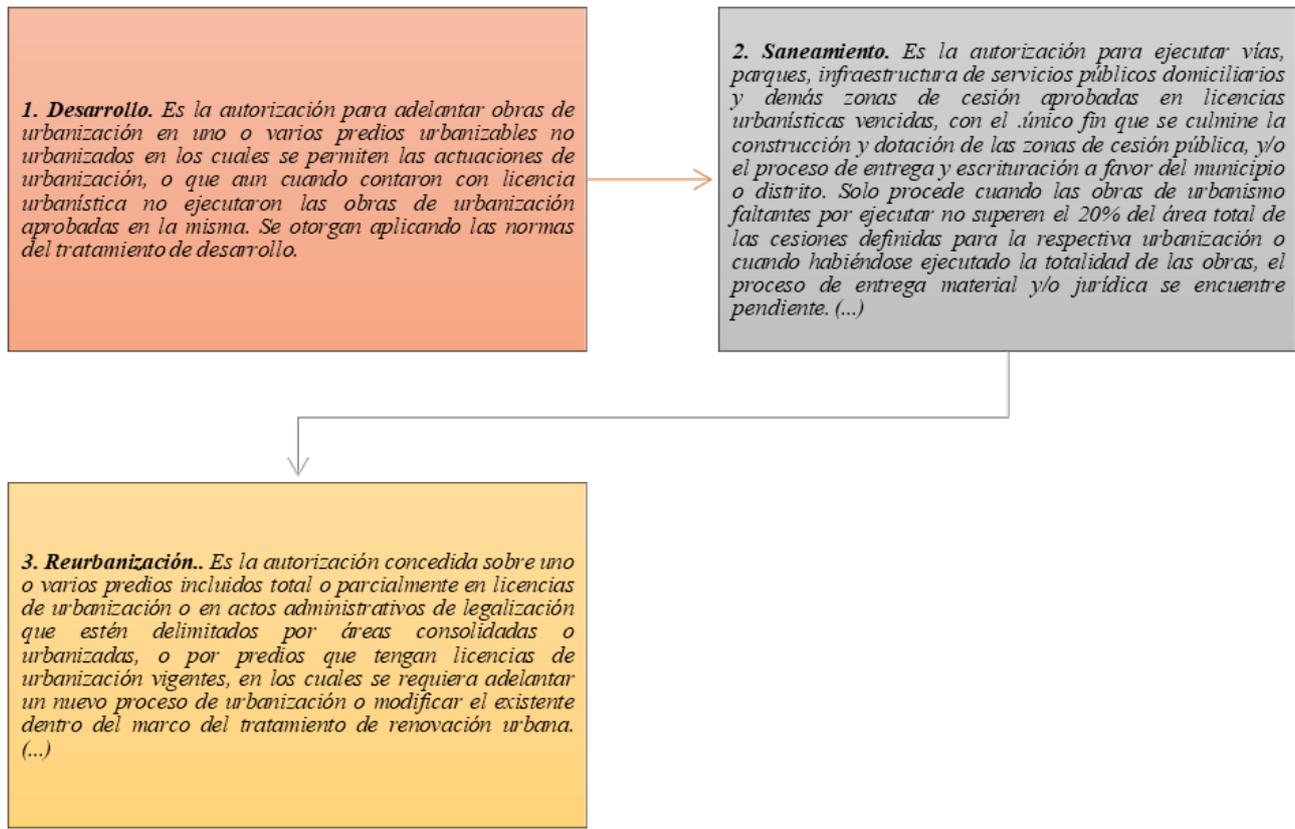
Para ambas fiducias si recaen sobre bienes inmuebles debe ser constituida mediante escritura pública, la cual debe ser registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos. Pero como diferencia de ellas, podemos establecer que en el fideicomiso civil una vez cumplida la condición establecida por el fideicomitente, el beneficiario adquiere la propiedad total de los bienes, mientras que en la fiducia mercantil el conjunto de bienes transferidos a la sociedad fiduciaria conforman un patrimonio autónomo, por lo que esta última no adquiere el dominio absoluto de dichos bienes. Dicho sea de paso, se precisa que la fiduciaria dentro de la fiducia mercantil debe reunir unas calidades especiales señaladas en la ley, puesto que el Código de Comercio establece que la sociedad fiduciaria debe ser una persona jurídica autorizada por la Superintendencia Financiera.

Características de la fiducia, fecha: 19 de enero de 2023. Blog de Ámbito Jurídico.

1. *“Se funda en la confianza, razón por la cual el fideicomitente contrata a la sociedad fiduciaria para que con sus conocimientos profesionales y técnicos gestione la finalidad determinada en el negocio fiduciario.*
2. *Puede ser consensual o solemne. Por regla general es solemne, esto es, debe constituirse mediante escritura pública, y será consensual en los casos que así lo autorice el Gobierno Nacional mediante norma de carácter general conforme lo prevé el artículo 16 de la Ley 35 de 1993.*
3. *Es un contrato plurilateral, dado que intervienen tres partes, el fiduciante, la fiduciaria y el beneficiario.*
4. *Es un negocio jurídico de colaboración, esto es, de aquellos en los cuales media una función de cooperación para alcanzar el fin que ha de determinar el advenimiento del contrato, y exige el deber de buena fe en relación con todos los intervinientes. Entre otros.”*

Artículo 2.2.6.1.1.4. Decreto 1783 de 2021. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes (cuadro del autor).

Ilustración 53 Modalidades de licencias urbanísticas- Decreto 1783 de 2021.



Clases de licencias urbanísticas (información del cuadro extraída del ABC de las licencias urbanísticas).

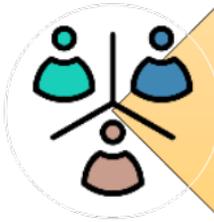
Ilustración 54 Clases de licencias urbanísticas-ABC de la ley.



"Urbanización: Es la autorización para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que garanticen la dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones"



"Parcelación: Es la autorización para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el POT."



"Subdivisión: Es la autorización para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el POT. Esta licencia no se requiere cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación."



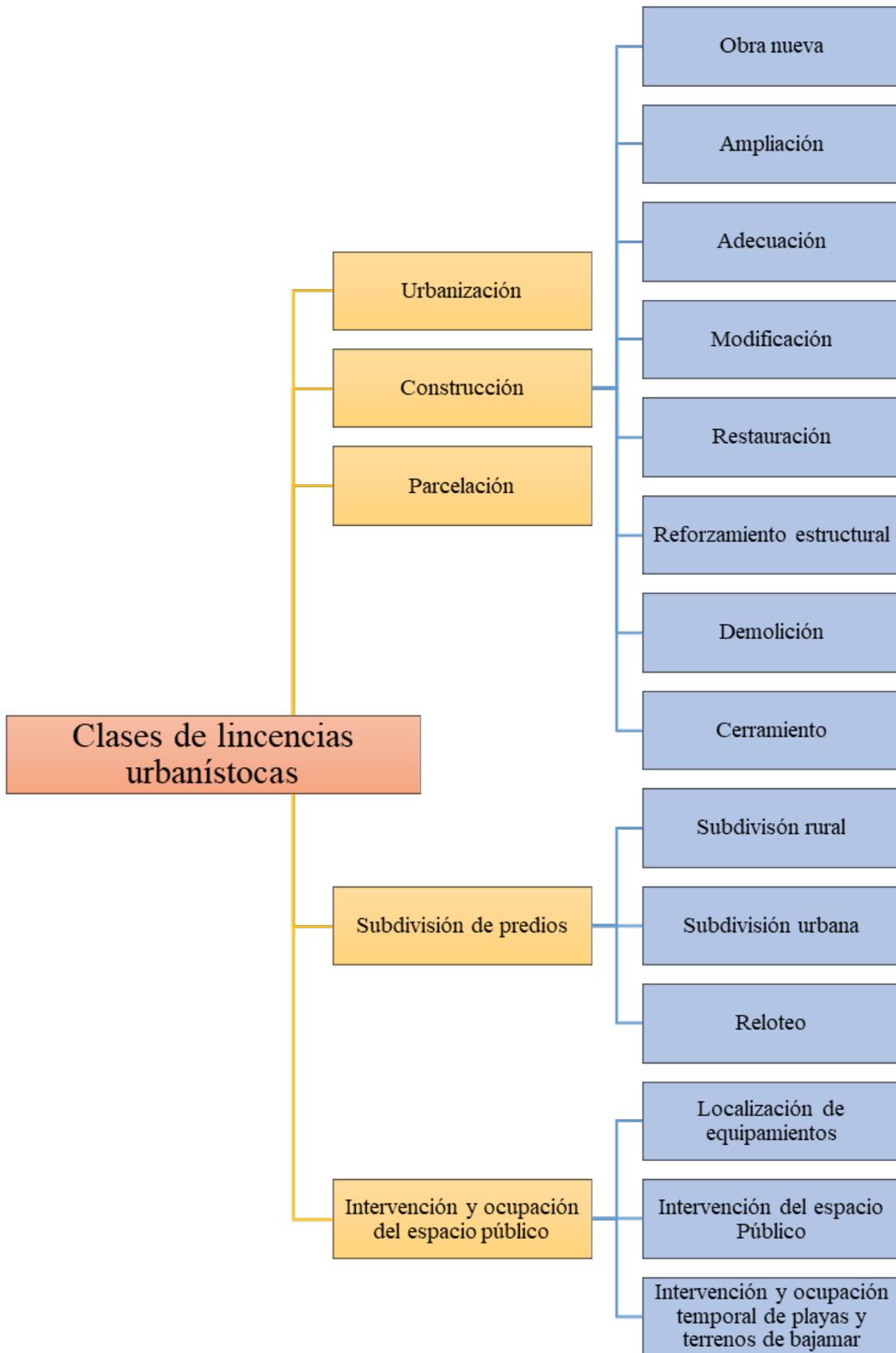
"Construcción: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación."



"Intervención y ocupación del espacio público: Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público."

Clases de licencias urbanísticas y sus subdivisiones (cuadro del autor).

Ilustración 55 Clases de licencias urbanísticas y sus subdivisiones- cuadro del autor.



Escala de tiempo Descripción generada automáticamente

Ilustración 56 ¿Qué vigencias tienen las licencias urbanísticas?-información extraída del ABC de la ley.



Requisitos.

Requisitos para solicitar licencias urbanísticas.

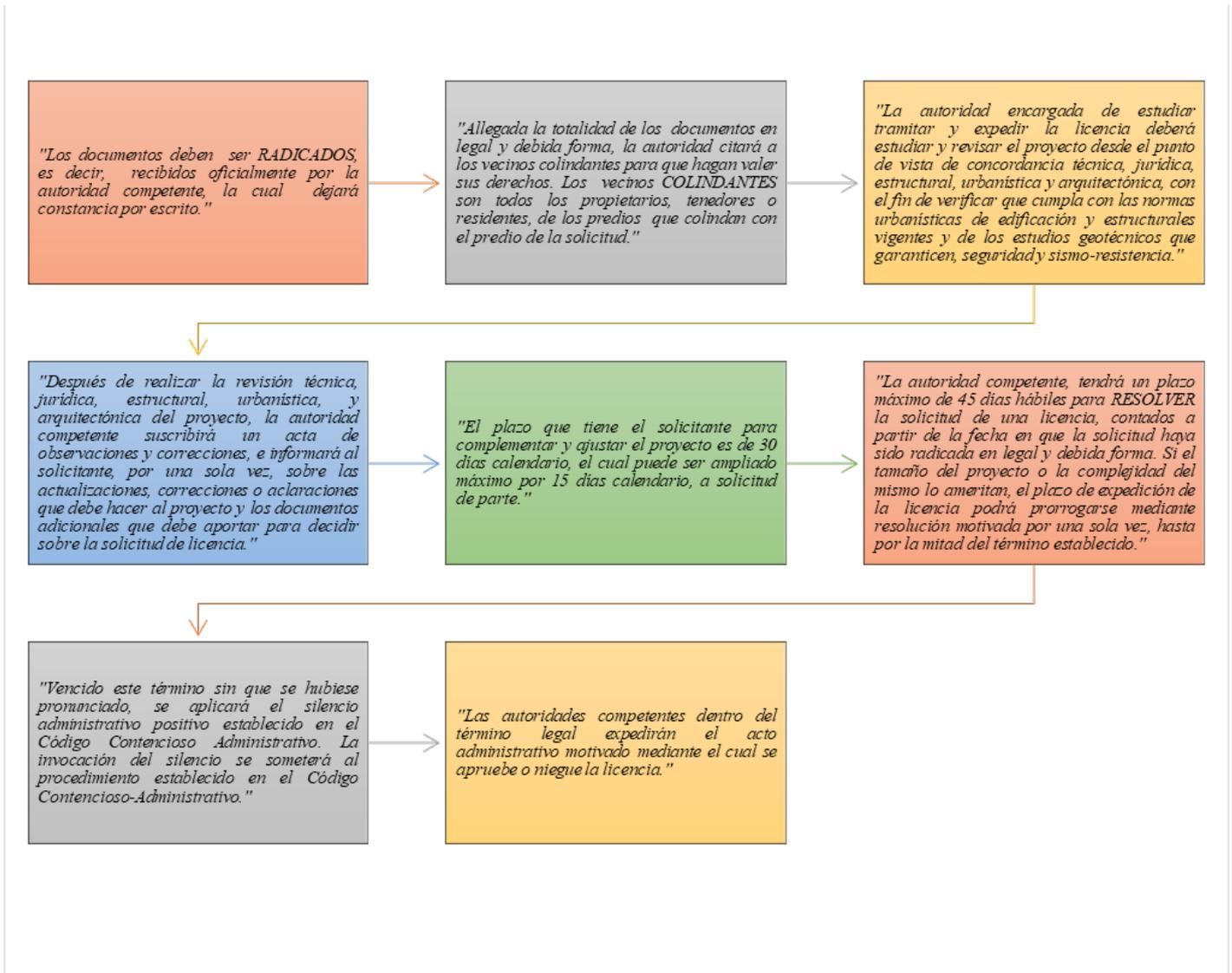
- Diligenciar el Formulario único nacional de solicitud de licencia (resolución 0984 de 2005).
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud (expedido máximo con un mes de antelación).
- Si el solicitante es una persona jurídica, debe acreditar su existencia y representación legal mediante documento idóneo, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes.
- Si actúa por medio de apoderado, se debe anexar el poder debidamente otorgado.
- Copia del documento de pago del impuesto predial de los últimos 5 años, donde figure la dirección del predio. Si existe un acuerdo de pago, se requiere constancia de la Secretaría de Hacienda en la que se certifique que se está cumpliendo dicho acuerdo.
- Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud.
- Relación de las direcciones de los inmuebles colindantes; es decir, los que tienen un lindero en común con el predio para el cual se solicita la licencia.
- Si el proyecto es para el desarrollo de vivienda de interés social, el titular manifestará de manera escrita, bajo la gravedad de juramento, tal condición, y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de la licencia.



Procedimiento.

Procedimiento para solicitar licencia urbanísticas (información del cuadro extraído del ABC de licencias urbanísticas).

Ilustración 57 Procedimiento para solicitar licencias urbanísticas-ABC de la ley.



Minutas.

Minuta del leasing.

Modelo de escritura pública de leasing.

Minutas de la fiducia.

Modelo de escritura pública de fideicomiso civil.

Modelo de contrato de fiducia mercantil.

SISMO RESISTENCIA (integración del autor).



Normas concordantes.

Decreto 2113 de 2019.

“Por el cual se incorpora al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 el documento AIS-610-EP-2017 - Evaluación e Intervención de Edificaciones Patrimoniales de uno y dos pisos de Adobe y Tapia Pisada, y se dictan otras Disposiciones.

Que en este sentido se evidenció la necesidad de realizar una investigación técnica que estudiara las condiciones estructurales de los sistemas constructivos tradicionales, con el fin de generar para los bienes de interés cultural, opciones de reforzamiento estructural efectivas, coherentes y compatibles con su materialidad y sus condiciones constructivas, que dieran como resultado un documento técnico soportado en estudios internacionales para vincular y complementar el marco normativo vigente, representado por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10, fomentando la conservación del patrimonio cultural construido y a su vez, la protección y continuidad de los saberes y prácticas constructivas que componen el patrimonio cultural inmaterial y hacen parte de las memorias de nuestros pueblos.

Que se han tenido significativos avances del trabajo conjunto entre el Ministerio de Cultura, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), y la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica (AIS), con el fin de aunar esfuerzos institucionales, logísticos y técnicos para la realización de investigaciones y estudios sobre el comportamiento estructural de los sistemas constructivos tradicionales de los bienes de interés cultural, lo cual tuvo como resultado el documento denominado “AIS-610-EP-2017 - Evaluación e Intervención de Edificaciones Patrimoniales de uno y dos pisos de Adobe y Tapia Pisada”.”



Doctrinas.

Desarrollo de la normativa sismo resistente colombiana en los 30 años desde su primera expedición. Autor: Luis Enrique García. Revista de ingeniería No. 41 de 2014 de la Universidad de los Andes.

“Estructura de la norma.

La primera norma de sismo resistencia colombiana se expidió por medio del Decreto 1400 de 1984. Este fue un decreto de facultades extraordinarias, expedido al amparo de la Ley 11 de 1983 que hablaba sobre la reconstrucción de Popayán; duró vigente 14 años. El pronóstico era

que duraba vigente un mes porque aquí en Colombia los decretos de facultades extraordinarias los demandaban hasta por el tamaño del marco. El contenido: lo primero era lo sísmico, aunque lo usual era que esto se tratara dentro de las cargas de diseño. En este caso, por temor a que fuera demandado pues la autorización de la ley era para hacer una norma antisísmica (término que se dejó de usar hace años, ahora es sismo resistente, nada actúa contra el sismo) se puso en esta norma; más adelante, venía lo que normalmente viene en los códigos: cargas, concreto estructural, mampostería estructural, edificaciones de uno y dos pisos -esto es algo único a nivel mundial, es un código para diseñar y construir casas de uno y dos pisos- luego las estructuras metálicas y por último las sanciones. Se trató definitivamente de un código de estructuras.”

(...)

“¿Cómo está compuesta la reglamentación de sismo resistencia colombiana?”

Está compuesta por la Ley 400/97, el Reglamento NSR que se expide al amparo de esa ley y las resoluciones que expide una comisión que crea la misma ley. Además, la Ley 400/97 incluye una facultad reglamentaria al presidente para expedir por decreto, como se ha utilizado dos veces, la reglamentación de sismo resistencia: en enero de 1998, la NRS-98, la cual duró vigente hasta el 15 de diciembre de 2010 y la NSR-10 vigente en este momento, la cual ha tenido una serie de decretos reglamentarios que la actualizan, el último es de 2012. Esto es lo que está vigente como normativa sismo resistente en el país.

¿Qué contiene la ley 400/97?

Primero una serie de definiciones define qué es constructor, qué es una edificación, y otra serie de términos por ley. Con frecuencia se ven fallos de los tribunales que nunca consultan las definiciones que contiene la Ley 400/97. En seguida, vienen las responsabilidades y una serie de procedimientos para aprobar sistemas y materiales innovativos por medio de procedimientos relativamente sencillos. Luego, una cosa importantísima, la revisión de los diseños; muchos se quejan de la excesiva revisión, pero esto es mundial, hay que revisar y hay que hacerlo con gente competente. Eso no es que se muestren planos, se sellen y se construya, no debe ser así. Hemos tenido tragedias recientes gravísimas por simple falta de revisión. Más adelante, viene la obligación de la supervisión técnica de las construcciones, no solo lo que está en los planos, hay que ver que lo que se construya sea lo que es. Después define los profesionales afectados por eso. Les exige experiencia mínima y fija una manera para demostrar su idoneidad por medio de exámenes para demostrar que son competentes para las diferentes actividades profesionales cubiertas.

En este momento está listo el proyecto para empezar a llamar a los diferentes ingenieros que van cumpliendo los cinco años que se exigen, por ejemplo, para diseño estructural, a que presenten unos exámenes en que demuestren que conocen la normativa, no son solo de ingeniería. Próximamente empezarán a salir los decretos de convocatoria a estas pruebas, está en el plan del Ministerio de Vivienda y las conversaciones con el Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior (ICFES) están muy adelantadas, por lo que se llevara a cabo

muy pronto. Estaremos viendo que van a llamar a los primeros grupos piloto para presentarse al examen y no van a poder firmar en la curaduría si no demuestran que lo han hecho. Los afectados son los ingenieros civiles y arquitectos, en lo que respecta a elementos no estructurales y a la parte de sismo resistencia; ingenieros mecánicos en lo que ellos están facultados para hacer; los supervisores, los revisores de proyectos, los diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, todos van a tener que tomar el examen. Estaba en la normativa desde 1998 pero hasta ahora se van a realizar las pruebas.

Además de lo anterior, la Ley 400/98 crea una comisión asesora, comisión bastante compensada porque asiste el gobierno y algunas asociaciones profesionales. La clave de la ley 400 es la potestad reglamentaria donde el Congreso autoriza al Presidente a actualizar la norma por decreto con un visto bueno de la Comisión. Finalmente, contiene responsabilidades y sanciones y las disposiciones finales que fueron las que obligaron a rehabilitar todos los hospitales y otras edificaciones indispensables y de atención a la comunidad del país en zonas de amenaza sísmica intermedia y alta. Adicionalmente, hay unas sanciones muy claras ante el incumplimiento de la ley, por ejemplo, el alcalde puede mandar demoler una edificación que no cumpla la reglamentación, entre otros aspectos.”

Reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.

“A partir de desde comienzos de la década de 1990 y gracias al apoyo de la Dirección Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, a través del Fondo Nacional de Calamidades y la activa participación de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, se había iniciado los estudios correspondientes a una actualización de la reglamentación de sismo resistencia de 1984. Una vez aprobada la Ley 400 de 1997 se consignaron todas estas investigaciones en una actualización de la reglamentación de sismo resistencia la cual se denominó Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-98. Esta actualización fue expedida por medio del Decreto 33 del 9 de Enero de 1998 con base en la autorización que al respecto concede la Ley 400 de 1997.

La actualización de la Reglamentación de sismo resistencia nacional se estructuró de una manera similar al Decreto 1400/84. El temario se dividió en Títulos, cada uno de los cuales agrupaba una temática particular. Los seis Títulos del Decreto 1400/84 se actualizaron y se incluyeron cinco Títulos totalmente nuevos. Además, dentro de algunos de los Títulos del Decreto 1400/84 se introdujeron Capítulos nuevos.

Posteriormente se expedieron tres decretos adicionales que hicieron parte del Reglamento NSR-98, a saber, el Decreto 34 de 1999, el Decreto 2809 del 2000 y el Decreto 52 de 2002.”

AIS 610-EP-17: Evolución e intervención de edificaciones patrimoniales de uno y dos pisos de adobe y tapia pesada (visitar contenido libre).

ARTÍCULO 16. IDIOMA CASTELLANO.

Los instrumentos notariales se redactarán en idioma castellano. Cuando los otorgantes no lo conozcan suficientemente, serán asesorados por un intérprete que firmará con ellos, y de cuya intervención dejará constancia el Notario.



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 2.2.6.1.2.1.16. Asesoría con intérpretes. 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.

El intérprete será designado por el otorgante que no entienda el idioma o en su defecto por el notario.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 251. Documentos en idioma extranjero y otorgados en el extranjero. Para que los documentos extendidos en idioma distinto del castellano puedan apreciarse como prueba se requiere que obren en el proceso con su correspondiente traducción efectuada por el Ministerio de Relaciones Exteriores, por un intérprete oficial o por traductor designado por el juez. En los dos primeros casos la traducción y su original podrán ser presentados directamente. En caso de presentarse controversia sobre el contenido de la traducción, el juez designará un traductor.

Los documentos públicos otorgados en país extranjero por funcionario de este o con su intervención, se aportarán apostillados de conformidad con lo establecido en los tratados internacionales ratificados por Colombia. En el evento de que el país extranjero no sea parte de dicho instrumento internacional, los mencionados documentos deberán presentarse debidamente autenticados por el cónsul o agente diplomático de la República de Colombia en dicho país, y en su defecto por el de una nación amiga. La firma del cónsul o agente diplomático se abonará por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, y si se trata de agentes consulares de un país amigo, se autenticará previamente por el funcionario competente del mismo y los de este por el cónsul colombiano.

Los documentos que cumplan con los anteriores requisitos se entenderán otorgados conforme a la ley del respectivo país.”

Código de Comercio.

“Artículo 50. Contabilidad - requisitos. La contabilidad solamente podrá llevarse en idioma castellano, por el sistema de partida doble, en libros registrados, de manera que suministre una historia clara, completa y fidedigna de los negocios del comerciante, con sujeción a las reglamentaciones que expida el gobierno.”

ARTÍCULO 17. FUNCIÓN DE ACOMODAMIENTO DEL ACTO A LAS NORMAS JURÍDICAS Y AL TIPO CONTRACTUAL.

El Notario revisará las declaraciones que le presenten las partes, redactadas por ellas o a su nombre, para establecer si se acomodan a la finalidad de los comparecientes, a las normas legales, a la clara expresión idiomática; en consecuencia, podrá sugerir las correcciones que juzgue necesarias.



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.”

ARTÍCULO 18. MEDIOS FÍSICOS, DIGITALES O ELECTRÓNICOS.

Artículo modificado por el artículo 60 del Decreto Ley 2106 de 2019. El nuevo texto es el siguiente: Las escrituras se extenderán por medios físicos, digitales o electrónicos, en caracteres claros y procurando su mayor seguridad y garantizando su perduración. Se realizarán en forma continua y sin dejar espacios libres o en blanco, escribiendo en todos los renglones o llenando los vacíos con rayas u otros trazos que impidan su posterior utilización. No se dejarán claros o espacios vacíos ni aún para separar las distintas partes o cláusulas del instrumento, ni se usarán en los nombres abreviaturas o iniciales que puedan dar lugar a confusión. *(Artículo declarado INEXEQUIBLE mediante la sentencia C-159 de 2021, con efectos diferidos a partir del 20 de junio de 2023).*



Legislación anterior.

L.A. de Artículo 18.

Medios manuales o mecánicos. Las escrituras se extenderán por medios manuales o mecánicos, en caracteres claros y procurando su mayor seguridad y perduración; podrán ser impresadas de antemano para llenar los claros con los datos propios del acto o contrato que se extiende, cuidando de ocupar los espacios sobrantes con líneas u otros trazos que impidan su posterior utilización. No se dejarán claros o espacios vacíos ni aún para separar las distintas partes o cláusulas del instrumento, ni se usarán en los nombres abreviaturas o iniciales que puedan dar lugar a confusión.



Normas concordantes.

Instrucción admirativa No. 2 de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Aplicabilidad de la Sentencia C-159 de 2021.

Mediante sentencia C-159 de 2021 proferida por la Corte Constitucional se declararon inexecutable los artículos 59 a 63 del Decreto Ley 2106 de 2019, al considerar que el Presidente de la República se habría extralimitado en el ejercicio de las facultades otorgadas por parte del Congreso de la República en la Ley 1955 de 2019, al indicar que no se podía entender que dicha reglamentación pretendía adoptar medidas respecto de trámites innecesarios de la administración motivo por el que no sería posible su modificación en el ejercicio de las facultades excepcionales concedidas por el artículo 333 de la citada Ley—. Aunado a ello, indicó que los efectos de la decisión tendrían aplicación desde el 20 de junio de 2023.”

(...)

“La decisión de la Corte únicamente tiene efectos respecto de los artículos 59 a 63 del Decreto Ley 2106 de 2019, por lo que los trámites y procedimientos digitales y electrónicos que estén previstos en cualquier otra regulación y que puedan implicar a los notarios conservan plena validez. Tal es el caso de la radicación electrónica, la facturación electrónica, los informes y pagos de impuestos que deban efectuarse a la DIAN, las actuaciones que deban llevarse a cabo ante la RNEC, los informes y reportes que deban llevarse ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, el trámite de apostilla adoptado, el reporte del permiso de salida del país de niños, niñas y adolescentes, el pago de impuestos y la remisión de información a entidades de las diferentes ramas del poder público, del orden nacional o territorial.

Es preciso señalar que el Gobierno Nacional está adelantando un proyecto de Ley respecto de la digitalización del servicio público notarial en consideración de la importancia que ostenta el mismo y el compromiso del Gobierno con este propósito.

Por lo tanto, mientras se expide la reglamentación pertinente, a partir del 20 de junio de 2023, los notarios deberán prestar el servicio notarial de conformidad con las disposiciones que les resulten aplicables.”

Circular No. 439 de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“las Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán procurar que prevalezca el uso de las herramientas tecnológicas dispuestas para la radicación electrónica, sin desconocer la posibilidad de recepcionar los documentos que sean presentados para el trámite registral de manera física, en aras de garantizar la prestación del servicio público notarial y registral. Finalmente, se precisa que aquellas Notarías que vienen utilizando el Aplicativo REL, continuarán haciéndolo y en todo caso los usuarios desde las Notarías tendrán la posibilidad de optar por el mecanismo de radicación de su documento, ya sea físico o electrónico en la Oficina de Registro correspondiente.”

Instrucción administrativa No. 07 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Inicialmente, es importante contextualizar a los notarios que, si bien es cierto que a través de la sentencia C-159 de 2021 la Corte Constitucional declaró inexecutable los artículos 59 a 63 del Decreto Ley 2106 de 2019 –por considerar que el Presidente de la República se habría extralimitado en el ejercicio de las facultades otorgadas por parte del Congreso de la República en la Ley 1955 de 2019, en tanto que los trámites notariales no podrían entenderse como trámites innecesarios de la administración motivo por el que no sería posible su modificación en el ejercicio de las facultades excepcionales concedidas por el artículo 333 de la citada Ley–, también es cierto que dicha Corte resaltó la importancia de virtualizar la prestación del servicio público notarial, razón por la cual considero pertinente no frenar la evolución industrial y tecnológica alcanzada por los notarios, motivo por el que declaró que las disposiciones referidas tendrían efectos y son aplicables hasta el 20 de junio de 2023. En consecuencia, es importante recordar a los notarios del país que las disposiciones establecidas en el Decreto Ley 2106 de 2019 continuarán vigentes hasta el 20 de junio de 2023.”

Resolución No. 04673 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por medio de la cual se validan los requisitos técnicos establecidos en las Resoluciones 00011 y 00012 del 04 de enero de 2021, y se permite la prestación del servicio público notarial a través de medios electrónicos conforme con lo dispuesto en el Decreto Ley 2106 de 2019.

Que, en atención a las competencias atribuidas a la Superintendencia de Notariado y Registro, se profirieron las Resoluciones Nos. 00011 y 00012 del 4 de enero de 2021, “por la cual se dictan directrices para la prestación del servicio público notarial a través de medios electrónicos” y “por la cual se establecen pautas para la transferencia de la copia del archivo digital de los actos notariales al repositorio de la Superintendencia de Notariado y Registro”, respectivamente.

Que en el artículo 1 de la Resolución No. 11 de 2021, se precisó que “[t]odas las notarías deberán contar con la correspondiente validación realizada por la Superintendencia Delegada para el Notariado que permita la prestación del servicio público notarial a través de medios electrónicos, previo concepto favorable expedido por la OTI de la SNR”.

Resolución No. 00011 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se dictan directrices para la prestación del servicio público notarial a través de medio electrónicos.

De conformidad con el Decreto Ley 2106 de 2019, el servicio ciudadano digital de interoperabilidad será prestado por la Agencia Nacional Digital. El uso y reutilización de la información que repose en bases de datos o sistemas de información que se encuentren integrados en el servicio ciudadano digital de interoperabilidad, se deberá efectuar bajo los principios y reglas de protección de datos personales señaladas, entre otras, en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014, y conforme a los protocolos de clasificación, reserva y protección de datos, que deberán seguir las entidades para su uso.

Que el artículo 10 del Decreto - Ley 2106 de 2019 señaló que “Las autoridades deberán vincular a los mecanismos que disponga la Agencia Nacional Digital, los instrumentos, programas, mecanismos, desarrollos, plataformas, aplicaciones, entre otros, que contribuyan a masificar las capacidades del Estado en la prestación de Servicios Ciudadanos Digitales.””

Concepto No. 311301 de 2019 del Departamento Administrativo de la Función Pública.

“Es preciso señalar que sobre la naturaleza de los notarios la Corte Constitucional en la sentencia C-1040 de 2007, señala «Es una condición plenamente asumida que los notarios no son ni empleados públicos ni trabajadores oficiales, sino particulares que en ejercicio de funciones públicas prestan un servicio público, que se acomoda al modelo de administración conocido como descentralización por colaboración, en el que el Estado, por intermedio de particulares, ejerce algunas de las funciones que le han sido constitucionalmente asignadas.

La Corte ha dicho al respecto que los notarios son “particulares que prestan en forma permanente la función pública notarial, bajo la figura de la descentralización por colaboración, de conformidad con los artículos 123 inciso final, 210 inciso segundo, y 365 inciso segundo, de la Carta Política».

En este orden de ideas, y dado que los notarios son particulares que ejercen funciones públicas, en criterio de esta Dirección Jurídica se considera que no se configura la inhabilidad prevista para ser concejal toda vez que la misma se predica del ejercicio de autoridad civil, política y administrativa por parte de empleados públicos.”

Jurisprudencias.

Sentencia C-159 de 2021. Magistrado Ponente: Alejandro Linares Cantillo.

“Al respecto, encontró la Corte que las normas expedidas desbordaron las facultades legislativas conferidas en cuanto: (i) fueron ejercidas por fuera de las finalidades que motivaron la solicitud de la delegación legislativa al Congreso de la República; y (ii) los trámites notariales reformados no responden a la exigencia de falta de necesidad. Indicó la Corte que, en virtud del requisito de precisión de las facultades extraordinarias, la habilitación para la legislación en la materia debía limitarse a lo estrictamente facultado y no podía ser deducida, mediante interpretaciones extensivas o analógicas. Igualmente, puso de presente la Corte que la interpretación estricta de la norma que atribuye facultades legislativas extraordinarias es una exigencia mayor cuando la delegación legislativa se encuentre en la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, como ocurría en el presente caso, si se tiene en cuenta que dicha normativa tiene objetivos constitucionales propios y su relación con las facultades extraordinarias debe soportarse expresamente. Así, concluyó la Corte que el presidente no contaba con facultades para introducir nuevos trámites notariales que claramente no son innecesarios.

Adicionalmente, consideró la Corte que la administración pública es un concepto que debe tener en cuenta tanto el criterio orgánico como el criterio funcional. Además de la rama ejecutiva del Poder Público, la administración pública incluye a las ramas legislativa y judicial y los diferentes órganos del Estado, cuando éstos ejercen las funciones administrativas. Aunque este argumento no constituye ratio decidendi, la Sala llama la atención sobre la necesidad de evaluar si las actividades notariales pueden incluirse en el concepto de administración pública, para entender que las facultades extraordinarias autorizaban al presidente a modificar la forma cómo se adelantan dichas funciones.

En atención a lo anterior, la Sala Plena de la Corte Constitucional declaró la inexecutable de los artículos 59 a 63 del Decreto Ley 2106 de 2019, “Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública”, **al materializar una extralimitación en el ejercicio de las facultades legislativas extraordinarias conferidas al Presidente de la República mediante el artículo 333 de la Ley 1955 de 2019**, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022” y vulnerar, por lo tanto, los artículos 121 y 150.10 de la Constitución Política. Al haber prosperado la acusación relativa al exceso en el ejercicio de las facultades extraordinarias, por sustracción de materia, la Corte Constitucional no se pronunció respecto del cargo referente a la vulneración a la reserva de ley.

Ahora bien, en cuanto a los efectos de la decisión, decidió la Corte Constitucional **modular sus efectos, por lo cual, la declaratoria de inexecutable sólo comenzará a surtir efectos a partir del 20 de junio de 2023**. Es el proceso tecnológico de verificación y validación de la identidad de las personas por medio de la captura de las huellas dactilares. Es la identificación personal inmediata mediante medios tecnológicos que permiten cotejar la identidad del titular de la huella con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en los términos dispuestos en el Decreto Ley 019 de 2012.”

2009.

“A este respecto ha de verse que, si bien es cierto, acorde con los artículos 18 y 20 del Decreto 960 de 1970, “las escrituras se extenderán procurando su mayor seguridad y perduración”, y sus “originales o matrices se escribirán en papel autorizado por el Estado y al final de cada instrumento se indicarán los números distintivos de las hojas empleadas”, lo que traduce la evidente preocupación del legislador por rodear dichos actos de la mayor fidelidad, confiabilidad y perdurabilidad posibles, no lo es menos que tal ordenamiento legal no prevé, como tampoco lo hacen las restantes reglas civiles, aspectos tales como el tipo de tinta que debería utilizarse en la toma de la impresión dactilar o la forma en que esta habría de plasmarse como en sentido contrario lo pregonan la censura entre otras motivaciones, porque de hacerlo implicaría imponer, sin razón, un casuismo y un formalismo exagerados, aunque lo ideal sería que el fe-datario, a más de acatar con estrictez aquellas disposiciones y las restantes impuestas por la normatividad jurídica, desplegara su quehacer también mediante el acopio del mejor material que atienda a esos propósitos, en orden a lo cual deberá acudir a todos los medios que actualmente le brindan la ciencia y la tecnología, a fin de preservar, para futura memoria, el respectivo instrumento.

Por consiguiente, como no es imperativo, por lo menos de cara a las exigencias legales, que la huella o la correspondiente signatura, luego del paso de los años, se mantengan incólumes o exactas, emerge palmario que la circunstancia de que la una o la otra, o ambas, con el transcurso del tiempo resulten ilegibles, irreconocibles o deterioradas no torna nulo el acto de que se trate, pues, como ya se dijo, en el punto la ley no impone especiales exigencias, sustanciales ni formales.”



Doctrinas.

Evolución del uso tecnológico en Colombia, hasta llegar a la notaría digital (ver artículo 3).

ARTÍCULO 19. CANTIDADES Y REFERENCIAS NUMÉRICAS.

Las cantidades y referencias numéricas se expresarán en letras, y entre paréntesis, se anotarán las cifras correspondientes. En caso de disparidad prevalecerá lo escrito en letras.



Normas concordantes.

Código de Comercio.

“Artículo 623. Diferencias en el título del importe escrito en cifras y en palabras - aparición de varias cifras. Si el importe del título aparece escrito a la vez en palabras y en cifras, valdrá, en caso de diferencia, la suma escrita en palabras. Si aparecen diversas cantidades en cifras y en palabras, y la diferencia fuere relativa a la obligación de una misma parte, valdrá la suma menor expresada en palabras.”

ARTÍCULO 20. PAPEL AUTORIZADO PARA LA EXTENSIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Las escrituras originales o matrices se escribirán en papel autorizado por el Estado y al final de cada instrumento, antes de firmarse, se indicarán los números distintivos de las hojas empleadas, si los tuvieran.



Normas concordantes.

Decreto 0188 de 2013.

“Artículo 1. Uso del papel de seguridad. Todos los actos que deban celebrarse por escritura pública de conformidad con la ley, así como las copias que según la ley debe expedir el notario de los instrumentos y demás documentos que reposen en el protocolo, deberán expedirse en papel de seguridad.”

Ley 39 de 1981.

“Artículo 1. A partir de la vigencia de esta ley suprimes el impuesto de papel sellado. En consecuencia, todas las actuaciones que lo requerían se surtirán en papel común.”

“Artículo 3. El Gobierno establecerá para el servicio notarial, en vez de los anteriores procedimientos, la utilización en sus actuaciones de un papel de seguridad cuyas características determine por conducto de la Superintendencia de Notariado y Registro, de modo que se garantice la correcta conservación de los archivos, sin costo alguno para los usuarios.

Artículo 4. El Gobierno reglamentará la presente ley y proveerá a las entidades gubernamentales respectivas de adecuados mecanismos para poner en práctica las

disposiciones aquí contenidas a la mayor brevedad posible.”

ARTÍCULO 21. ACTOS ABSOLUTAMENTE NULOS.

Artículo modificado por el artículo 35 del Decreto 2163 de 1970. El nuevo texto es el siguiente: El notario no autorizará el instrumento cuando quiera que por el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hechos percibidos directamente por él, llegue a la convicción de que el acto sería absolutamente nulo por razón de lo dispuesto en el artículo 1504 del Código Civil.



Legislación anterior.

L.A. del Artículo 21.

El Notario no autorizará el instrumento cuando quiera que por el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hechos percibidos directamente por él, llegue a la convicción de que el acto sería absolutamente nulo.



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 4720 de 2009.

“Por medio del cual se adiciona el Decreto 2007 de 2001 en lo relativo a medidas de protección sobre predios abandonados por la violencia o en inminente riesgo de desplazamiento.

Artículo 1°. Adicionar al numeral 2 del artículo 1° del Decreto 2007 de 2001 de la siguiente forma: Los notarios se abstendrán de autorizar escrituras públicas de actos jurídicos que impliquen transferencia de dominio de predios rurales ubicados en zonas de desplazamiento, mientras los solicitantes no aporten copia del certificado de libertad y tradición, expedido con una antelación no mayor a cinco (5) días, donde conste que el inmueble no es sujeto de medida de protección alguna. Dicho certificado deberá protocolizarse.”

Ley 258 de 1996.

“Artículo 6. Obligación de los notarios. Para el otorgamiento de toda escritura pública de enajenación o constitución de gravamen o derechos reales sobre un bien inmueble destinado a vivienda, el notario indagará al propietario del inmueble acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y éste deberá declarar, bajo la gravedad del juramento, si dicho inmueble está afectado a vivienda familiar; salvo cuando ambos cónyuges acudan a firmar la escritura.

El Notario también indagará al comprador del inmueble destinado a vivienda si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. En caso de no existir ningún bien inmueble ya afectado a vivienda familiar, el notario dejará constancia expresa de la constitución de la afectación por ministerio de la ley.”

“Artículo 2. Constitución de la afectación. La afectación a que se refiere el artículo anterior opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la vigencia de la presente ley.

Los inmuebles adquiridos antes de la vigencia de la presente ley podrán afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial establecido en la presente ley.”

“Artículo 3. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.”

“Artículo 4. Levantamiento de la afectación. Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar. En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificadas por el juez.

2. Cuando la autoridad competente decreta la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.
3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.
4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.
5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.
6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.
7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

Parágrafo 1°. En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.

Parágrafo 2°. Parágrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 854 de 2003. El nuevo texto es el siguiente: La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges, salvo que por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que esta fuera necesaria. De la solicitud conocerá el Juez de Familia o el Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, en defecto de aquel, mediante proceso verbal sumario.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 3. 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.”

Código Civil.

“Artículo 1504. Incapacidad absoluta y relativa. artículo modificado por el artículo 57 de la ley 1996 de 2019. El nuevo texto es el siguiente: son absolutamente incapaces los impúberes. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores púberes. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes.

Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.”

“Artículo 1523. Objeto ilícito por contrato prohibido. Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.”

“Artículo 1740. Concepto y clases de nulidad. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

Código de Comercio.

“Artículo 897. Ineficacia de pleno derecho. Cuando en este código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.”

Jurisprudencias.

Sentencia C-345 de 2017. Magistrado Ponente: Alejandro Linares Cantillo.

“Tanto el Código Civil como el Código de Comercio establecen reglas específicas respecto de la nulidad, estableciendo el primero la distinción entre nulidad absoluta y nulidad relativa y el segundo, consagrando el concepto de anulabilidad como equivalente al de nulidad relativa. Una primera diferencia se configura respecto de los eventos que pueden dar lugar a la declaratoria de cada una de ellas. La nulidad absoluta se configura en aquellos casos en los que el acto es celebrado por una persona absolutamente incapaz, se encuentra afectado por causa u objeto ilícito o contraría una norma imperativa -a menos que la ley disponga otra cosa (art. 1741 C.C y art. 899 C. Co.). La nulidad relativa se presenta, por su parte, en aquellos casos en los cuales el acto se celebra por una persona relativamente incapaz o se presenta alguno de los vicios del consentimiento a saber: el error, la fuerza o el dolo (art. 1741 C.C. y art. 900 C. Co.)”.

Sentencia C-093 de 1998. Magistrado Ponente: Vladimiro Naranjo Mesa.

“Resulta claro entonces que la función notarial no está precedida de jurisdicción, entendida esta como la potestad para administrar justicia o decir el derecho mediante sentencia, luego de un proceso previamente establecido y con observancia de los requisitos, exigencias y garantías

propias del debido proceso reconocidos en la Constitución Política (art. 29) y en la ley. Obsérvese que la posibilidad de definir derechos e imponer sanciones desborda el ámbito de competencia del notario y se traslada a las autoridades judiciales o administrativas con poder decisorio. Por ello, mal podría exigirse en la actuación notarial el ejercicio del jus postulandi, que comprende el derecho de pedir y defender lo pedido, utilizando los mecanismos y recursos que otorga el proceso para la satisfacción de las pretensiones. En estos términos, ante el notario no es viable exigir el respeto por el derecho de defensa, la presunción de inocencia o el derecho a presentar y controvertir pruebas, razón por la cual el debido proceso, propio de las actuaciones judiciales y administrativas de orden procesal, es absolutamente inoperante.

Cuestión distinta es que el notario, en ejercicio del control de legalidad, deba acatar las disposiciones que regulan la forma de los instrumentos y negocios que se sometan a su conocimiento para cumplir adecuadamente el acto querido por los solicitantes, evitando que el desconocimiento de tales formalidades pueda conducir a la declaración judicial de ineficacia o nulidad del instrumento, y al consecuente juicio de responsabilidad civil, penal o disciplinario del notario en caso de probarse el dolo o la culpa en su actuación (art. 195, Decreto 960/70). Dicho control, que es eminentemente sustancial, se adelanta no en cumplimiento de una potestad juzgadora que, como ha quedado explicado, no cumple el notario, sino en virtud de la función asesora de que ha sido investido por la ley.

En consecuencia, puede afirmarse que no existe propiamente proceso en las actuaciones que se cumplen ante notario, pues si bien la ley señala formalidades y requisitos para perfeccionar el instrumento notarial, las mismas no pueden calificarse como actos procesales, ya que, como se ha explicado, el notario carece de poder decisorio e impositivo, de manera que ante él no se plantean conflictos ni se esgrimen pretensiones y excepciones.

Por ello, dentro de una interpretación armónica de las normas que regulan el trámite notarial, entiende la Corte que las irregularidades o nulidades a las que hace referencia el artículo demandado, las cuales deben ser advertidas por el notario y puestas en conocimiento de los interesados, son las sustanciales del acto o negocio jurídico referidas a su existencia y validez (arts. 1740 y s. del C. C.) y no las originadas en los trámites o nulidades procesales.

Así las cosas, encuentra la Corte que no prospera el cargo formulado por el actor contra la norma demandada, pues la nulidad constitucional de la prueba obtenida con violación del debido proceso no es aplicable al trámite notarial, por tratarse de una nulidad procesal o probatoria, propia de las actuaciones judiciales y administrativas donde se definen derechos que, además, exige para su aplicación la previa declaración de autoridad competente.

De ahí que tampoco encuentre la Corte que se desconozca el contenido de los artículos 121 y 123 constitucionales, pues, aunque el notario deba propugnar por el cumplimiento estricto de la constitución y la ley, como lo señalan las normas citadas, el ejercicio de este deber sólo tiene lugar dentro del marco restringido de su competencia que, como se ha dicho, no es de naturaleza contenciosa ni procesal.

En conclusión, los cargos de la demanda deberán resolverse desfavorablemente por no desconocer la norma acusada ninguna disposición constitucional.”

Doctrinas.

Clases de nulidades (cuadro del autor).

Ilustración 58 Clases de nulidades- cuadro del autor.

Nulidad absoluta. Artículo 1741
C.C.

- La nulidad absoluta se configura en aquellos casos en los que el acto es celebrado por una persona absolutamente incapaz o se encuentra afectado por causa u objeto ilícito o contraría una norma imperativa

Nulidad relativa. Artículo 1741
C.C.

- La nulidad relativa hace referencia al vicio que sufre el contrato, que puede ser saneado o solventado por las partes.

ARTÍCULO 22. LIBRO DE RELACIÓN.

La escritura autorizada por el Notario se anotará en el Libro de Relación, con lo cual se considerará incorporada en el protocolo, aunque materialmente no se haya formado aún el tomo correspondiente.



Normas concordantes.

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 243. Distintas clases de documentos. Son documentos los escritos, impresos, planos, dibujos, cuadros, mensajes de datos, fotografías, cintas cinematográficas, discos, grabaciones magnetofónicas, videograbaciones, radiografías, talones, contraseñas, cupones, etiquetas, sellos y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo, y las inscripciones en lápidas, monumentos, edificios o similares.

Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública.”

ARTÍCULO 23. NUMERACIÓN DE ORDEN.

La escritura se distinguirá con el número de orden que le corresponda expresado en letras y cifras numerales. Se anotarán el Municipio, Departamento y República, el nombre y apellidos del Notario o de quien haga sus veces y el Círculo que delimita su función.

Las escrituras se numerarán ininterrumpidamente en orden sucesivo durante cada año calendario. Con ellas se formará el protocolo con el número de tomos que sea aconsejable para seguridad y comodidad de la consulta.



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 2.2.6.1.3.2.4 Error en la fecha o número de la escritura. El error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual a la segunda se le distinguirá con el vocablo “bis”.

Si la copia hubiere sido registrada se expedirá además un certificado para que en el registro se haga la corrección a que hubiere lugar.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 253. Fecha cierta. La fecha cierta del documento público es la que aparece en su texto. La del documento privado se cuenta respecto de terceros desde que haya ocurrido un hecho que le permita al juez tener certeza de su existencia, como su inscripción en un registro público, su aportación a un proceso o el fallecimiento de alguno de los que lo han firmado.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 9. 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.”

Jurisprudencias.

Sala de Casación Civil, sentencia del 3 de julio de 1983. Magistrado Ponente: Humberto Murcia Ballén.

“LA FECHA DE LA ESCRITURA PÚBLICA

(...)

4. Los artículos 18, 19, 20, 22 y 23 del Decreto 960 de 1970 sobredicho, establecen los requisitos integrales de la estructura formal de la escritura pública: se refieren ellos a la inteligencia, perdurabilidad y seguridad del instrumento, así como al señalamiento de algunos elementos indispensables para la existencia de la escritura como tal.

Es verdad que en tal preceptiva no se indica en forma expresa como requisito el señalamiento de la fecha en que se otorga el instrumento. Tal ausencia no puede significar, sin embargo, que dicho señalamiento no sea un requisito fundamental de la escritura, el que parece obvio pertenece a la esencia de esta y a su alcance probatorio que le asigna la ley, pues conforme al artículo 264 del Código de Procedimiento Civil [hoy artículo

253 del C. G. del P.] el documento público, en cuanto a su fecha y al hecho de haberse otorgado, está amparado por presunción de autenticidad.

Tan esencial es el señalamiento de la fecha en la estructura de la escritura pública que el artículo 99 del Estatuto Notarial, en su numeral 4, indica expresamente la fecha, lo mismo que el lugar de su autorización, como elemento fundamental para la validez formal de la escritura pública. Dice en efecto esta disposición que “desde el punto de vista formal, son nulas las

escrituras (...) 4. Cuando no aparezca la fecha y el lugar de autorización, la denominación legal del notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación”

(...)

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 de 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 declarantes y sus causahabientes.”