

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 supérstite, 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 personaría 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>
----------------	--	---

Usufructo	<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>
Cancelación de usufructo		<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> <p>1. Si el cónyuge o compañero permanente hubiere fallecido, se deberá aportar una copia auténtica de su registro civil de defunción.</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>Constitución de patrimonio de familia</p>	<p>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).</p> <p>El bien se hace inembargable, salvo para el acreedor que hizo el préstamo para adquirir la vivienda.</p> <p>Exigencias para su constitución:</p> <p>Dominio pleno y exclusivo.</p> <p>No gravado con hipoteca, censo o anticresis.</p> <p>Valor máximo de 250 S.M.M.L.V.</p> <p>Se constituye a favor de:</p> <p>Esposos o compañeros permanentes.</p> <p>Hijos menores.</p> <p>Menores dentro del segundo grado de consanguinidad.</p> <p>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.</p> <p>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.</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. 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
--	---	--

Cancelación del patrimonio de familia	<p>Este trámite tiene ocurrencia cuando:</p> <p>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.</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 constitución, 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>
---------------------------------------	---	---

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.



Revision #1

Created 23 April 2024 20:24:07 by Jaime Romero Amador

Updated 23 April 2024 20:24:07 by Jaime Romero Amador