

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

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



## Normas concordantes.

### Decreto 1625 de 2016.

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

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

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

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

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

*cualquiera de las siguientes pruebas:*

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

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

## **Decreto 1069 de 2015.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Revision #1

Created 23 April 2024 20:24:12 by Jaime Romero Amador

Updated 23 April 2024 20:24:12 by Jaime Romero Amador