



UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

ESTUDIO NORMATIVO SOBRE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA

ESTUDIANTE

MARIN TAMAYO SERGIO

ASESORA:

VILLA GAVIRIA MARIA CECILIA

Medellín, 01 de Noviembre de 2016



UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

ESTUDIO NORMATIVO SOBRE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA

TESIS DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE ABOGADO

ESTUDIANTE

MARIN TAMAYO SERGIO

Asesora: VILLA GAVIRIA MARIA CECILIA

Medellín, 01 de Noviembre de 2016

INTRODUCCIÓN	6
1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.....	8
1.1. Planteamiento y justificación del problema	8
1.2 Objetivos	9
1.3 Hipótesis.....	10
2. MARCO TEÓRICO.....	11
2.1 El Contrato de Compraventa según la doctrina.....	11
2.2. Las escrituras públicas de compraventa según el Estatuto del Notariado Colombiano.	24
2.3. Ventas según Decreto 960 de 1970	33
2.4. Decreto 2148 de 1983	34
2.5. Decreto 019 de 2012	35
2.6. Código civil.....	35
2.7. Código de Comercio.....	40
3 DISEÑO METODOLOGICO.....	42
3.1. Tipo de estudio: Normativo.....	42
3.2. Enfoque	43
3.3. Contexto y participantes:.....	43
3.4. Fases de la investigación	43
3.5 Cronograma de la investigación.....	45
3.6 Instrumentos de recolección de información	46
4 CUESTIONARIO	47
5 ANALISIS DE LOS RESULTADOS	50
6 DISCUSIÓN	72
7 CONCLUSIONES:.....	73
8 GUÍA PRÁCTICA.....	75
9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	81



LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Tabla de respuestas.....	51
Tabla 2: Documentos necesarios para compraventa.....	76
Tabla 3: Que debe llevar una escritura compraventa.....	77
Tabla 4: Otras especificaciones de la compraventa.....	79
Tabla 5: Proceso de compraventa.....	80



LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Comportamiento de respuestas.....	52
Gráfico 2: Respuestas pregunta No.1.....	52
Gráfico 3: Respuestas pregunta No.2.....	53
Gráfico 4: Respuestas pregunta No.3.....	54
Gráfico 5: Respuestas pregunta No.4.....	55
Gráfico 6: Respuestas pregunta No.5.....	56
Gráfico 7: Respuestas pregunta No.6.....	57
Gráfico 8: Respuestas pregunta No.7.....	58
Gráfico 9: Respuestas pregunta No.8.....	59
Gráfico 10: Respuestas pregunta No.9.....	60
Gráfico 11: Respuestas pregunta No.10.....	61
Gráfico 12: Respuestas pregunta No.11.....	62
Gráfico 13: Respuestas pregunta No.12.....	63
Gráfico 14: Respuestas pregunta No.13.....	64
Gráfico 15: Respuestas pregunta No.14.....	65
Gráfico 16: Respuestas pregunta No.15.....	66
Gráfico 17: Respuestas pregunta No.16.....	67
Gráfico 18: Respuestas pregunta No.17.....	68
Gráfico 19: Respuestas pregunta No.18.....	69
Gráfico 20: Respuestas pregunta No.19.....	70
Gráfico 21: Respuestas pregunta No.20.....	71



INTRODUCCIÓN

El notariado hace parte del Estatuto superior; cabe citar a manera de ejemplo, temas como: El principio fundamental de la Constitución Política de Colombia, en el artículo primero que establece: *“Colombia es un estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”*.

El artículo segundo señala: *“Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”.

En la carta magna, también se encuentran contenidos de gran importancia y que tienen estrecha relación con el notariado: temas como el de los habitantes y el territorio, la Nacionalidad, la ciudadanía, de los extranjeros, la organización del estado, la función pública.

Con la realización de esta Guía de manera elemental, se aporta una noción de la venta de inmuebles en las notarías, con el fin de dar a conocer más sobre el tema en Colombia; aportando información sobre los procedimientos y requisitos para la elaboración de las escrituras públicas de compraventa; las cuales están determinadas en diversas leyes, permitiendo el principio de seguridad jurídica, con el cual el Estado protege al individuo.

La tarea primordial en estas circunstancias consiste en realizar un análisis de las normas que regulan las escrituras públicas de compraventa y los requisitos que estas escrituras públicas conllevan y desde allí presentar una guía práctica para que los usuarios puedan realizar sus compraventas con agilidad, seguridad y efectividad.

Hay que tener en cuenta que cualquier contrato y en especial la compraventa generan obligaciones para las partes, y por esto es tan importante la figura del notario, para asegurar y dar fe de que las personas han estado delante de él manifestando que actúan con plena conciencia, celebrando dicho contrato válido y así evitar fraudes, errores e inseguridades jurídicas en los contratos.

El desafío al que se enfrentan los notarios es muy grande pues son los guardianes de la fe pública, de la seguridad jurídica y son los encargados de darle validez a los actos o contratos que celebran las personas delante de ellos. Sin embargo, la experiencia ha indicado que, no obstante su labor, en los usuarios permanece muchas veces el desconocimiento en cuanto a lo que se requiere para otorgar una escritura pública de compraventa de un bien inmueble.

Hay que reconocer que históricamente las normas y los requisitos para las compraventas se han visto cortos o han sido muy genéricos, y ante dicho obstáculo surge la necesidad de presentar una guía clara y práctica de lo que se requiere para estos trámites, muchas veces más allá de la mera



normatividad, pues en ocasiones la norma es muy general y no ilustra suficientemente lo que se requiere para ésta actuación.

Con este trabajo se busca dar aplicación a la norma general que regula las compraventas sobre bienes inmuebles y pasar de una norma general y abstracta a una guía práctica para que los usuarios sepan qué se necesita y qué es lo básico que debe contener la escritura pública de compraventa.



1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

1.1. Planteamiento y justificación del problema

El sistema notarial o más que el sistema notarial, el actuar notarial; es decir, la necesidad de que haya una persona con una investidura especial que asegure la perpetuidad de los pactos o contratos de las personas y que garantice la fe pública viene desde los más remotos tiempos, un ejemplo lo explican en la página de monografías¹ transmitido por Polibio, del tratado que celebró Cartago con Roma en el año 509 antes de Cristo, para efectuar operaciones mercantiles en el territorio cartaginés, en el cual quedaba expreso que no podían concluir contrato alguno sin la intervención del escribano, que en nuestros tiempos es el Notario.

Desde entonces y hasta ahora sigue siendo necesaria la presencia de una persona con una investidura especial, conocedora de las letras y de las leyes que de fe de la validez de los actos celebrados entre las personas.

Se puede pensar entonces, en el acomodamiento de esta figura que propugna por las máximas de verdad, validez y legalidad, como una entidad tendiente al reforzamiento de la seguridad jurídica en los contratos que celebran las personas.

De esta forma la situación problemática en este caso se presenta al encontrar la generalidad y poca claridad sobre las escrituras públicas de compraventa de inmuebles y al constatar la discordancia entre la norma y la práctica de ésta. Además del hecho de que no hay una unificación en cuanto a criterios de una notaría a otra. Otro hecho que afecta igualmente estos trámites en la Notaría es el desconocimiento de los usuarios del proceso y los requisitos para realizar las escrituras públicas de compraventa.

Entonces, ¿Cómo establecer criterios unificadores comunicables a los usuarios de requisitos y procesos para realizar el trámite de las ventas de bienes inmuebles en las notarías?

No cabe duda de que el notariado cumple, en desarrollo de sus actividades, funciones administrativas que le han sido atribuidas por la Constitución y la Ley, y por lo general los habitantes del territorio desconocen su funcionamiento; con esta guía práctica se busca que los usuarios se familiaricen más con los tramites y procedimientos notariales para las compraventas de bienes inmuebles, buscando siempre la efectividad de los derechos y garantías consagrados en el ordenamiento jurídico y la prevalencia del interés general.

¹ <http://www.monografias.com/trabajos16/derecho-notarial/derecho-notarial.shtml#ixzz31eJF4LR1>



1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General: Establecer criterios unificadores comunicables a los usuarios de los requisitos y procesos, para realizar el trámite de las ventas de bienes inmuebles en las Notarías en Medellín Colombia y transmitírselos a los usuarios con una guía práctica que los ilustre y ayude eficazmente para poder elaborar las escrituras con mayor agilidad.

1.2. 2 Objetivos Específicos

- Identificar las prácticas relacionadas con el trámite de las ventas de bienes inmuebles en el actuar cotidiano en las notarías y contrastarlo con la normatividad vigente.
- Establecer cuáles son los requisitos y procesos correctos según las leyes Colombianas para la compraventa de bienes inmuebles por escritura pública.
- Elaborar una guía práctica sobre los requisitos y procesos en el trámite de venta de bienes inmuebles en las notarías de Medellín, para distribución y uso de los usuarios.



1.3 Hipótesis

Dado que en las Notarías de Medellín no existe una guía práctica de requisitos y procesos para realizar los trámites de las ventas de bienes inmuebles, es probable que si se diseña un documento que pueda establecer criterios unificadores comunicables a los usuarios de requisitos y procesos para realizar el trámite de las ventas de bienes inmuebles en las notarías, este proceso sea más rápido, confiable y seguro para los usuarios.

Como se puede observar en el planteamiento del problema, los trámites dentro de cada notaría son muy diferentes, pero el deber ser es que los usuarios primero lleven los documentos completos, segundo, dar cita para firma al otro día, y finalmente que se le entreguen las copias al usuario máximo a los 8 días, de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 del Decreto 960 de 1970.

Lo que se busca es unificar criterios de acuerdo a lo más lógico, así, lo más lógico sería para el bien de los usuarios y de la notaría es que los documentos se entreguen completos, porque de lo contrario, se demoraría más el trámite pues el notario no puede permitir que se firme la escritura sino hasta que se presenten todos los documentos necesarios, de acuerdo a lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto 960 de 1970.

En segundo lugar, el termino ideal para elaborar la escritura una vez los usuarios presentan los documentos es de un día para otro, así el protocolista la puede elaborar correctamente y en tercer lugar el tiempo que se debería demorar la notaría para entregar las copias con las boletas de rentas debería ser como máximo 8 días, aunque si se puede antes mucho mejor para ingresar cuanto antes la escritura a registro y así evitar que se pueda registrar cualquier otro acto sobre los inmuebles como otras ventas, embargos u otras limitaciones al dominio.

De aquí pasamos al tercer punto que es el desconocimiento de los trámites notariales que tienen los usuarios por lo que si se supiera que se tiene que hacer para una compraventa, no sería necesario ir antes a la notaría para averiguar los requisitos de la compraventa, si tuvieran el conocimiento, presentarían toda la documentación requerida para que así el trámite sea más breve y eficaz.

2. MARCO TEÓRICO

Para realizar el proyecto de investigación socio-jurídica este trabajo se centró en la siguiente doctrina y en las siguientes normas y artículos que regulan las compraventas de inmuebles.

2.1 El Contrato de Compraventa según la doctrina

“Concepto del CONTRATO DE COMPRAVENTA² según José Alejandro Bonivento Fernández en su libro Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales:

El artículo 1849 del Código Civil define la compraventa como “El contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”

Es, éste, el más frecuente e importante de los contratos. El hombre, en sí, necesita adquirir o disponer de las cosas; para ello requiere de un vínculo jurídico, que se obtiene, la mayoría de las veces, por medio de la compraventa. Vulgarmente se conoce como compra o venta, recogiendo la idea general del contrato. De ahí que se diga contrato de compra o contrato de venta, para denotar la compraventa.

Cronológicamente, la compraventa no es el primero de los contratos. Es, indiscutiblemente, la permuta, permutación o cambio, porque es sabido que las relaciones de comercio se desprendían del cambio de una cosa por otra ya que la moneda no tenía vigencia, por no conocerse. Una vez que la moneda fue acogida como elemento de valor, el contrato de permuta fue perdiendo eficacia para dar paso a la compraventa. Es el dinero, como consecuencia de lo anterior, el que impone la característica fundamental de este acto jurídico. Por eso dice el artículo 1849: “El dinero que el comprador da por la cosa se llama precio” y el artículo 1850 agrega: “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”.

2.1.1. Definición de la compraventa comercial.

El Código de Comercio, sin hesitación alguna, superó, completamente, la discusión que suscita el empleo del vocablo **dar** que hace el Código Civil. Preceptúa el artículo 905 de la materia: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero...”. Es decir, que el vendedor se obliga a transferir (preferimos ésta expresión a la de transmitir por estar reservada ésta a denotar actos entre muertos y aquella actos entre vivos a pesar de que significan lo mismo para los fines que interesan) porque señala con precisión el deber negocial de esa parte del contrato. Si bien es cierto que no hace referencia a la entrega de la cosa, esta obligación va implícita en el entendido del contenido prestacional de transferir la propiedad de la cosa puesto que se supone que la entrega es de la naturaleza de la

² Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales. José Alejandro Bonivento Fernández, Profesor Emérito de la Universidad Nacional, decimosexta edición actualizada, Librería Ediciones del Profesional LTDA.



compraventa. Entonces, resulta incontrastable que el vendedor se obliga a entregar la cosa y a transferir la propiedad sobre la misma.

Como todo, valga una advertencia, la compraventa comercial, como la civil, genera obligaciones y, por tanto, la transferencia o transmisión cae en este campo sustancial.

No es modo, como acontece en el derecho francés. Es, simplemente, título.

2.1.2 Características

Concepto

La compraventa -tanto civil como comercial- tiene sus características que se desprenden de la naturaleza del acto jurídico. Las principales son:

- a) **Es bilateral.** Nacen obligaciones recíprocas para las partes contratantes; el vendedor se obliga a entregar la cosa, y el comprador a pagar por esa cosa una suma en dinero o parte en especie y parte en dinero, siempre que la especie no valga más que el dinero.

Esas son las principales obligaciones de las partes pero no las únicas, como lo estudiaremos más adelante.

- b) **Es consensual.** La compraventa se perfecciona y se reputa perfecta desde el momento en que las partes han convenido en la cosa y en el precio – artículo 1857 del Código Civil-; esto es, el solo consentimiento de las partes sobre los extremos anotados perfecciona el contrato. Esto como regla general. Pero el Código Civil, en la precitada norma, establece unas excepciones al carácter consensual, haciéndola solemne en determinados casos, como la venta de bienes inmuebles y servidumbres, de derechos de herencia, la de todos los bienes presentes o futuros, en total o en cuotas, de una, de una persona, debidamente relacionados, y las ventas hechas por ministerio de la justicia.
- c) **Es oneroso.** En la compraventa ambas partes pretenden una utilidad gravándose recíprocamente. El comprador persigue la cosa, como medio de beneficio contractual y paga un precio como contraprestación. Dentro del carácter oneroso es, generalmente, conmutativo, ya que las partes conocen, ordinariamente, el alcance de las prestaciones. Excepcionalmente es aleatorio, como cuando se compra una cosecha, sin precisar los efectos de la producción. Puede ocurrir que la cosecha sea altamente productiva, o por el contrario, que una plaga o un hecho de la naturaleza incida en el rendimiento esperado.
- d) **Es principal.** No requiere de otro acto jurídico para su conformación y subsistencia. Es el contrato principal por excelencia.



- e) **Es nominado.** El Código Civil define y regula esta clase de contrato; le hace producir unos efectos y al contrato se entienden incorporadas todas aquellas normas que no son contrarias a su esencia o al querer de las partes.
- f) **Es de ejecución instantánea.** Cuando las partes expresan su voluntad sobre la cosa y el precio, salvo las excepciones conocidas, el contrato se perfecciona y comienza a ejecutarse. El hecho de que la cosa no sea entregada en el mismo momento del perfeccionamiento del contrato, o el precio sea cubierto por cuotas o con posterioridad, no quiere significar que se convierte en contrato de tracto o ejecución sucesiva, por cuanto el contrato se cumple en un solo acto, aun cuando las prestaciones estén sometidas a una regulación periódica.
- g) **Es de libre discusión.** Dentro de la libre expresión de la autonomía de la voluntad, ningún contrato reviste de mayores oportunidades para discutir los alcances, formas, condiciones del acto, como la compraventa. Esto es evidente. El vendedor señala la cosa, fija el precio, etc., pero el comprador puede convenir, de otra manera, mediante el principio de la libre discusión. Claro está que muchas veces se da el contrato en donde el vendedor fija de antemano todas las condiciones de la venta. Pero eso no quiere decir que el comprador se adhiera o que el contrato sea de adhesión. Sucede que el comprador, al aceptar el contrato, ha expresado su voluntad en ese sentido, conociendo las formas del contrato. El reglamento del vendedor no puede constituirse en un instrumento para romper la naturaleza del contrato. De ahí que, a nuestro juicio, corresponde a los jueces, en un momento dado, buscar la verdadera armonía contractual, por cuanto no todo lo que se consigna en un contrato, ambigua o ventajosamente, puede ser entendido como adhesión.

2.1.3 Requisitos

Concepto

La compraventa está sujeta a los requisitos generales de todo contrato o acto jurídico (artículo 1502 del Código Civil): capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos. Pero, tiene excepciones que el Código Civil prevé para la compraventa, como es el caso de las incapacidades especiales, reguladas en los artículos 1852 a 1856.

2.1.4 Capacidad

Generalidades.

Al tenor del concepto que trae el artículo 1502 del Código Civil, la capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma y sin el consentimiento o la autorización de otra. Colocada esta noción en derredor del contrato de compraventa, la capacidad se determina por la aptitud de derecho para comprar y vender.



De suerte que puede comprar o vender toda persona que sea capaz para ese acto jurídico. Los incapaces absolutos, como son los dementes, impúberes y los sordomudos, que no pueden darse a entender por escrito, al celebrar un contrato de compraventa, lo afectan de nulidad en razón de la incapacidad legal.

La norma general es que toda persona es capaz, la excepción es, precisamente, la incapacidad.

Con base en esto, cuando se celebra un contrato de compraventa cuya nulidad se pretende declarar, por carencia de capacidad de alguno de los contratantes, la parte que aspire a esta decisión, debe acreditar y establecer esta incapacidad con el fin de procurar un resultado favorable. No basta alegarlo, hay que probarlo.

2.1.5 Incapacidades especiales

Concepto.

El principio de la capacidad, previsto en el ordenamiento civil, para todo negocio civil, está consignado en el artículo 1851 del Código Civil, cuando dice: “Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato”.

Acogiendo este principio para el contrato de compraventa, el Código Civil regula una serie de situaciones que determinan incapacidades especiales o particulares a pesar de que habla de nulidad (artículo 1852), de prohibición (artículos 1853 y 1856), de ilicitud (artículo 1855). No son estos vocablos los que imponen ese carácter. Es la extensión del artículo 1504 del Código Civil, inciso final, cuando preceptúa: “Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos”. Por eso dice el tratadista chileno Claro Solar, al referirse al artículo 1447 del Código Civil chileno, correspondiente al 1504 de nuestro estatuto civil: “Las incapacidades especiales consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos; no emplea la palabra prohibición en el sentido de acto prohibido por la ley en sí mismo, que tendría por consiguiente, objeto ilícito. El acto en sí mismo no tiene nada de ilícito, la ley no lo prohíbe, sino que declara que no puede ser ejecutado por ciertas personas, a pesar de la capacidad que estas tengan para ejecutar toda clase de actos; establece especialmente que ciertas personas no pueden válidamente ejecutarlos y las hace incapaces de realizarlos” (Derecho Civil, Tomo 2, página 46).

Clasificación

Las incapacidades especiales que trae el Código Civil, en tratándose del contrato de compraventa, de acuerdo con su presentación, se pueden clasificar así:

- a) En razón del parentesco y del vínculo matrimonial; b) En razón del cargo que ocupa; c) En razón del vínculo legal o convencional, y d) En razón de las conveniencias internas y externas del Estado Colombiano.



Incapacidades especiales en la compraventa comercial

En una forma más sistemática, el Código de Comercio, en su artículo 906 regula los casos de incapacidades, con el siguiente texto: “No podrán comprar directamente, ni por interpuesta persona, ni aun en pública subasta, las siguientes personas:

“1. Los cónyuges no divorciados, ni el padre y el hijo de familia entre sí”. Era importante advertir que no hacía distinción en las ventas de muebles o inmuebles.

Como efecto importante, la incapacidad entre cónyuges no divorciados se extendía a uno y otro objeto. La discusión que se había mantenido por la doctrina solamente tenía cabida, por tanto, para las ventas civiles. En las ventas comerciales se tenía que aplicar este artículo, que no hacía distinción alguna. Sin embargo, como quedó expuesto, la prohibición y, por ende, la nulidad absoluta entre cónyuges no divorciados desapareció por la sentencia de inexequibilidad de la Corte Constitucional de 10 de febrero de 1999.

“2. Aquellos que por la ley o por acto de autoridad pública administran bienes ajenos como los guardadores, síndicos, secuestres, etc., respecto de los bienes que administran”. Bastante congruente es esta norma al acoplar, con fortuna, a aquellas personas que administran bienes ajenos, excluyendo a los albaceas, para incluirlos en otro inciso de manera separada. Así, las observaciones que hicimos al tratar sobre este tema en materia civil, no tienen acogida en la compraventa comercial. Es importante resaltar la incorporación, entre los que están incapacitados para comprar, de los secuestres. En cambio, el Código Civil no registra, en forma expresa, esta incapacidad, dejando un serio y controvertido vacío, que solamente hasta ahora es llenado por la legislación comercial.

“3. Los albaceas o ejecutores testamentarios, respecto de los bienes que sean objeto de su encargo”.

“4. Los representantes mandatarios, respecto de los bienes cuya venta les haya sido encomendada, salvo que el representado, o el mandante, haya autorizado el contrato”. Es decir, en un solo texto, se establece la incapacidad y se deja el margen de autorización tanto del representado como del mandante.

“5. Los administradores de los bienes de cualquier entidad o establecimiento público, respecto de los que hayan sido confiados a su cuidado”. También, con acierto, reglamenta esta incapacidad el Código de Comercio, por cuanto unifica en un solo texto los alcances de la incapacidad para administradores de bienes de entidad o establecimiento público en relación con las cosas que les han sido confiadas.

“6. Los empleados públicos, respecto de los bienes que se vendan por su ministerio”. Con la prohibición anterior se complementan y extienden las incapacidades para todas las personas que se vinculan laboralmente al Estado.



“7. Los funcionarios que ejerzan jurisdicción y los abogados respecto de los bienes en cuyo litigio hayan intervenido y que se vendan a consecuencia del litigio”. Sin hacer enumeración especial, incluye a todos los funcionarios con jurisdicción dentro de los incapacitados para comprar, bajo los conceptos: que los bienes que son susceptibles de comprarse se hayan sometido a la venta litigiosa y que hayan intervenido en el proceso respectivo. Por eso, un funcionario sí puede comprar un bien que se venda en proceso en que no ha intervenido. El mismo concepto es aplicable a los abogados.

Efectos

Según el inciso final del artículo 906 del Código de Comercio, las ventas hechas en los casos contemplados en los ordinales 2º, 3º y 4º, o sea, respecto de los que administran bienes ajenos por la ley o por autoridad, de los albaceas o ejecutores testamentarios y representantes y mandatarios, son anulables. En cambio, los restantes casos producen nulidad absoluta.

Queremos observar: en general el artículo 906 sigue la trayectoria del Código Civil. Tan solo se separa fundamentalmente en lo que se relaciona con los albaceas, por cuanto les hace producir a las ventas nulidad diferente a como está reconocida en el artículo 501 del Código Civil para la compra, por los albaceas, de los bienes inmuebles del causante.

Y como el artículo 906 solamente prevé las incapacidades para comprar, cabe indagar: con las ventas qué sucede. Creemos que debe extenderse, básicamente para ampliar los alcances de las prohibiciones porque extraño sería imprimirle unos efectos frente a la compra permitiendo la venta. Tanto para la compra, como para la venta, se aplica el artículo mencionado.

2.1.6 Consentimiento

2.1.6.1 Generalidades

El consentimiento es la expresión de la voluntad de las partes acorde con el objeto y el precio. Decimos partes y no personas para imponer una idea más correcta, ya que las dos partes que intervienen, para consignar la voluntad, pueden estar compuestas de dos personas o más, en consideración a que varias personas pueden vender y varias personas pueden comprar bajo los efectos de un mismo contrato.

El consentimiento no debe adolecer de ninguno de los vicios enunciados en el artículo 1508 del Código Civil, o sea: error, fuerza y dolo. De suerte que tratándose de la compraventa, se rige por los principios generales de todo negocio jurídico. Algunos autores, entre ellos Arturo Valencia Zea (Contratos, páginas 13 y ss.) sostienen que la lesión enorme también es un vicio del consentimiento. Pero no compartimos esa apreciación por las razones que expondremos al estudiar esta institución más adelante.

No siempre la ley ofrece que, con el consentimiento, concluya el contrato cuando las voluntades se identifican sobre los elementos esenciales: cosa y precio. En casos excepcionales, exige, además de ese consentimiento libre, recogerlo en una escritura pública para imponerle un carácter perfecto al acto jurídico. Son los casos señalados al tratar la consensualidad de la compraventa.



Sea cual fuere la forma de celebración del contrato, requiere del consentimiento que se produce bajo el principio de la autonomía de la voluntad. Cada persona es libre para comprar o para no comprar, para vender o para no vender. Su voluntad no está constreñida en tal sentido. Descansa, como dicen los Hermanos Mazeaud (Contratos, página 30), sobre la libertad individual.

2.1.6.2 Restricciones

Por no vender, se encontrará abocado ante un hecho cierto: su bien pasa al Instituto de la Reforma Agraria, para imponerle la función social a la propiedad, y como contraprestación deberá pagar la indemnización correspondiente, que se confunde con el precio. En el fondo hay una venta forzada.

En muchos casos, los precios no los discuten las partes contratantes. Así por ejemplo: los precios son señalados de antemano. La voluntad debe acogerse a esa expresión anticipada para contratar. Claro está que mantiene su autonomía o libertad individual para comprar; pero lo cierto es que no se manifiesta plenamente como se inspira el consentimiento en la compraventa, en su origen. Es éste, el otro extremo de la crisis de la autonomía de la voluntad en la compraventa. La corriente capitalista se afianza, precisamente, sobre resortes individualistas, en donde el más poderoso impone su criterio de negocios; degenera, lógicamente, en la lucha del más fuerte sobre el más débil, quien las más de las veces debe someterse al capricho comercial del vendedor al señalar los precios a los que debe adherirse el comprador.

2.1.6.3 Prueba de la compraventa. Situación actual

Hemos dicho que el contrato de compraventa es consensual, por regla general. El contrato se perfecciona por el acuerdo en la cosa y el precio. Así, perentoriamente, lo establece el artículo 1857. Algo más: si el vendedor es dueño, se transfiere, por la tradición que es el modo, el dominio del bien vendido. No se requiere de solemnidad sino para contados negocios.

Antes de la vigencia del nuevo estatuto de procedimiento, distinguía el artículo 91 de la Ley 153 de 1887, entre las pruebas de las obligaciones que valían más de quinientos pesos, exigiendo, no como requisito para el perfeccionamiento del contrato, sino como elemento de prueba, que constara por escrito. No con eso se desvirtuaba el principio de consensualidad de la compraventa, sino que imponía una exigencia de carácter estrictamente probatorio. El contrato era consensual y como tal producía todos los efectos.

Ahora con la vigencia del Nuevo Código de Procedimiento Civil (Decreto 1400 del 6 de agosto de 1970 y Decreto 2019 de octubre 26 de 1970), esa restricción probatoria no tiene los perfiles o alcances del artículo 91 de la Ley 153 de 1887, derogado, ya que el artículo 232 de dicho Código preceptúa: “Limitación de la eficacia del testimonio”. “La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato... Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen su



omisión”. Es decir, hay un grado de apreciación para el sentenciador de mérito para calificar el acto no recogido en documento. Claro está, que crea, en principio, un indicio contra la parte que pretende probar el contrato sin tener la prueba escrita necesaria. Ese grado de apreciación se fundamenta tanto en las circunstancias que hayan rodeado el negocio, o que su valor y calidad de las partes justifiquen tal omisión. Pero en dado caso, abre un margen probatorio distinto al que venía rigiendo con base en el artículo 91 de la Ley 153 de 1887. Es más amplio. Menos exigente.

2.1.7 Compraventas solemnes

El artículo 1857 del Código Civil se encarga de señalar las excepciones al principio de la consensualidad en la compraventa, diciendo que requieren de escritura pública las ventas de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria para que se perfeccionen. Mientras no se lleven a instrumentos públicos se entienden como no perfeccionadas. Por eso dice el artículo 1760 del Código Civil: “La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados...”.

Encontramos otros casos de ventas solemnes, no previstas en los casos de excepción señalados en el artículo 1857 del Código Civil, a saber: a) La venta de todas las especies, géneros y cantidades, aunque se extienda a cuanto vendedor posea o espere adquirir, con tal que no comprenda objetos ilícitos (artículo 1867); b) Las ventas de pública subasta donde la diligencia de remate debe ser recogida por escrito, para, luego, servir de título de adquisición.

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, se rigen por el principio de la consensualidad; aunque los árboles, los materiales de un edificio que va a derribarse y los materiales que naturalmente adhieren al suelo son considerados, al tenor de lo dispuesto en el artículo 656 del Código Civil, como inmuebles, por expreso mandato del inciso final del 1857, no están incluidos entre los inmuebles que requieren de escritura pública para el perfeccionamiento de las ventas.

Bajo la vigencia del Decreto 222 de 1983, debían constar por escrito precedido de tres cotizaciones, los contratos de compraventa de bienes muebles que requería la Nación y las entidades a que se refería el artículo 1º de dicho decreto, cuando el valor era igual o superior a quinientos mil pesos e inferior a dos millones de pesos; si su valor era igual o superior a dos millones e inferior a siete millones necesitaba de licitación privada y también constar por escrito; por último, si su valor era superior a siete millones necesitaba de licitación pública, e igualmente constarían por escrito.

Así lo disponía el artículo 136 del Decreto 222.

Y para las ventas de los bienes muebles, que las entidades públicas no requerían para su servicio o que no eran útiles por su desgaste u obsolescencia, ni susceptibles de adaptación o reparación,



podrían ser dados en venta a través del Martillo del Banco Popular. Si la venta era entre las entidades que definía el decreto, sería directa (artículo 140). Y cuando se trataba de bienes muebles importados, procesados o producidos para ser dados en venta a personas o entidades privadas, los contratos respectivos se ajustarían a las normas previstas para los convenios entre los particulares (artículo 140).

También fijaba el Decreto 222 normas especiales para los contratos de compraventa de inmuebles, cuando intervenía alguna de las entidades a que se refería el artículo 1° del Decreto. Decía el artículo 144: “La compraventa de inmuebles se efectuará con arreglo al siguiente procedimiento:

1. Acordadas con el propietario las condiciones de la compraventa, se celebrará una promesa de contrato que incluya las especificaciones y detalles del convenio, así como el plazo o condición para elevarlo a escritura pública. A la promesa se acompañará copia auténtica del folio de matrícula inmobiliaria o certificado que haga sus veces expedido por el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos.
2. Una vez cumplido el trámite anterior en lo pertinente, se otorgará la escritura pública de compraventa”.

Asimismo, el Decreto 222, en su artículo 147, destacaba el procedimiento a seguirse cuando se trataba de la enajenación de inmuebles por parte de las entidades de derecho público, que se hacía por negociación directa cuando su valor no era superior a cinco millones de pesos; en caso contrario se realizaba mediante licitación pública.

Entonces, todo contrato relativo a inmueble, cuando era la administración la que compraba, debía estar precedido de una promesa; el artículo 144 pretranscrito disponía que ésta debía contener las especificaciones y detalles del convenio y el plazo o condición para elevarla, para los efectos de la eficacia, debía cumplir con esos requisitos, que se confundían, ciertamente, con los previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. En otras palabras: una promesa de compraventa de inmueble celebrado por la administración para que fuera perfecto y no pudiera ser desconocida su eficacia, debía colmar los mismos supuestos del artículo precitado y que de no ser así llevaba a que la promesa quedara viciada de nulidad absoluta, tal como, de manera insistente, la Corte Suprema de Justicia lo ha predicado tratándose de promesa de compraventa de estirpe civil.

Todo lo regulado en el Decreto 222 de 1983, tuvo idéntico o similar tratamiento en el Decreto 150 de 1976, en los artículos 108, 109, 121 y 146; pero la Ley 80 de 1993 modificó todo ese esquema particular de contratación universal para todos los contratos.

Y en cuanto a la escritura de compraventa debía sujetarse, necesariamente, a las reglas que gobernaban la materia en el ámbito notarial (Decreto 960 de 1970). Lo mismo sucedía con el registro, que se debía hacer de acuerdo con las normas del Decreto 1250 de 1970.



Esto se mantiene bajo el régimen de la Ley 80.

Si se celebraba un contrato de compraventa directamente, es decir, con prescindencia de la promesa, ¿podía alegarse que el negocio era nulo? Creemos que no. La omisión de ese acto negocial no podía invalidar el contrato de compraventa puesto que no encajaba en ninguna de las causales señaladas en el artículo 78 del Decreto 222 de 1983, que era el que regulaba las causales de nulidad en el campo de la contratación administrativa, a la luz de este estatuto.

Todo lo dicho precedentemente gira alrededor del estatuto vigente para los contratos celebrados hasta el 31 de diciembre de 1993-, con excepción de aquellos expresamente excluidos de la nueva ley de la contratación estatal. Pues bien, la reciente regulación permite que hagamos algunas precisiones en orden a actualizar no sólo la obra sino para mostrar la tendencia que evidencia la Ley 80 de 1993.

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993 regula todo lo que se relaciona con la aplicación de normas, en el campo de la contratación estatal y el artículo 40 ibídem, guardando cierta armonía, preceptúa que los contratos estatales deben acoplarse, en lo que corresponda a factores que versan sobre su esencia y su naturaleza a las normas civiles, comerciales y a las previsiones de la ley. Preferimos hacer la inversión: si la Ley 80 destaca elementos de la naturaleza y de la esencia, tales como obligaciones, principios, formas, formalidades, características, etc., se debe atener a lo allí dispuesto, por soportar normas de aplicación preferencial. En los restantes elementos de la esencia y de la naturaleza, civiles y comerciales, serán tenidos en cuenta para los efectos sustanciales correspondientes. Y, de manera particular, el Decreto 679 de 28 de marzo de 1994, reglamentario de la Ley 80, dispone que se aplicará la legislación comercial preferencialmente cuando el contrato tenga el carácter de comercial de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 del Código de la materia. En caso contrario, se tendrá en cuenta la legislación civil.

Así, pues, las estipulaciones de los contratos estatales pueden ser todas aquellas que sean el resultado de la declaración de la voluntad bajo el entendido de su autonomía y de atención de los fines del Estado, siempre que no contravengan la Constitución, la ley imperativa, el orden público y los principios y finalidades de la Ley 80 y los principios de la sana administración (artículo 40-3). Esto es, las cláusulas de los contratos estatales gozan de una amplitud negocial siempre que no contraríen los contrarios, enunciados atrás, de sujeción a las leyes colombianas, al orden público, ni a las finalidades de la misma Ley 80 y a los principios de la sana administración.

En todos los casos quedarían afectados del grado de invalidez acorde con la irregularidad que se advierta, bien del contrato o de alguna estipulación.

Al mismo tiempo que el citado artículo 40 autoriza que, en los contratos estatales, se pacte el pago y entrega de anticipos, también ordena que en ningún caso podrá exceder del



cincuenta por ciento (50%) del valor del respectivo contrato. Pensamos que esta disposición, en cuanto atañe a la aludida restricción convencional, en manera alguna invalida todo el contrato. Solamente la cláusula queda afectada en el sentido que se limita el anticipo a la previsión de la ley, puesto que hay que entender que es una prohibición que puede ser superada por los principios que inspiran la sana administración, y, además, bien puede existir el clausulado contractual con esa automática restricción.

También resulta pertinente aclarar que la limitación del anticipo procede en los contratos que no deban ejecutarse en un todo, con vista a la instantaneidad de las prestaciones, por cuanto de convenirse, en esta clase negocial, no podrá hablarse de anticipo. Así, por ejemplo, en el precio de la compraventa, no se dirá que existe anticipo por ser el precio un solo componente contractual. Tal vez, se podría predicar, la restricción del anticipo, si la compraventa está antecedida de promesa, en cuanto no podría pactarse en ésta pago del precio anticipado en más del cincuenta por ciento (50%).

Parece ser que el estatuto de la contratación se inclina por la característica de la consensualidad cuando en el artículo 41 dice que “Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación...”, que es la clásica noción de los contratos consensuales. Sin embargo, enseguida complementa la frase “y éste se eleve a escrito”, lo que permite considerar que la forma preferencial de la contratación estatal es la escrita, o sea, solemne, no bajo el supuesto necesario de la escritura pública pero sí con la consideración sustancial que se recoja la voluntad de las partes en un escrito. Esto está corroborado con la proclamación que hace el artículo 39 de la Ley 80. “Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles y, en general, aquellos que conforme las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad”.

En pocas palabras, no basta ponerse de acuerdo sobre los extremos del negocio jurídico, para entender perfeccionado el contrato como lo afirma el artículo 41 sino que se hace necesario que ese acuerdo o concierto de voluntades se lleve, por lo menos, a un escrito. La excepción a esa regla es que deben constar en escritura pública los actos que suponen la enajenación de bienes inmuebles y todos aquellos en que el Código Civil o el de Comercio o leyes especiales exijan una forma instrumental escrituraria.

Empero, existen otras excepciones, no con el requisito de la escritura pública, sino, por el contrario, como verdaderas formas abiertas mediante la simple orden previa y escrita –ni con el estilo del clausulado contractual o formalidades plenas- impartida por el jefe o representante legal de la entidad o funcionario en quien se hubiese delegado la ordenación del gasto, en los contratos que se podrían denominar como de menor cuantía, o sea atendiendo los valores prestacionales y los salarios mínimos de las entidades estatales y versen sobre obras, trabajos, bienes o servicios, según la clasificación que hace el párrafo del artículo 39.



Por igual, se prescinde de la suscripción de contrato escrito, y aun del acuerdo sobre la prestación o remuneración, cuando se declare de urgencia manifiesta, de conformidad con las causales y la declaración prevista en el artículo 42. Sin embargo, se deberá dejar la constancia escrita de la autorización, sin que esto suponga que el contrato revista la forma escrita. Este documento tendrá la importancia para los efectos de la responsabilidad del funcionario que imparte la autorización. Por eso, cabe la pregunta: ¿qué sucede si no se deja ninguna constancia escrita de la misma? Creemos que el negocio jurídico en sí es inatacable si se dan los supuestos de la declaratoria de urgencia y de la expresión de la voluntad de las partes sobre los extremos del negocio, puesto que el perfeccionamiento en estos casos, crea el vínculo jurídico necesario para que los intervinientes se entiendan obligados a cumplir los compromisos contractuales.

Con las apuntaciones anteriores, se concluye que la compraventa estatal de bienes inmuebles es solemne por ser uno de los casos a los que se refiere el artículo 39 de la Ley 80 de 1993, que implica mutación de dominio y, además, las normas vigentes exigen escritura pública para su perfeccionamiento. Del mismo modo, esta modalidad negocial, de inmuebles, no exige el trámite previo de licitación, como lo exceptúa el artículo 24, numeral 1° literal e. Igualmente, desapareció la promesa de compraventa, como supuesto previo y obligatorio para llegar a la compraventa de inmuebles. Y si bien es cierto que la Ley 80 inicialmente no exigió el avalúo catastral, el Decreto Reglamentario 855 del 28 de abril de 1994, en los artículos 15 y 17 –está repetida la norma- dispuso que las entidades estatales, para los efectos de la venta o adquisición de inmuebles, solicitarán un avalúo catastral al Instituto Geográfico Agustín Codazzi que servirá como base de negociación, y que deberá ser rendido, a solicitud de la entidad, dentro de los quince días hábiles siguientes, y que de no hacerlo en dicho término o porque manifieste imposibilidad, lo hará un experto en la materia.

La Ley 80 en el artículo 81, derogó el Decreto-Ley 222 de 1983, con excepción de los artículos 108 a 113 destinados a la adquisición de inmuebles por motivo de utilidad pública. Y entre los artículos derogados están los que versan sobre compraventa y permuta de muebles e inmuebles -13 a 150-, lo que significa que las exigencias allí impuestas, y que la Ley 80 no hubiera incorporado en su normación, no serán aplicables a la contratación estatal. Entonces, el procedimiento previsto en el artículo 144, de celebración de la promesa de contrato, no se exige ahora; por tanto, si las partes convienen vincularse mediante una promesa de compraventa, bien lo pueden hacer como desarrollo de la autonomía de la voluntad y no por imposición legal, como ocurría antes.

Sobre la exigencia del avalúo catastral parece ser que no tiene la misma connotación sustancial, consagrada en el Decreto 222 de 1983 y en la Ley 9 de 1989, que sujetaba la compraventa de inmuebles a la fijación del precio máximo de adquisición y mínimo de venta al que resultare del avalúo practicado por el Instituto Agustín Codazzi. La forma como está redactado el artículo 17 del precitado Decreto 855 parece dar a entender que no



se convierte en un supuesto esencial el avalúo catastral en cuanto apenas dice que servirá de base para la negociación. Pero, si se consulta el alcance del precepto, la conclusión que deviene puede ser otra, o corre por distinta vía, por carecer de sentido exigir el avalúo catastral sin que comporte ningún efecto. En otros términos: será necesario, para la celebración de la compraventa de inmuebles, el avalúo, bien del Agustín Codazzi o bien del experto, según el caso, pero no con el carácter de vinculante del máximo o el mínimo para la adquisición o venta, como lo preveían las normas anteriores. Tal vez, sirva para establecer la responsabilidad de los funcionarios en la celebración de los contratos.

En la compraventa de bienes muebles desapareció el procedimiento de las cotizaciones; en tanto se conservó la formalidad del escrito (artículos 39-1 y 41-1 de la Ley 80 de 1993) con el clausulado pertinente para esta clase de contrato y acorde con su naturaleza y su esencia.

Para la compra de bienes muebles, las entidades estatales, a partir del 28 de octubre de 1994, deben hacerlo con las personas naturales o jurídicas que figuren en el Registro de proponentes inscritos que lleve la Cámara de Comercio de su jurisdicción (artículo 22 de la Ley 80 de 1993).

Sin embargo, en tratándose de compraventa de muebles, cuyos valores se relacionan en el párrafo del artículo 39 y se determinan en función de los presupuestos anuales, mencionados en el mismo párrafo, pueden ser ordenados previamente, y por escrito, por el jefe o representante legal de la entidad estatal o por el funcionario en quien se hubiese delegado la ordenación del gasto.

De la misma manera queda excluida de la forma escrita la compraventa de muebles que tenga motivo de urgencia manifiesta, declarada por acto administrativo, en cuyo caso bastaría la constancia escrita de la autorización impartida por la entidad estatal contratante (artículos 41-4 y 42 de la Ley 80).

Por último la compraventa de menor cuantía, a que se refiere el artículo 24 numeral 1°, literal A, se puede celebrar sin requerir el proceso licitatorio previsto como regla general para la contratación administrativa.



2.2. Las escrituras públicas de compraventa según el Estatuto del Notariado Colombiano.

Una vez relacionada la doctrina general sobre los contratos y en específico sobre los contratos de compraventa, vamos a pasar a tomar lo que dice la doctrina sobre el Estatuto del Notariado Colombiano, tomando como base el libro del Doctor Ocaris Úsuga Varela, Estatuto del Notariado Colombiano, Actualizado, concordado y comentado con doctrina y jurisprudencia, Edición Especial UCNC, 2016:

DECRETO 960 DE 1970

(Junio 20)

Por el cual se expíe el Estatuto del Notariado

Título I DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

Capítulo Único Normas generales

Art. 1. ° (derogado, art. 46, Decreto 2163 de 1970).

Art. 1. ° Decreto 2163 de 1970 (derogado, art 22, Ley 29 de 1973).

Del servicio notarial

Ley 588 de 2000. **Artículo 1. °** Notariado y competencias adicionales. El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe pública o notarial.

Parágrafo 1. Las notarías y consulados podrán ser autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio como entidades de certificación, de conformidad con la Ley 527 de 1999.

Ley 29 de 1973, artículo 1°. El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe notarial.

La fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo que este exprese respecto de los hechos percibidos por él en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece.

Nota



El Decreto 960 de 1970 en su artículo 1.º calificó al notariado como una “función pública”. El Decreto 2163 del mismo año derogó esa disposición, señalando al notario como “funcionario público” pero este a su vez fue derogado por la Ley 29 de 1973, que reprodujo la definición del Decreto 960 de 1970 pero sustituyendo los términos “función pública” por “servicio público”. Esta definición concordaba con la utilizada por la Constitución Nacional anterior en el art. 188. La actual Constitución Política de 1991 dispuso en su art. 131:

Compete a la ley la reglamentación del servicio público que prestan los notarios y registradores, la definición del régimen laboral para sus funcionarios y lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a la Administración de Justicia.

El nombramiento de los notarios en propiedad se hará mediante concurso.

Corresponde al Gobierno la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficinas de registro.

Jurisprudencia

Fe pública

Precisamente, sobre este punto esta corporación, en sentencia del 16 de marzo de 2011, proferida en el radicado 34.718, anotó:

La fe pública es la credibilidad otorgada a los signos, objetos o instrumentos que constituyen medio de prueba acerca de la creación, modificación o extinción de situaciones jurídicas relevantes.

Precisamente, con los documentos se acredita algo y facilitan las relaciones entre los asociados, por ello, a algunos se les da una con notación especial para garantizar el crédito.

Es verdad que el Estado puede encomendar funciones públicas a particulares, esto es, como la exteriorización de las potestades inherentes al Estado, pero obviamente debe mediar una ley expresa que los haya habilitado para ese preciso menester.

(...) De otro lado, como lo destacó la Sentencia C-037 DE 2003 proferida por la Corte Constitucional, en los notarios “se funde la función pública y el servicio público”, habida cuenta que el Estado los ungió de la atribución de dar fe de los actos y acuerdos celebrados en su presencia o con su autorización con la finalidad de brindar a los asociados certeza y confianza; de ahí que los documentos que certifican tengan la calidad de públicos.

(...) 6. Como corolario de lo anterior, si bien el artículo 10 de la Ley 43 de 1990 asimila los contadores a servidores públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de la profesión, sin perjuicio de las



responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar, también lo es que esa particular referencia no se hace en punto de las certificaciones que expidan sean documentos públicos, puesto que es necesario para predicar esta última condición que la función –certificadora- esté cabalmente delimitada en la ley, en cuanto acontece que esta debe ir implícita a los poderes que le son propios al Estado y que le fueron atribuidos por un mandato legal (Casación No. 39373, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal. Magistrado ponente: Fernando Alberto Castro Caballero, 2 de octubre de 2013).

La Corte Constitucional, en Sentencia C-863 del 25 de octubre de 2012, expresó:

(...) En lo que concierne a la actividad notarial como función pública de dar fe, ha explicado la Corte que, de conformidad con la ley, el notariado es una función pública e implica el ejercicio de la fe notarial. De allí, el valor jurídico y el alcance probatorio que se le reconoce a los actos y declaraciones surtidas ante el notariado, y a los hechos de los cuales este da cuenta por haber ocurrido en su presencia. Todo ello en razón a que está investido por el Estado de la autoridad necesaria para atribuir autenticidad a tales actos y atestaciones, como depositario que es de la fe pública.

La función fedante, como se denomina la facultad del notario de dar fe, es una atribución de interés general, propia del Estado, que aquel ejerce en su nombre por asignación constitucional, en desarrollo de la cooperación que el sector privado ofrece al sector público en virtud del fenómeno de la descentralización por colaboración.

(...) Esta función es en principio estatal, ya que el notario puede atribuir autenticidad a determinados documentos y dar fe de ciertos hechos con plenos efectos legales únicamente porque ha sido investido por el Estado de la autoridad para desarrollar esa función. Esto significa que una persona que no ha sido designada formalmente por las autoridades públicas como notario o escribano, según la terminología de otros ordenamientos, no puede dar oficialmente fe de unos hechos o conferir autenticidad a unos documentos, por más de que sea la persona más respetada de la comunidad. En efecto, las aseveraciones de un particular que no es notario tienen el valor de un testimonio, que es más o menos creíble, según el valor que las autoridades le otorguen, pero tales aseveraciones no confieren, con efectos legales, autenticidad al documento, por cuanto no desarrollan la función fedante que, dentro del llamado sistema latino, se desarrolla bajo la égida del Estado y por delegación de este.

Esta función de dar fe es además claramente de interés general por cuanto establece una presunción de veracidad sobre los documentos y los hechos certificados por el notario, con lo cual permite un mejor desarrollo de la cooperación social entre las personas, en la medida en que incrementa la seguridad jurídica en el desenvolvimiento de los contratos y de las distintas actividades sociales.

Fe pública



La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de octubre de 2006, dijo:

El ejercicio de la atribución con la que el Estado ha investido a algunos particulares para dar fe de los actos y acuerdos celebrados en su presencia o con su autorización y de los hechos que haya conocido corresponde a la denominada función notarial, cuya finalidad es la de satisfacer la necesidad de la comunidad de adquirir certeza sobre la existencia y contenido de los mismos. Su desarrollo lleva implícita la fe notarial, reconocida por el ordenamiento jurídico y fundamentada en la confianza general o popular en el notario y en las actividades adelantadas por él, lo cual explica que sus actuaciones merezcan sin más plena credibilidad. En efecto acorde con el artículo 1.º, inciso 2.º, de la Ley 29 de 1973, “la fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo que este exprese respecto de los hechos percibidos por él en ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece”.

La facultad de dar fe se caracteriza por ser de interés general, pues responde a la conveniencia colectiva de amparar con la presunción de veracidad los actos, hechos y negocios de los cuales deba dar cuenta el fedatario, como persona legitimada para hacerlo, todo con el propósito de dotar a la comunidad de documentos que constituyan plena prueba de los mismos y de infundir por esa senda seguridad y certidumbre a los interesados sobre su real existencia y de que al contar con ese calificado medio probativo podrán hacer efectivas las diversas prerrogativas. Su trascendencia en el desenvolvimiento de la actividad económica y del tráfico de bienes y servicios innegable, por cuanto “hace que el notario sea depositario de la credibilidad plena de la comunidad, pues recurriendo a él se obtiene la garantía de autenticidad en la expresión y actuación jurídica de todo ciudadano” (G. J., t. CLXXXVI, 2.a parte, vol. 2, p. 1180).

Aunque la fuerza de las relaciones obligatorias concertadas con la participación del encargado de tomar razón de estas no deviene de la potestad del Estado, sino de la autonomía privada de quienes las asumen, es indudable que la fe notarial sí proporciona a las partes un instrumento respecto del cual *prima facie* no puede existir ninguna duda acerca del otorgamiento del acto que las contenga, de su fecha, de la comparecencia de los intervinientes, del contenido expresado por los mismos y de las afirmaciones que en ellos haga aquel, a efecto de facilitar enormemente la satisfacción de las correspondientes prestaciones, debido a su implícita fuerza coercitiva.

(...) 2. De conformidad con el artículo 131 de la Constitución Política, el servicio notarial es público y, por consiguiente, tal y como lo prevé el artículo 365 ibídem, es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional, bajo su regulación, control y vigilancia” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado ponente: César Julio Valencia Copete. Expediente N.º 41001 – 3110 – 0010 – 001 – 2000 – 00512, octubre 13 de 2006).

Y la Corte Constitucional, en Sentencia C863 de octubre 25 de 2012, expuso:



Esta función de dar fe es además claramente de interés general por cuanto establece una presunción de veracidad sobre los documentos y los hechos certificados por el notario, con lo cual permite un mejor desarrollo de la cooperación social entre las personas, en la medida en que incrementa la seguridad jurídica en el desenvolvimiento de los contratos y de las distintas actividades sociales. Algunos sectores de la doctrina consideran incluso que la función notarial es una suerte de administración de justicia preventiva, ya que la autenticidad de los documentos y la presunción de veracidad sobre los hechos evitan numerosos litigios que podrían surgir en caso de que hubiese incertidumbre sobre tales aspectos. El notario ejerce entonces una actividad complementaria a la del juez, ya que el primero previene los litigios que el segundo debería resolver. El documento notarial aparece así, para ciertos doctrinantes, como la “prueba antilitigiosa por excelencia”, por lo cual consideran que “el número de sentencias ha de estar en razón inversa del número de escrituras; teóricamente, notaría abierta, juzgado cerrado”. En síntesis, en palabras de Carnelutti, “cuanto más notario, menos juez; cuanto más consejos del notario, cuanta más cultura del notario, cuanto más conciencia del notario, tanta menos posibilidades de *Litis*” (Corte Constitucional, Sala Plena, Sentencia C – 863 de octubre 25 de 2012. Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva).

Principio de la rogación y de la libre elección del notario

Artículo 4.º Los notarios sólo procederán a ejercer sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegir libremente el notario ante quien deseen acudir.

Jurisprudencia

De la rogación

La facultad de “rogación”, en estricto sentido, se origina de un derecho de los particulares, y se expresa libremente, con el solo límite de no contrariar el orden jurídico. Es por ello que el particular puede hacer todo aquello que no esté prohibido.

Pretender que la administración local tenga la facultad de escoger a su arbitrio la notaría, equivale a darle un tratamiento jurídico desproporcionado a la naturaleza de la función pública, equiparándola en absoluto a la facultad de los particulares.

Es así como el principio de la rogación solo es aplicable a los usuarios particulares, al paso que las autoridades tienen la obligación de reparto; en otras palabras, los usuarios particulares con la “rogación” son titulares de un derecho, y en cuya virtud nace la facultad de elección; en cambio, las autoridades tienen el deber de cumplir una orden legal, y para ello tienen la potestad predeterminada del reparto (Sentencia C – 216 de 1994, de la Corte Constitucional).



Jurisprudencia

La rogación

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil de Decisión, en providencia de septiembre 24 de 1983 expresó:

El otorgamiento de una escritura pública supone a las luces del decreto citado, un proceso, tal como lo definió la Corte en sentencia de 28 de septiembre de 1972 en los siguientes términos: “El ‘proceso’ o gramaticalmente ‘el conjunto de las fases sucesivas de un fenómeno’ del perfeccionamiento de una escritura pública, ‘consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización’ (art. 13). 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 asentamiento 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 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 estén totalmente cumplidos. ‘El notario autorizará el instrumento una vez cumplidos todos los requisitos formales del caso y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndola con su firma autógrafa en último lugar (art. 40)”.

Sin embargo, la doctrina agreda otra fase situada cronológicamente anterior a las ya descritas, es decir, que el nacimiento de una escritura pública empieza por el fenómeno de lo que se denomina la petición o rogación o requerimiento que hacen las partes para obtener del notariado la prestación de sus servicios.

Instrucción Administrativa
No. 13 de julio 23 de 1998

Notarios del país. La comparecencia y la unidad locativa de la notaría como elemento de intermediación. La rogación

La escritura pública como forma externa de un negocio jurídico formal se encuentra sujeta en su formación a las formalidades procesales propias de la forma de la intervención notarial, cuyo orden cronológico se inicia con la rogación como requerimiento de las partes para obtener del notario la prestación del servicio; su necesidad es esencial, no solo porque la regulación de intereses privados que incumben a sus titulares comporte la posibilidad dispositiva, sino porque se constituye en punto de partida del principio de la intermediación y porque el notario actúa en ejercicio de una función que interesa a toda la sociedad.



Ahora bien, el tema de la comparecencia surge desde la rogación misma y está presente en todo el proceso de perfeccionamiento de la escritura pública, encargándose de su regulación los artículos 24 y 25 del Decreto Ley 960 de 1970. Se encuentra integrado, además de las declaraciones de voluntad o estipulaciones como actos de los comparecientes, por los actos del notario que son de vista y exhibición referidos a la comparecencia física de los declarantes y a la recepción y examen de los documentos requeridos para ese efecto que materializan o concretan el principio de la inmediación que informa el derecho notarial.

La inmediación es significativa de presencia física, directa y cierta de las personas y las cosas ante el notario, lo cual origina la comunicación directa y cierta generadora de la autenticidad; de ella forma parte la rogación, primera etapa del proceso de formación de la escritura pública cuya no concurrencia rompe el también principio de *visu et audit siu sensibus* en el cual se funda la autenticidad y la fe notarial a cargo de ustedes.

El establecer oficinas o sucursales de la notaría, o enviar funcionarios de la misma a operar en instalaciones bancarias, de corporaciones o de entidades que así lo soliciten, rompe ese principio y, desde luego, es violatorio de la ley, generando falta disciplinaria sumamente grave como quera que, además de afectar de nulidad absoluta el acto escriturario, afecta ostensiblemente o en materia grave el ejercicio notarial.

En consecuencia este despacho les reitera la prohibición de esa práctica y les previene sobre las consecuencias disciplinarias y de otro orden que esta actitud acarrea (Infolios, Nos. 39 – 40, octubre de 1999, p. 44)

Legislación

El artículo 2.º del Decreto 2148 de 1983 (hoy Decreto 1069 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.2), dictamina: “El notario ejercerá sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegirlo libremente, salvo lo estipulado para el reparto.”

Función de redacción y control de legalidad del acto.

Artículo 6.º Corresponde al notario la redacción de los instrumentos en que se consignan las declaraciones emitidas ante él, sin perjuicio de que los interesados las presenten redactadas por ellos o sus asesores. En todo caso, el notario 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 prevenido para la nulidad absoluta, dejando siempre en él constancia de lo ocurrido.

Nota

Se establece aquí el control de legalidad que debe ejercer el notario sobre el acto jurídico sometido a la solemnidad de la escritura pública, el cual representa una de las funciones



primordiales y que mejor caracterizan al notario latino por cuanto que, es en esta forma como se garantiza la profilaxis jurídica, el saneamiento previo del acto y, por consiguiente, la prevención del litigio.

Función de asesoría y consejo, actitud conciliadora.

Artículo 7.º El notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliatoria.

Doctrina

El artículo 7.º dispone que el notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes y que asesorará y aconsejará a los otorgantes en actitud conciliadora. Dos cosas se indican en este precepto: que la misión del notario es fundamentalmente jurídica, que debe él prestar ante todo, un asesoramiento legal, por cuanto su función cardinalmente persigue el logro de la seguridad jurídica mediante la conclusión de negocios válidos y legalmente eficaces para producir los efectos deseados en el campo socioeconómico; y que la prestación de sus servicios ha de ser absolutamente imparcial, de amigable componedor, de aglutinante de la voluntad y los propósitos de los comparecientes, sin que pueda asumir una actitud decisoria o impositiva de su criterio contra la libre formación y expresión de la voluntad de las partes (Manuel Cubides Romero, Derecho notarial colombiano, Universidad Externado de Colombia, 1978, p. 204).

Jurisprudencia

Comoquiera que el notario ejerce una función pública, se le impone el deber de neutralidad en sus actuaciones: “El notario ejerce una función pública y, si bien por ello, no se coloca en la condición de funcionario público, debe aceptarse que por esa circunstancia adquiere un compromiso especial con el Estado y la sociedad que es el de obrar con absoluta imparcialidad, en el ejercicio de sus funciones, y que, a no dudarlo, se verá comprometida con la intervención en política en apoyo de sus convicciones partidistas. Por eso es que se considera que la prohibición de participar en el debate político, es, para quien detenta la calidad de funcionario público como para quien ejerce una función pública que atribuya autoridad, una condición necesaria de la neutralidad en el desempeño de sus funciones.

(...)

Si técnicamente no es válido sostener que los notarios son empleados del Estado, no cabe duda de que, objetivamente su situación ofrece evidentes similitudes con estos, como que también cumplen funciones de interés general y carácter público, ejercen por razón de ello autoridad y están obligados, por lo mismo, a evitar que el ejercicio de cualquier otra función distinta a las que desempeñan, pueda comprometer el interés superior que estas representan” (Sentencia de la Corte Constitucional C – 863 del 25 de octubre de 2012. Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas Silva).



Nota

El deber de consejo, entre nosotros, es gratuito, distinto a lo que ocurre en otras legislaciones como la de Puerto Rico, por ejemplo (ley notarial de Puerto Rico, num. 75, del 2 de julio de 1987), que en su artículo 78 dice:

Los honorarios anteriormente fijados por el otorgamiento de los documentos no impiden ni limitan al notario de que, por sus gestiones previas y preparatorias, e inclusive posteriores, tales como estudios de antecedentes, título, consultas, dictámenes, preparar minutas y mandatos retribuidos en que el notario presta un servicio adicional como jurista, cobre los honorarios que crea razonables y prudentes de acuerdo con el canon 24 de Ética Profesional sobre la fijación de honorarios.

Y en España:

Aparte de los honorarios que los notarios pueden cobrar por el asesoramiento a sus clientes (honorarios que no están predeterminados ni sujetos a limitación legal o reglamentaria) tienen derecho a percibir por la autorización de escrituras, expedición de copias, testamentos, legitimaciones y legalizaciones, los derechos señalados en él y conforme a las reglas de este (...)

Debe aclararse, sin embargo, que el Decreto del 17 de noviembre de 1981 prohibió toda remuneración para el consejo que desemboque en un acto –un consejo remunerado es posible fuera del acto-. Igual ocurre en Italia, no así en Francia, donde se puede pactar con el cliente la remuneración libre posible (art. 4.º, Tarifas).

Título II

DEL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DEL NOTARIO

Capítulo I

De las escritura públicas

Actos sujetos a la solemnidad de la escritura pública.

Artículo 12. 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.

Nota:

La falta de instrumento público no puede suplirse con otra prueba en los actos y contratos en que la ley exige esta solemnidad y se mirarán como no ejecutados o celebrados (arts. 1760 del C.C. y 256 del C. G. del P.), en igual forma la venta de bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria no se reputan perfectos mientras no se haya otorgado escritura pública (art. 1857, C. C.). La omisión de las formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos produce nulidad absoluta (art. 1741, C.C.).



La sociedad comercial será de hecho cuando no se constituya por escritura pública (art. 498 del C. de Co.).

2.3. Ventas según Decreto 960 de 1970

***Artículo 12.** 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.*

El artículo 12 tiene plena aplicación pues en la actualidad la única forma de vender un inmueble es mediante escritura pública. Lo que sí le falta al artículo es explicar que no basta con otorgar la escritura pública de venta, sino que también y sobre todo es necesario que esa escritura pública de venta sea registrada, de lo contrario el comprador no adquiere el dominio pleno sino hasta que se registre la escritura pública de venta, pues la tradición se perfecciona con el registro.

Ahora, también es importante explicar de acuerdo al artículo 231, literal a) de la Ley 223 de 1995, que el término para registrar una escritura pública de venta otorgada dentro del país es de dos meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura, de lo contrario se pagarán intereses moratorios por mes o fracción de retardo. Aun así, la Ley no estipula un término exacto máximo para registrar la escritura pública de venta, pero si no se registra dentro de los dos meses siguientes al otorgamiento se deberán pagar intereses moratorios.

***Artículo 31.** Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.*

El artículo 31 del Decreto 960 de 1970 tiene también plena aplicación, hasta tal punto que la omisión de la cédula o registro catastral si lo tuvieren, la nomenclatura, el paraje o localidad donde están ubicados los inmuebles, sus linderos y la cabida en el sistema métrico decimal, dará lugar a una devolución de registro y posteriormente a tener que otorgar una nueva escritura pública aclaratoria, pues el inmueble sin estos datos no queda plenamente identificado. Además es importante tener en cuenta que también es necesario identificar el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria de lo contrario no se podrá registrar la escritura en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Y por último es importante verificar que la dirección catastral coincida con la dirección que aparece en registro, pues si no coinciden sería necesario hacer una actualización de nomenclatura del inmueble y registrarla. Sin embargo, existe la Circular de la Superintendencia de Notariado y Registro Número 1100, del 8 de Julio de 2014, que dice que no es obligatorio poner el área si en los títulos antecedentes no está mencionada.

En cuanto a otras normas, también existe el Decreto 2148 de 1983 **por el cual se reglamentan los Decretos-Leyes 0960 y 2163 de 1970, la Ley 29 de 1973, Ley 14 de 1.983, Decreto 019 de 2012 y Decreto 1664 de 2015.**



2.4. Decreto 2148 de 1983

Artículo 15. Quien otorgue poder especial para enajenar, gravar o limitar un inmueble, lo identificará plenamente en el respectivo escrito.

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.

El artículo 26 del Decreto 2148 exige que 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. Esto es importante porque la escritura pública debe ser numerada y fechada con la primera firma según el artículo 9 del Decreto 2148 de 1983³, y para el momento en que firmen no podrá faltar ningún documento, pues el notario puede dejar de autorizar la escritura cuando pasados dos meses desde la primer firma el otro o los otros otorgantes no comparezcan a la notaría para firmar según el artículo 10 del Decreto 2148 de 1983⁴ o dado el caso del artículo 143 del Decreto 2148 de 1983 que dice que el notario podrá dejar de autorizar la escritura por falta del pago de la totalidad de los servicios por el prestados.⁵

Artículo 40. 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.

En el artículo 40 del Decreto 2148 de 1.983, en cuanto a la necesidad de protocolizar con la escritura pública de venta el reglamento de propiedad horizontal, es importante tener en cuenta

³ **ARTICULO 9º**—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.

⁴ **ARTICULO 10.** —Cuando transcurridos dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotará en el instrumento lo acaecido, dejará constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporará al protocolo.

⁵ **ARTICULO 143.** —Salvo las excepciones legales, los notarios podrán abstenerse de autorizar las escrituras o actuaciones en que hayan intervenido o de expedir copias de los documentos, hasta cuando reciban la totalidad de los derechos que les corresponden por la prestación de sus servicios.



que cuando el reglamento es de otra notaría hay que aportar copias auténticas de lo que la norma exige, es decir linderos particulares y zonas comunes, y desde luego será necesario también sacar la primera y la última hoja, por lo tanto no sería necesario nada más, sin embargo en algunas notarías se exigen también linderos generales y coeficientes. También hay que aclarar que las copias que se deben presentar son copias extraídas del original y no copia de copia.

2.5. Decreto 019 de 2012

ARTÍCULO 89. DE LOS PODERES

Cuando el poder otorgado por escritura pública se revoca en una notaría distinta de aquella en la que se otorgó, el notario que autoriza la revocación enviará por medio seguro un certificado dirigido al notario en cuyo protocolo repose la escritura cancelada para que éste imponga la nota respectiva. Este certificado no requiere de protocolización por medio de escritura pública, pero si será archivado.

Cuando se trate de actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles solo procederá el poder general por escritura pública o especial, que contenga únicamente la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cedula catastral. Los poderes no requerirán linderos.

Los poderes mencionados serán digitalizados en las Notarías y Consulados y consignados en un repositorio especial creado para tal efecto en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario, VUR, una vez autorizada la escritura pública o la diligencia de reconocimiento de contenido y firma por el Notario o Cónsul, según el caso, a fin de facilitar a los notarios destinatarios su consulta, la confrontación con la copia física que tengan en su poder y la verificación de los mismos.

2.6. Código civil

Artículo 303. AUTORIZACION PARA DISPONER DE BIENES INMUEBLES. *No se podrán enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del juez, con conocimiento de causa.*

En este artículo 303 se debe aclarar que para vender cualquier bien de un menor se requiere autorización judicial. Esto es un proceso de jurisdicción voluntaria; para lo cual se requeriría contratar a un abogado para que represente a los interesados. Aunque en el nuevo Decreto 1664 de 2015 en la Sección 2, Subsección 1, artículo 2.2.6.15.2.1.1., se regula la autorización de venta de bienes inmuebles de menores o de incapaces por Notaría, siempre y cuando se cumplan los requisitos allí consignados.

Artículo 756. TRADICION 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.*



En el artículo 756 se regula que para que la tradición de los inmuebles sea perfecta se requiere que la venta sea registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, de lo contrario quien compre un inmueble y no registre la escritura no es verdadero dueño sino hasta que registre la escritura de venta.

Artículo 1548. ENAJENACION O GRAVAMEN DE INMUEBLES DEBIDOS BAJO CONDICION. *Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.*

El artículo 1548 muestra la importancia de que todo acto de disposición sobre inmuebles sea registrado, pues de lo contrario no tendrá eficacia la venta. Por ejemplo, hasta que la escritura pública de compraventa no se registre, el comprador no será propietario inscrito.

Artículo 1886. VENTA DE FINCA. *En la venta de una finca se comprenden naturalmente todos los accesorios que, según los artículos 658 y siguientes, se reputan inmuebles.*

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

El artículo 1849 hace referencia a que la obligación del vendedor es la de entregar el inmueble y la obligación del comprador es pagar el dinero o precio.

Artículo 1851. CAPACIDAD. *Son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato.*

-El artículo 1851 dice que son hábiles para el contrato de ventas todas las personas que la Ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato, pero es importante tener en cuenta que aunque las personas mayores de 80 años por el hecho de ser mayores de 80 años no son incapaces, según la consulta 841 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro⁶ es recomendable que los notarios exijan un certificado médico en el que se certifique que la persona está en pleno uso de sus facultades mentales al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, así se evitarán futuros litigios sobre la capacidad de la persona al momento de otorgar la escritura pública de compraventa.

ARTICULO 1852. VENTA ENTRE CÓNYUGES Y ENTRE PADRE E HIJO. *Es nulo el contrato de venta entre cónyuges no divorciados y entre el padre y el hijo de familia.*

6

<https://www.supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/Normatividad2015/conceptos/consulta0841de2015.pdf>

NOTA. *Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante sentencia C-068 de 1999.*

-El artículo 1852 regula que no está permitido que el padre le venda a su hijo menor de edad sus bienes ni tampoco podrá el hijo menor de edad venderle sus bienes a sus padres. En realidad el artículo habla del hijo de familia, pero por hijo de familia se entiende que es el hijo que vive bajo la patria potestad de sus padres, es por esto que se hace relación al hijo menor de edad.

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.*

-El artículo 1857 es el artículo por el cual se regula que la venta de los inmuebles sólo se reputa perfecta cuando se otorgue por escritura pública y además para ser verdadero dueño se requiere que ésta sea registrada, de lo contrario no será verdadero dueño el comprador hasta que no aparezca en registro.

Artículo 1862. *COSTAS DE LA ESCRITURA DE VENTA. Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa.*

- El artículo 1862 es la norma que regula como se deben pagar los derechos notariales y para complementar debemos decir que la retención en la fuente siempre la debe pagar el vendedor, pues es él quien se puede descontar este valor en la declaración de renta, en cuanto al impuesto de registro que se paga al departamento llamado comúnmente impuesto de rentas, no hay una norma nacional que diga cómo se paga a nivel nacional, por lo que cada departamento debe regular cómo se paga este impuesto, sin embargo, en Antioquia la costumbre es que se paga por mitades, y en cuanto al pago en la oficina de registro, la costumbre es que quien lo hace es el comprador.

Artículo 1863. *MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA. La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria.*

Puede hacerse a plazo para la entrega de las cosas o del precio.

Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas.

Bajo todos estos aspectos se rige por las reglas generales de los contratos, en lo que no fueren modificadas por las de este título.

-El artículo 1863 también tiene plena aplicabilidad, lo único que habría que decir de más es que cuando parte de la forma de pago es con crédito hipotecario siempre se incluye la renuncia a la condición resolutoria para que el acreedor asegure la garantía y el dinero dado en mutuo, de lo contrario, si no hubiera esta renuncia, las partes podrían resolver el contrato y el acreedor podría ver en riesgo su patrimonio si no le es devuelto.

Artículo 1864. DETERMINACION DEL PRECIO. *El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.*

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

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

Artículo 1868. VENTA DE CUOTAS DE COSA COMUN. *Si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras.*

-De acuerdo al artículo 1868 se puede aclarar que es muy común que las personas crean que no pueden vender su parte sobre un inmueble si los demás copropietarios o comuneros no lo venden, sin embargo, este artículo explica que se puede vender el porcentaje que se tiene sobre un inmueble, independiente de los demás propietarios.

Artículo 1871. VENTA DE COSA AJENA. *La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo.*

-Con el artículo 1871 es importante explicar un caso muy frecuente de venta de cosa ajena y se trata de la venta de derechos hereditarios vinculados, la cual se debe registrar pero debe aparecer en el certificado de tradición y libertad como una falsa tradición, pues hasta que no se haga la sucesión, quien adquirió los derechos hereditarios, no será verdadero dueño sino un mero poseedor.

Artículo 1873. PREFERENCIA EN LA VENTA DE COSA A DOS PERSONAS. *Si alguien vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro; si ha hecho la entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido; si no se ha entregado a ninguno, el título más antiguo prevalecerá.*

-El artículo 1873 hace relación a que tratándose de inmuebles, se tendrá por verdadero dueño el que ingrese primero la escritura a registro, por eso es tan importante que la escritura se ingrese rápido a registro una vez se firmó en Notaría, de lo contrario, el vendedor de mala fe puede vender varias veces el inmueble a personas diferentes y será dueña la que primero registre la escritura.



Artículo 1880. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. *Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.*

Artículo 1882. TIEMPO DE ENTREGA Y RETARDO. *El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él. Si el vendedor, por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador, a su arbitrio, perseverar en el contrato o desistir de él y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales. Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo. Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando o asegurando el pago.*

Artículo 1893. OBLIGACION DE SANEAMIENTO. *La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.*

Artículo 1928. OBLIGACION DEL COMPRADOR. *La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.*

-Los artículos 1928 Y 1934 son importantes porque al momento de firmar la escritura de compraventa se debe haber pagado la totalidad del precio, de lo contrario habría que estipular en la escritura de venta cómo serán los pagos que queden pendientes, teniendo en cuenta que ese pago posterior a la firma de la escritura lleva consigo la condición resolutoria que si se quiere evitar se debe renunciar a ella expresamente.

Artículo 1934. CLAUSULA SOBRE PAGO DEL PRECIO EN LA ESCRITURA DE VENTA. *Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.*

Artículo 1946. RESCISION POR LESION ENORME. *El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.*

-Al analizar el artículo 1946 habría que explicar que se da lesión enorme cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador

sufre lesión enorme cuando el precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. Y para demostrar el justo precio en la escritura tiene que tenerse en primer lugar el avalúo catastral, lo cual sería el justo precio o se puede tener también un avalúo comercial hecho por un perito avaluador autorizado para hacer estos avalúos y en este caso se tendrá este por el justo precio.

2.7. Código de Comercio

Artículo 905. Definición de compraventa. *La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*

Cuando el precio consista 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.

Para los efectos de este artículo se equiparán a dinero los títulos valores de contenido crediticio y los créditos comunes representativos de dinero.

Por lo tanto, en la compraventa, una parte se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero.

Artículo. 906. Compraventas prohibidas. *No podrán comprar directamente, ni por interpuesta persona, ni aún en pública subasta, las siguientes personas:*

1o) El padre y el hijo de familia, entre sí;

2o) Aquellos que por la ley o por acto de autoridad pública administran bienes ajenos, como los guardadores, síndicos, secuestres, etc., respecto de los bienes que administran;

3o) Los albaceas o ejecutores testamentarios, respecto de los bienes que sean objeto de su encargo;

4o) Los representantes y mandatarios, respecto de los bienes cuya venta les haya sido encomendada, salvo que el representado, o el mandante, haya autorizado el contrato;

5o) Los administradores de los bienes de cualquier entidad o establecimiento público, respecto de los que les hayan sido confiados a su cuidado;

6o) Los empleados públicos, respecto de los bienes que se vendan por su ministerio, y

7o) Los funcionarios que ejerzan jurisdicción y los abogados, respecto de los bienes en cuyo litigio hayan intervenido y que se vendan a consecuencia del litigio.

Las ventas hechas en los casos contemplados en los ordinales 2o., 3o. y 4o. serán anulables; en los demás casos la nulidad será absoluta.

En conclusión, el padre de familia no le puede vender a su hijo menor de edad.

Artículo. 907. Venta de cosa ajena. *La venta de cosa ajena es válida e impone al vendedor de la obligación de adquirirla y entregarla al comprador, so pena de indemnizar los perjuicios.*

Se da por ejemplo en el caso de la venta de derechos hereditarios vinculados.



Artículo. 909. Gastos del contrato de compraventa. *Los gastos que ocasione la celebración del contrato se dividirán por partes iguales entre los contratantes, si éstos no acuerdan otra cosa.*

Salvo costumbre comercial o pacto en contrario, los gastos de entrega de la cosa vendida corresponderán al vendedor y los de recibo de la misma, al comprador.

En conclusión, los gastos del contrato se deben pagar por partes iguales.

Art. 920. Reglas generales. *No habrá compraventa si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo. Pero si el comprador recibe la cosa, se presumirá que las partes aceptan el precio medio que tenga en el día y lugar de la entrega.*

El precio irrisorio se tendrá por no pactado.

-En el código de comercio está el artículo 920 que habla de las reglas generales y dice que no habrá compraventa si los contratantes no convienen en el precio, es decir que para que haya compraventa debe haber precio, si no hay precio, no hay compraventa, sin precio sería otro negocio jurídico, pero también se dice que si se entrega el inmueble se entiende que las partes aceptan el precio medio que tenga el inmueble en el día y lugar de la entrega; aquí sería bueno aclarar que el precio medio se entendería que es el avalúo catastral, a no ser que se aporte un avalúo comercial, con lo que éste último sería el precio medio.

Art. 922. Tradición de inmuebles y de automotores. *La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa.*

-Como complemento del código civil dice el artículo 922 que tratándose de inmuebles la compraventa debe ser registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos y además se requiere la entrega de la cosa para que la tradición sea completa.

Art. 928. Obligación de entregar. *El vendedor estará obligado a entregar lo que reza el contrato, con todos sus accesorios, en las mismas condiciones que tenía al momento de perfeccionarse; y si la cosa vendida es un cuerpo cierto, estará obligado a conservarla hasta su entrega so pena de indemnizar los perjuicios al comprador, salvo que la pérdida o deterioro se deban a fuerza mayor o caso fortuito, cuya prueba corresponderá al vendedor.*

2.3 Resolución 7769 de 2016 de Superintendencia de Notariado y Registro

Es importante, primero tener en cuenta que cuando interviene una entidad pública la escritura se debe someter a reparto según consta en la Resolución 7769 del 21 de Julio de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual dice: “Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, en armonía con el mandato contenido en el artículo 15 de la Ley 29 de



1973, modificado por el artículo 13 de la Ley 1796 del 13 de Julio de 2016, reglamentar y vigilar el reparto notarial de los actos que deban celebrarse por medio de escritura pública y en los cuales intervengan los organismos administrativos del nivel central y del sector descentralizado territorial y por servicios conforme lo prevé el artículo 38 de la Ley 489 de 1998, cuando en el círculo de que se trate exista más de una notaría.”

3 DISEÑO METODOLOGICO

3.1. Tipo de estudio: Normativo

El presente trabajo de investigación es un estudio de tipo normativo sobre las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, la cual parte del estatuto notarial, del interés por el trabajo en Notaria, y del desconocimiento de los usuarios de las normas que regulan dichas escrituras públicas, se busca ilustrar a los usuarios sobre qué se requiere y qué implican las escrituras públicas de compraventa.

Esta investigación se desarrolló en tres fases, en la primera fase se estableció el plan de acción, la revisión de la bibliografía pertinente y del marco jurídico y legal teórico con el Decreto 960 de 1970, el Decreto 2148 de 1983, el Código Civil y el Código de Comercio. Además de la observación de los requisitos y procesos para realizar trámites de las ventas de bienes inmuebles en las notarías de Medellín Colombia. En la segunda fase se procedió a la planificación final, el registro, la evaluación y el análisis de los resultados. En la tercera fase se presenta la evaluación Final y la difusión de los Resultados.



3.2. Enfoque

Jurídico-Descriptivo: Consiste en aplicar “de manera pura” el método analítico a un tema jurídico, es decir, consiste en descomponerlo en tantas partes como sea posible. Por lo cual el tema debe ser muy bien delimitado, como en este caso con las escrituras públicas de compraventa.

Para realizar la investigación jurídica descriptiva, este documento se centró en las normas, decretos y leyes relacionadas en el marco teórico; y desde allí se analizó la información para generar una guía práctica para el uso cotidiano de las notarías.

3.3. Contexto y participantes: Esta investigación busca acercarse a un conocimiento sobre la realidad social y jurídica vivida en las Notarías en Medellín Colombia, respecto a los procedimientos de escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, los usuarios son mayores de edad y pertenecen en su mayoría a los estratos socioeconómicos 2, 3, 4 y 5.

3.4. Fases de la investigación

3.4.1 Fase 1. Establecimiento de un plan de acción

Esta es la fase inicial de la investigación, la cual permite establecer las actividades y las técnicas y registros de producción de datos básicos.

Actividades	Técnicas y registros de producción de datos
-Diseño inicial de la propuesta de investigación. -Formas de comunicación. -Reflexión acerca del problema	-Análisis y revisión bibliográfica y el marco jurídico y legal vigente. -Entrevistas informales -Análisis documental

En esta fase se realizó el diseño inicial de la investigación, la revisión bibliográfica y en general el marco legal en el cual se delimita el problema de investigación, además del planteamiento del problema, los objetivos de investigación y el análisis general.

La observación del contexto diario en las Notarías fue vital para la investigación y poder abordar la temática con mayor claridad.

3.4. 2 Fase 2. Planificación, Registro y evaluación.

	Técnicas y registros de producción de datos
Planificación:-Elaboración del trabajo -Producción: de registro y análisis de datos -Evaluación: Análisis de los resultados	-Análisis de información. -Observaciones informales sobre las experiencias vividas en diversas notarías. -Diseño del Cuestionario. -Diseño de Guía Práctica de Requisitos y Procesos para realizar trámites de las ventas de bienes inmuebles en las notarías de Medellín Colombia

En esta fase se lleva a cabo el análisis de la información el diseño del cuestionario y la presentación de los resultados, lo cual se traduce en la interpretación real del problema de investigación y así proceder al diseño de la de Guía Práctica de Requisitos y Procesos para realizar trámites de las ventas de bienes inmuebles en las notarías de Medellín, Colombia.

3.4.3. Fase 3 Evaluación Final y Difusión de los Resultados.

Actividades.	
-Análisis final -Difusión final de los resultados	-Sustentación final -Difusión de la Guía Práctica de Requisitos y Procesos para realizar trámites de las ventas de bienes inmuebles en las notarías de Medellín Colombia.

En esta fase se presenta el análisis final del trabajo de investigación, el informe de los resultados y la difusión de la Guía práctica de requisitos y procesos para realizar los trámites de las ventas de bienes inmuebles en las Notarías de Medellín Colombia. Como un aporte específico que mejorará los procesos de trámites de ventas de bienes inmuebles y la satisfacción de los usuarios.

3.5 Cronograma de la investigación.

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	RECURSOS	FECHA PROGRAMADA	FECHA REAL
Revisión Bibliográfica	Sergio Marín T.	Textos de consulta	Febrero 2 –Marzo 8	Febrero 2 –Marzo 8 de 2016
Selección de la información	Sergio Marín T.	Documentos de trabajo	Marzo 8- Marzo 30	Marzo 8- Marzo 30 de 2016
Sistematización del contenido.	Sergio Marín T.	Documentos de trabajo, computador, impresora	Abrí 1- Abril 15	Abrí 1- Abril 15 de 2016
Elaboración del anteproyectos.	Sergio Marín T.	Computador, impresora.	Abril 16- Abril 30	Abrí 1- Abril 15 de 2016
Evaluación y corrección	Asesora	Fotocopias	Mayo 2- Mayo 25	Mayo 2- Mayo 25 de 2016
Diseño del cuestionario.	Sergio Marín T.	Material de consulta, fotocopias	Mayo 26- junio 10	Mayo 26- junio 10 de 2016
Evaluación y construcción final del cuestionario	Asesora, expertos, Sergio Marín T.	Documentos de trabajo, fotocopias	Junio 11- Junio 30	Mayo 26- junio 10 de 2016
Aplicación del cuestionario.	Sergio Marín T.	Fotocopias, impresora.	Julio 1- julio 6	Julio 1- julio 6 de 2016
Análisis de los resultados.	Sergio Marín T Asesora	Fichas de registro, computador.	Julio 7,8 y 9	Julio 7,8 y 9 de 2016
Diseño de la guía.	Sergio Marín T.	Documentos de consulta.	Julio 10- julio 31	Julio 10- julio 31 de 2016
Correcciones finales	Asesora Sergio Marín T.	Documento final. Trabajo de investigación	Agosto 1 – agosto 30	Septiembre 26- Octubre 2 de 2016
Presentación de la investigación	Sergio Marín T. Asesora	Documento final, trabajo de investigación	Septiembre	Septiembre 2016
Sustentación	Sergio Marín T. Asesora	Documento final, presentación	Septiembre 16	Octubre 2016
Difusión	Sergio Marín T.	Copias de la guía.	Octubre 2016	Noviembre 2016



3.6 Instrumentos de recolección de información

Para comprender los requisitos y las normas que regulan las compraventas en la notaría se tomaron como guías:

- Decretos 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983
- Código Civil y Código de Comercio.
- Resolución 7769 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Cuestionario sobre conocimientos de los requisitos y procesos para realizar el trámite de las ventas de bienes inmuebles en las notarías.



4 CUESTIONARIO SOBRE LOS CONOCIMIENTOS DE LOS REQUISITOS Y PROCESOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE LAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES EN LAS NOTARÍAS.

El Cuestionario sobre los conocimientos de los requisitos y procesos para realizar el trámite de las ventas de bienes inmuebles en las notarías de Medellín se construyó siguiendo los siguientes criterios:

- Revisión de la literatura correspondiente, y el marco jurídico vigente.
- Se generó inicialmente una lista de ítems las cuales fueron evaluadas por personas expertas en el tema.
- Después de la revisión de expertos en el tema, se determinaron los 20 ítems finales del Cuestionario.
- Se clasificaron las categorías de respuesta con los siguientes marcadores : Si, No, No Sé.
- Es importante señalar que para aplicar el Cuestionario se realizó un muestreo compuesto por 40 personas usuarios de las Notarías de Medellín.



CUESTIONARIO SOBRE LOS CONOCIMIENTOS DE LOS REQUISITOS Y PROCESOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE DE LAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES EN LAS NOTARÍAS DE MEDELLÍN.

Por favor, marque con una X la opción que usted considere al final de cada frase.

1. ¿Conoce usted el contenido básico de una escritura de compraventa?
() Si () No () No sé
2. ¿El protocolista recibe sus documentos en la notaria, si usted desea hacer una compraventa de un bien?
() Si () No () No sé
3. ¿Es importante verificar que la dirección catastral coincida con la dirección que aparece en el certificado de tradición y libertad?
() Si () No () No sé
4. ¿En el Municipio de Medellín para otorgar una escritura pública de venta de un inmueble se debe aportar paz y salvo de predial y valorización?
() Si () No () No sé
5. ¿Es necesario que la escritura pública de venta de un inmueble sea registrada?
() Si () No () No sé
6. ¿Es requisito fundamental para realizar una escritura pública de compraventa, presentar los paz y salvos de administración de los inmuebles que se venden, cuando estos están sometidos al régimen de propiedad horizontal o por urbanización cerrada?
() Si () No () No sé
7. ¿Se debe anexar a los documentos de escritura pública de compraventa el certificado de tradición y libertad vigente?
() Si () No () No sé
8. ¿Es requisito para realizar una escritura de compraventa presentar las cédulas de los otorgantes, la cédula de extranjería o el pasaporte según el caso?
() Si () No () No sé
9. ¿Cuál es el término para registrar una escritura pública de venta otorgada en Colombia?
() Si () No () No sé
10. ¿Conoce usted cual es el tiempo estipulado para que el notario entregue la escritura?
() Si () No () No sé



11. ¿Es válida una venta de un inmueble por medio de un documento diferente a una escritura pública?
() Si () No () No sé
12. ¿Es causal de devolución de registro que no se cite el código catastral del inmueble?
() Si () No () No sé
13. ¿Es obligatorio decir cuál es el estado civil de las personas naturales que intervienen en las escrituras de compraventa?
() Si () No () No sé
14. ¿Al momento de hacer una escritura pública de compraventa, es necesario aportar la copia autentica del reglamento de propiedad horizontal cuando este reglamento es de otra notaria?
() Si () No () No sé
15. ¿Los padres pueden vender a sus hijos menores de edad los bienes que les pertenecen?
() Si () No () No sé
16. ¿Se requiere alguna autorización especial para vender los bienes de los hijos menores de edad por parte del Defensor de Familia del domicilio del menor y de los incapaces mayores por parte del Personero Distrital o Municipal del mayor incapaz?
() Si () No () No sé
17. ¿Sabe que significa Lesión Enorme?
() Si () No () No sé
18. ¿Sabe cómo darse cuenta si la persona que le está vendiendo es verdadero dueño?
() Si () No () No sé
19. ¿Sabe en qué consiste la Ley de Afectación a vivienda familiar?
() Si () No () No sé
20. ¿Conoce la diferencia entre afectación a vivienda familiar y constitución de patrimonio de familia?
() Si () No () No sé

5 ANALISIS DE LOS RESULTADOS

- De las preguntas realizadas en las encuestas, el 34% de las respuestas fueron NO SE, lo que se evidencia una falta de conocimiento de los usuarios, frente al proceso de las escrituras públicas de compraventa.
- En promedio el 53% de las respuestas que dieron los usuarios son incorrectas, y el mayor desconocimiento en el tema de las escrituras públicas de compraventa están en las siguientes preguntas: ¿Sabe cuál es el término para registrar una escritura pública de venta otorgada en Colombia?, ¿Conoce usted cual es el tiempo estipulado para que el notario entregue la escritura? Y ¿Sabe que significa Lesión Enorme? En estas preguntas el 70% de los encuestados estaban errados.
- No existen preguntas que con un % de error menor del 10%, esto quiere decir que en el tema no existe un conocimiento específico y claro.
- En el caso de las preguntas ¿Es causal de devolución de registro que no se cite el código catastral del inmueble?, ¿Conoce la diferencia entre afectación a vivienda familiar y constitución de patrimonio de familia?, ¿Es válida una venta de un inmueble por medio de un documento diferente a una escritura pública?, ¿Al momento de hacer una escritura pública de compraventa, es necesario aportar la copia autentica del reglamento de propiedad horizontal cuando este reglamento es de otra notaria?, ¿Los padres pueden vender a sus hijos menores de edad los bienes que les pertenecen?, ¿Sabe cómo darse cuenta si la persona que le está vendiendo es verdadero dueño? Más del 50% de los encuestados no contesto adecuadamente la pregunta; lo cual demuestra un desconocimiento en el tema.
- El resto de preguntas, entre el 30% y 49% de los encuestados, respondió las preguntas erróneamente, lo que demuestra que en el tema se necesita unificar conceptos y mejorar la comunicación de los conceptos con el usuario final.

Tabla 1: Tabla de respuestas

N°Pregunta	respuesta	SI	NO	NO SE	Respuesta correcta	% SI	% NO	% NO SE	ERRORES
1	¿Conoce usted el contenido básico de una escritura de compraventa?	22	11	7	SI	55%	28%	18%	45%
2	¿El protocolista recibe sus documentos en la notaria, si usted desea hacer una compraventa de un bien inmueble?	22	0	18	SI	55%	0%	45%	45%
3	¿Es importante verificar que la dirección catastral coincida con la dirección que aparece en el certificado de tradición y libertad?	25	0	15	SI	63%	0%	38%	38%
4	¿En el Municipio de Medellín para otorgar una escritura pública de venta de un inmueble se debe aportar paz y salvo de predial y valorización?	28	0	12	SI	70%	0%	30%	30%
5	¿Es necesario que la escritura pública de venta de un inmueble sea registrada?	25	1	14	SI	63%	3%	35%	38%
6	¿Es requisito fundamental para realizar una escritura pública de compraventa, presentar los paz y salvos de administración de los inmuebles que se venden, cuando estos están sometidos al régimen de propiedad horizontal o por urbanización cerrada?	22	1	17	SI	55%	3%	43%	45%
7	¿Se debe anexar a los documentos de escritura pública de compraventa el certificado de tradición y libertad vigente?	23	10	7	SI	58%	25%	18%	43%
8	¿Es requisito para realizar una escritura de compraventa presentar las cédulas de los otorgantes, la cédula de extranjería o el pasaporte según el caso?	27	0	13	SI	68%	0%	33%	33%
9	¿Sabe cuál es el término para registrar una escritura pública de venta otorgada en Colombia?	8	14	18	SI	20%	35%	45%	80%
10	¿Conoce usted cual es el tiempo estipulado para que el notario entregue la escritura?	9	18	13	SI	23%	45%	33%	78%
11	¿Es válida una venta de un inmueble por medio de un documento diferente a una escritura pública?	7	20	13	NO	18%	50%	33%	50%
12	¿Es causal de devolución de registro que no se cite el código catastral del inmueble?	15	8	17	SI	38%	20%	43%	63%
13	¿Es obligatorio decir cuál es el estado civil de las personas naturales que intervienen en las escrituras de compraventa?	23	9	8	SI	58%	23%	20%	43%
14	¿Al momento de hacer una escritura pública de compraventa, es necesario aportar la copia autentica del reglamento de propiedad horizontal cuando este reglamento es de otra notaria?	16	10	14	SI	40%	25%	35%	60%
15	¿Los padres pueden vender a sus hijos menores de edad los bienes que les pertenecen?	8	17	15	NO	20%	43%	38%	58%
16	¿Se requiere alguna autorización especial para vender los bienes de los hijos menores de edad por parte del Defensor de Familia del domicilio del menor y de los incapaces mayores por parte del Personero Distrital o Municipal del mayor incapaz?	21	0	19	SI	53%	0%	48%	48%
17	¿Sabe que significa Lesión Enorme?	9	15	16	SI	23%	38%	40%	78%
18	¿Sabe cómo darse cuenta si la persona que le está vendiendo es verdadero dueño?	20	10	10	SI	50%	25%	25%	50%
19	¿Sabe en qué consiste la Ley de Afectación a vivienda familiar?	21	11	8	SI	53%	28%	20%	48%
20	¿Conoce la diferencia entre afectación a vivienda familiar y constitución de patrimonio de familia?	14	16	10	SI	35%	40%	25%	65%

Gráfico 1: Comportamiento de respuestas

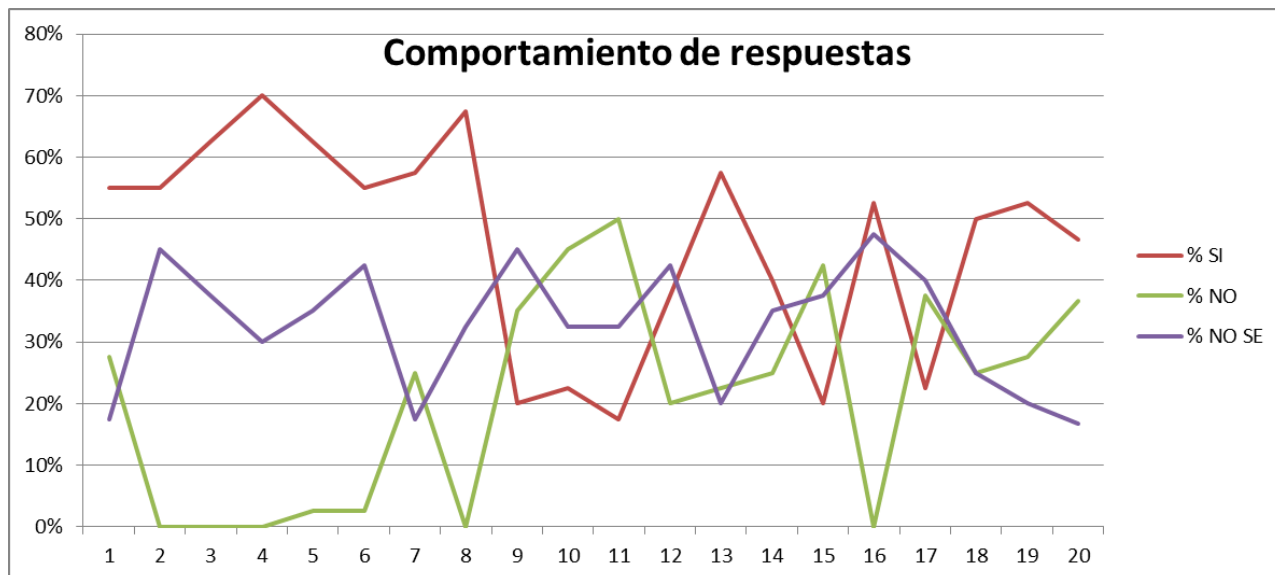
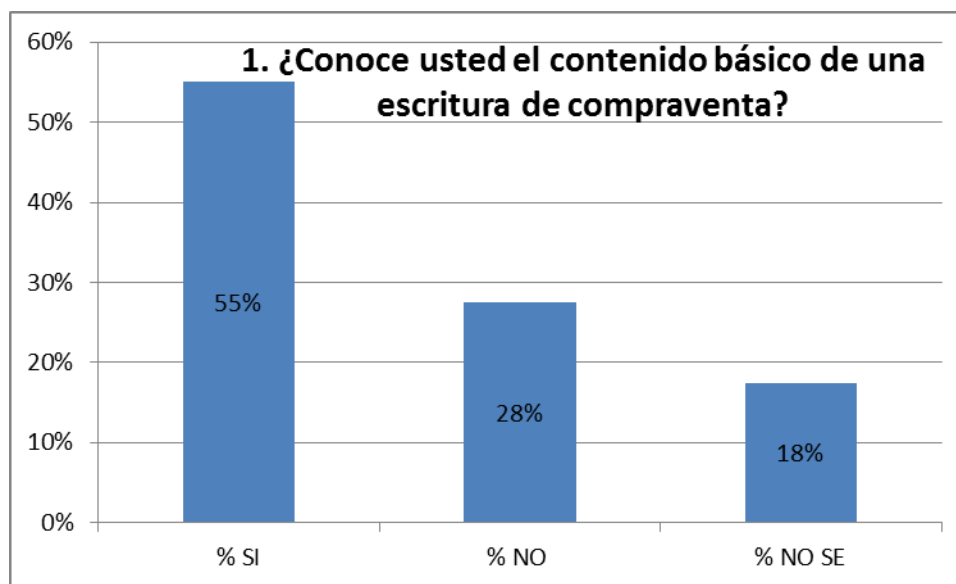
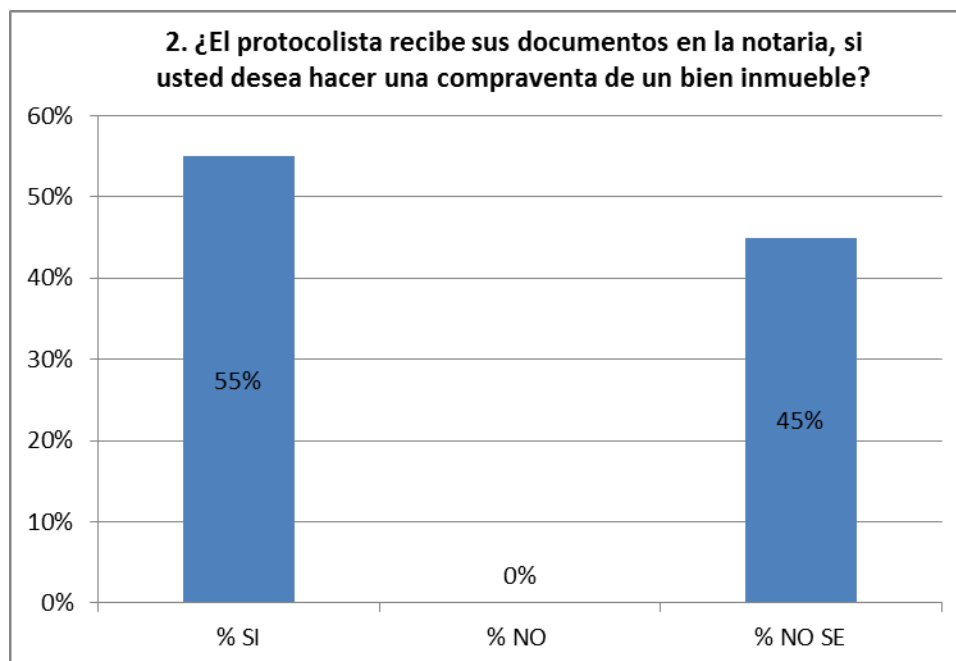


Gráfico 2: Pregunta 1



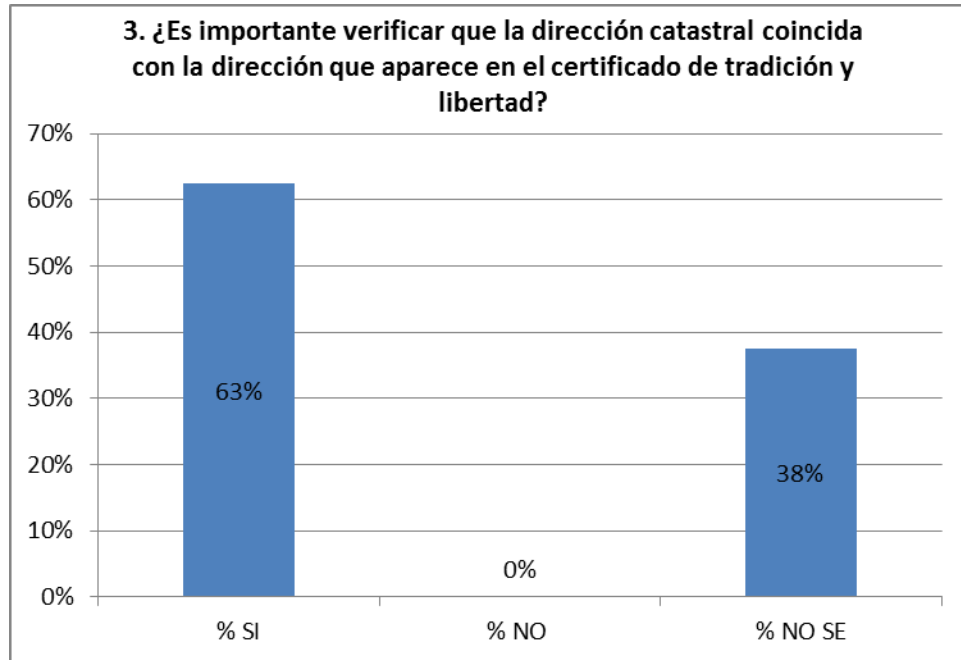
En el gráfico No. 1 Se puede observar que si bien el 55% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 46% restante desconoce la respuesta sobre el contenido básico de una escritura de compraventa de bienes inmuebles en la ciudad de Medellín.

Gráfico 3: Pregunta 2



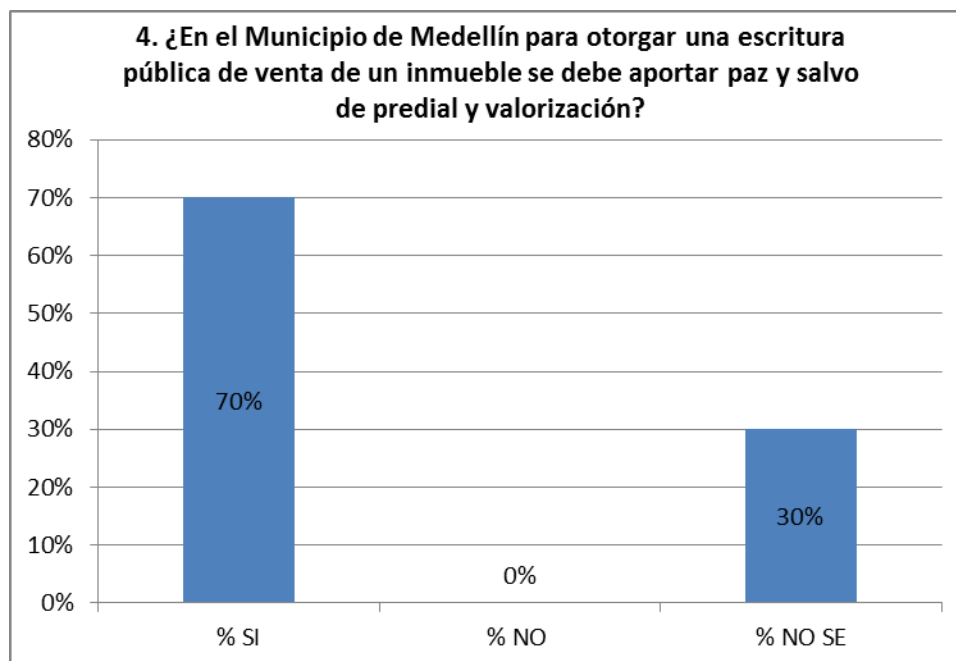
En el gráfico No. 2 Se puede observar que si bien el 55% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO SE, lo que indica que el 45% restante desconoce la respuesta, sobre quien recibe los documentos en la notaria y por lo tanto no está informado sobre las funciones del protocolista en las diligencias de compraventa de bienes inmuebles en las Notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 4: Pregunta 3



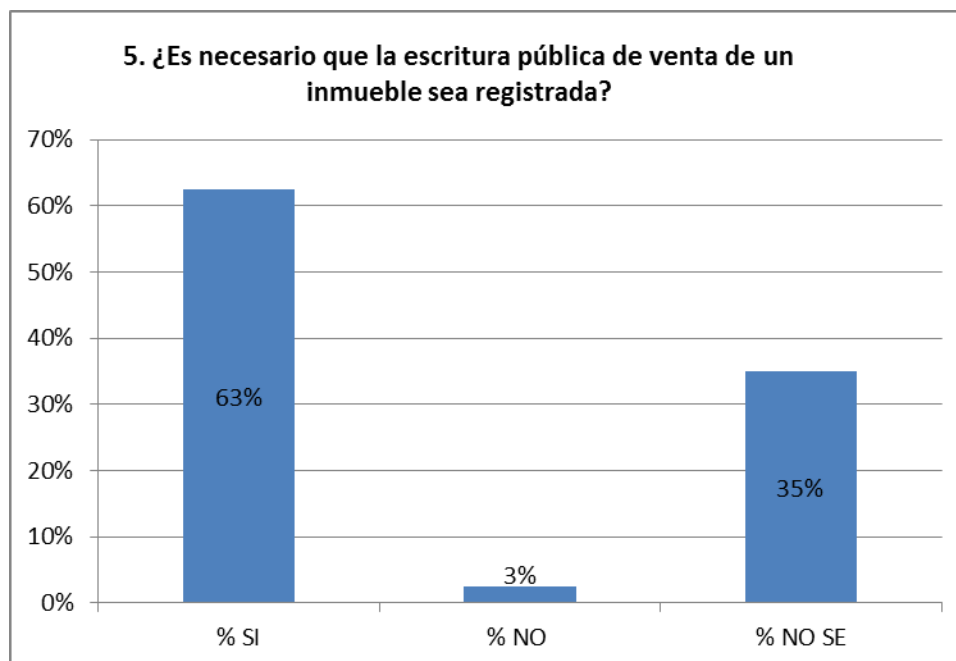
En el gráfico No. 3, Se puede observar que si bien el 63% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO SE, lo que indica que el 38% restante desconoce la respuesta. Este 38% de personas requiere mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 5: Pregunta 4



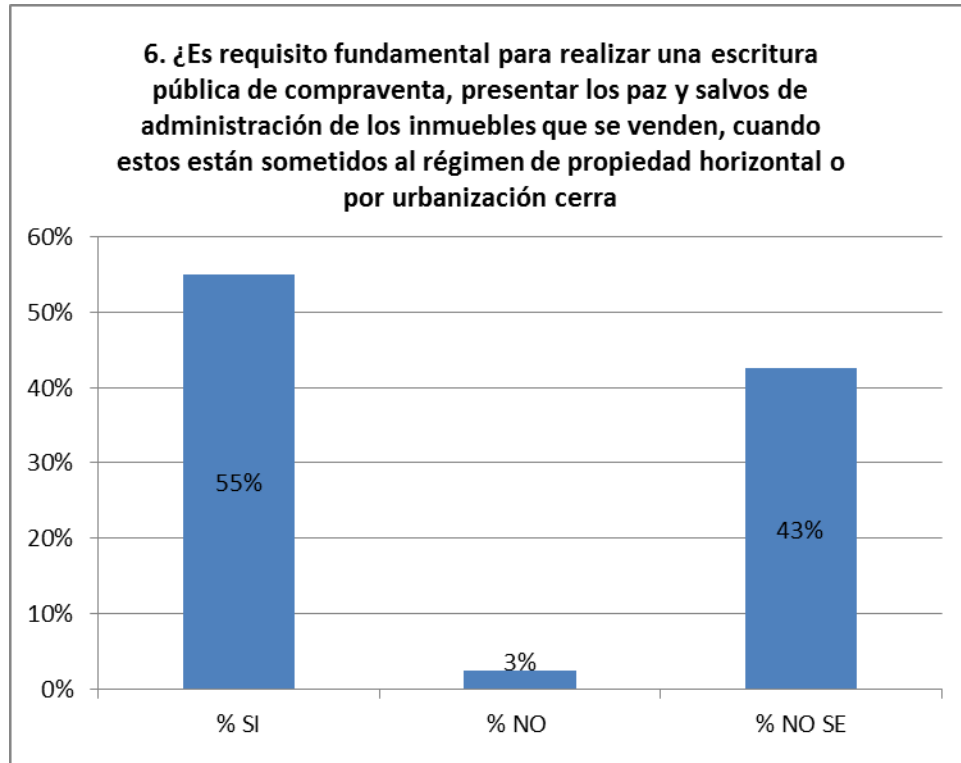
En el gráfico No. 5, Se puede observar que si bien el 70% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO SE, lo que indica que el 30% restante desconoce la respuesta. Este 30% de personas requiere mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 6: Pregunta 5



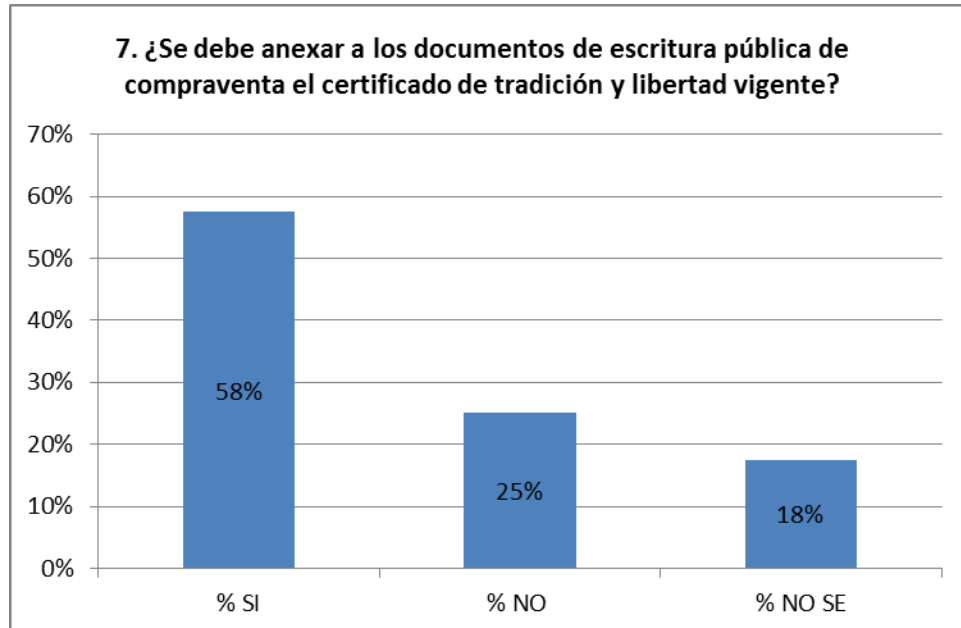
En el gráfico No. 6, Se puede observar que si bien el 63% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 38% restante desconoce la respuesta. Este 38% de personas requiere mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 7: Pregunta 6



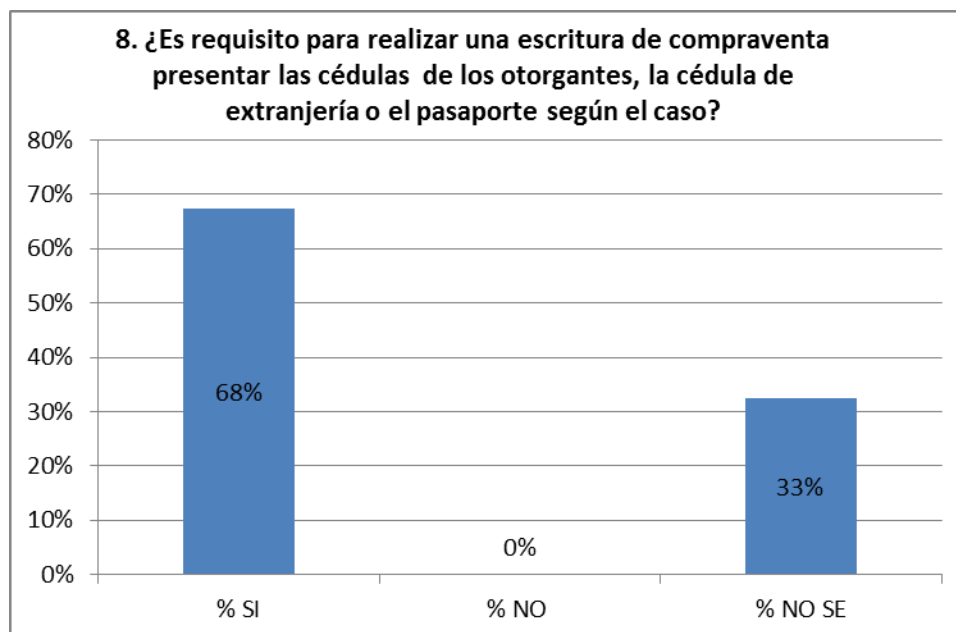
En el gráfico No. 7, Se puede observar que si bien el 55% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 3% tiene una respuesta incorrecta y el 43% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos grupos de personas requieren mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 8: Pregunta 7



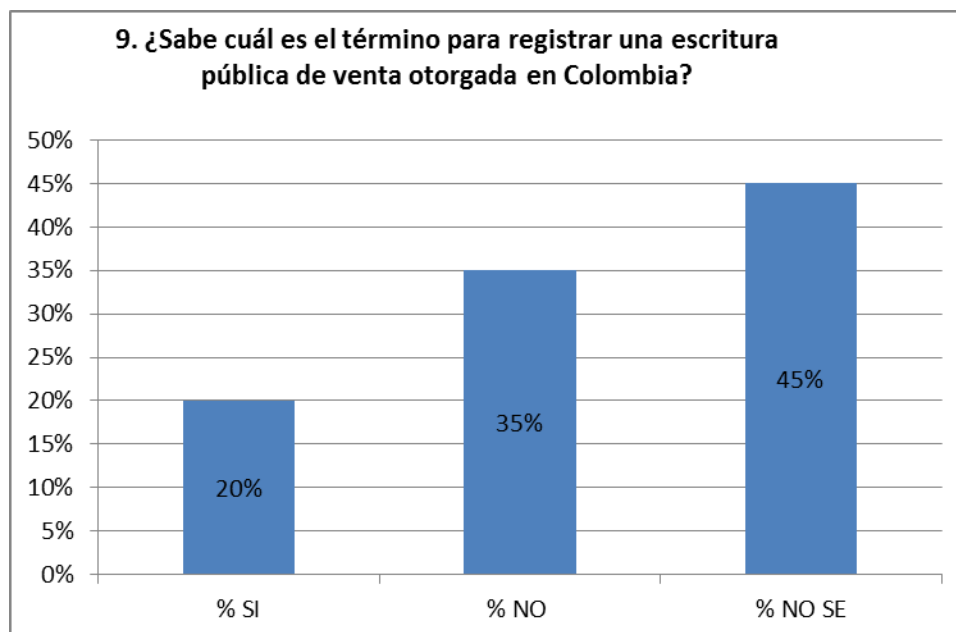
En el gráfico No. 8, Se puede observar que si bien el 58% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 25% tiene una respuesta incorrecta y el 18% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos grupos de personas requieren mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 9: Pregunta 8



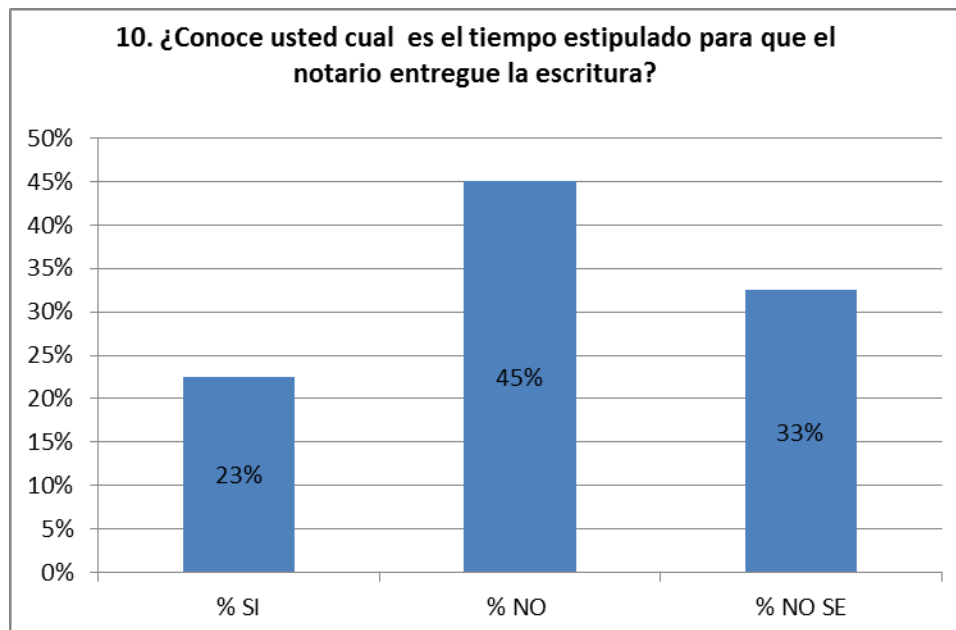
En el gráfico No. 9, Se puede observar que si bien el 68% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO SE, lo que indica que el 33% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que este último grupo de personas requieren mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 10: Pregunta 9



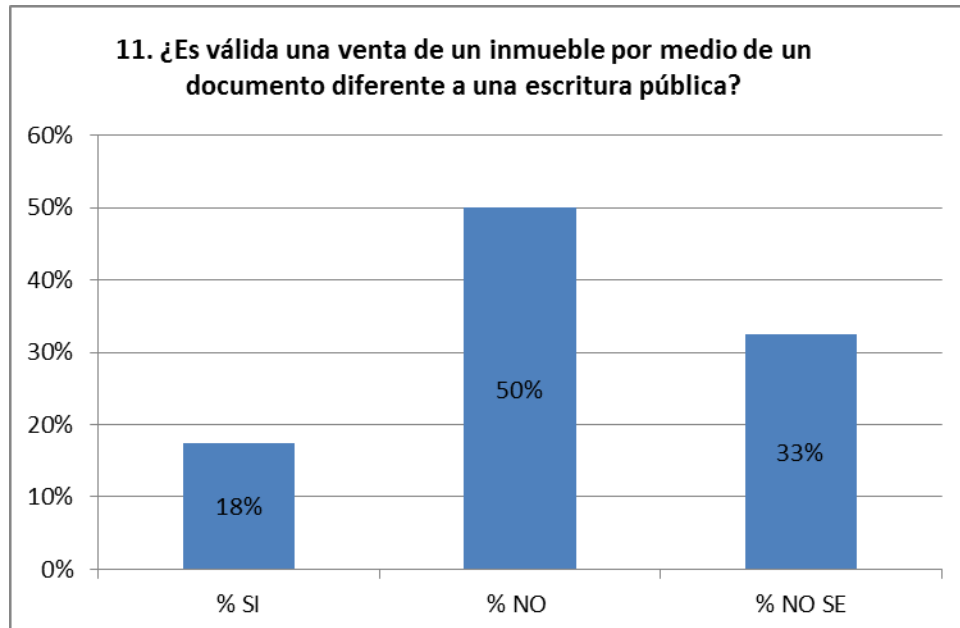
En el gráfico No. 10, se puede observar que el 20% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 80% restante desconoce la respuesta o su respuesta es incorrecta, sobre el término para registrar una escritura pública de compraventa de bienes inmuebles otorgado en Colombia.

Gráfico 11: Pregunta 10



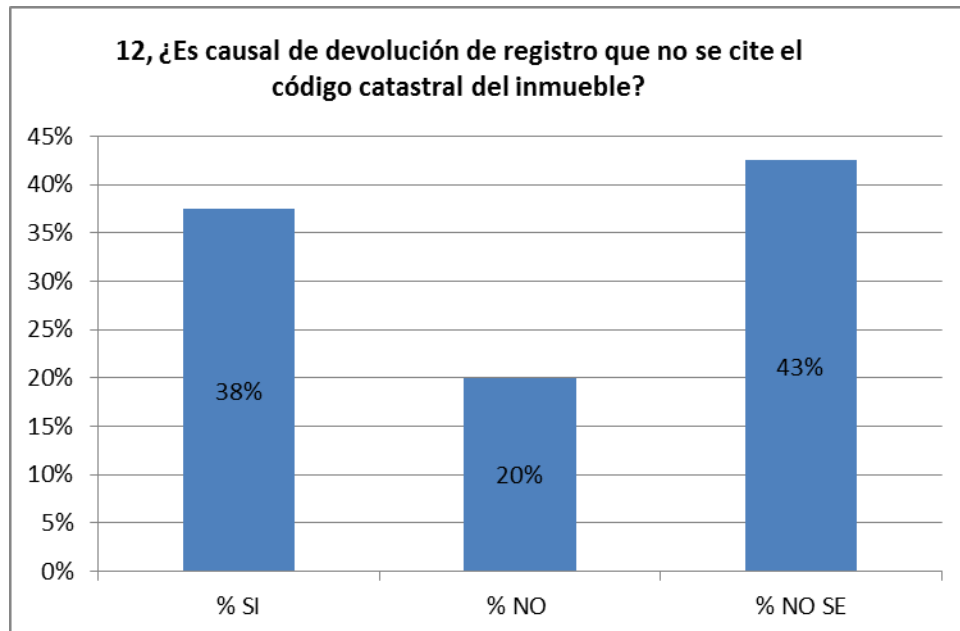
En el gráfico No. 11 se puede observar que el 23% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 45% tiene una respuesta incorrecta y el 33% restante desconoce la respuesta sobre el término estipulado para que el notario entregue la escritura.

Gráfico 12: Pregunta 11



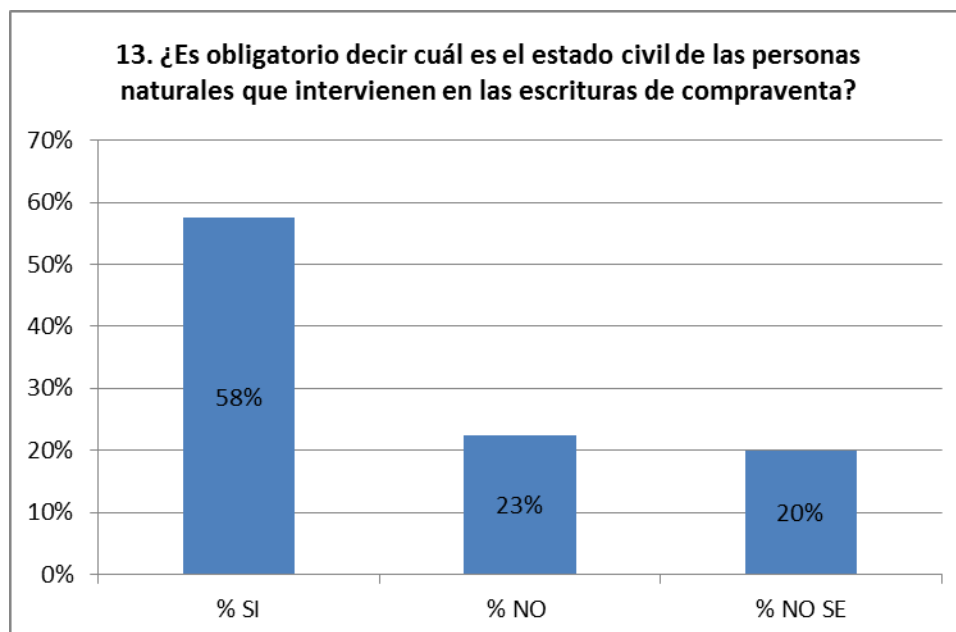
En el gráfico No. 12, Se puede observar que si bien el 50% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron SI o NO SE, lo que indica que el 18% tiene una respuesta incorrecta y el 33% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos grupos de personas requieren mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 13: Pregunta 12



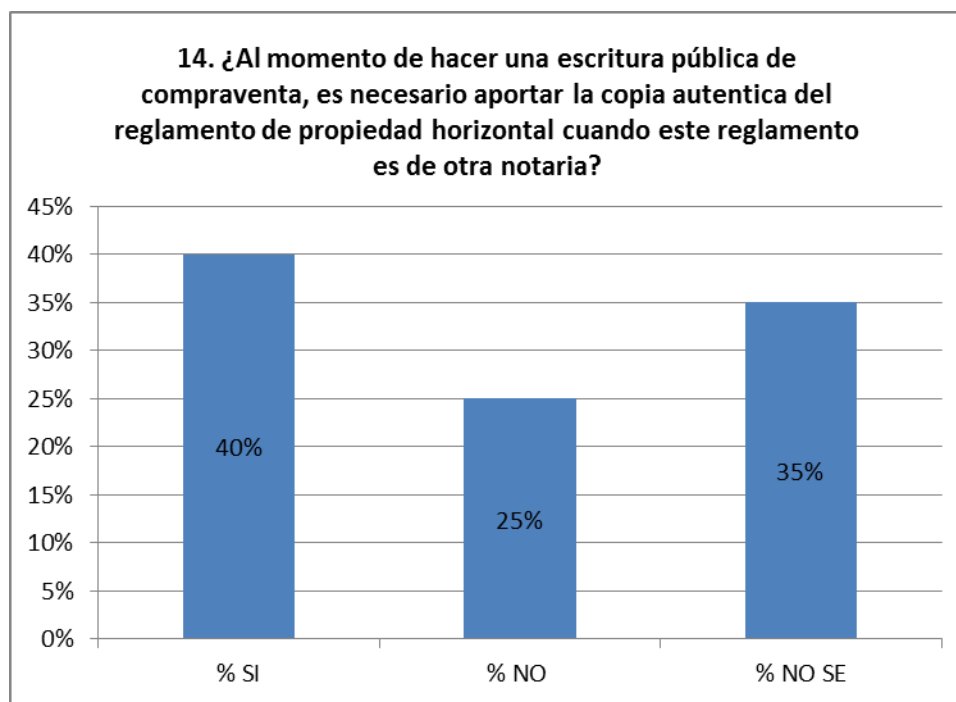
En el gráfico No. 13, Se puede observar que el 38% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 20% tiene una respuesta incorrecta y el 43% desconoce la respuesta, sobre si es causal de devolución de requisaron que no se cite el código catastral del inmueble.

Gráfico 14: Pregunta 13



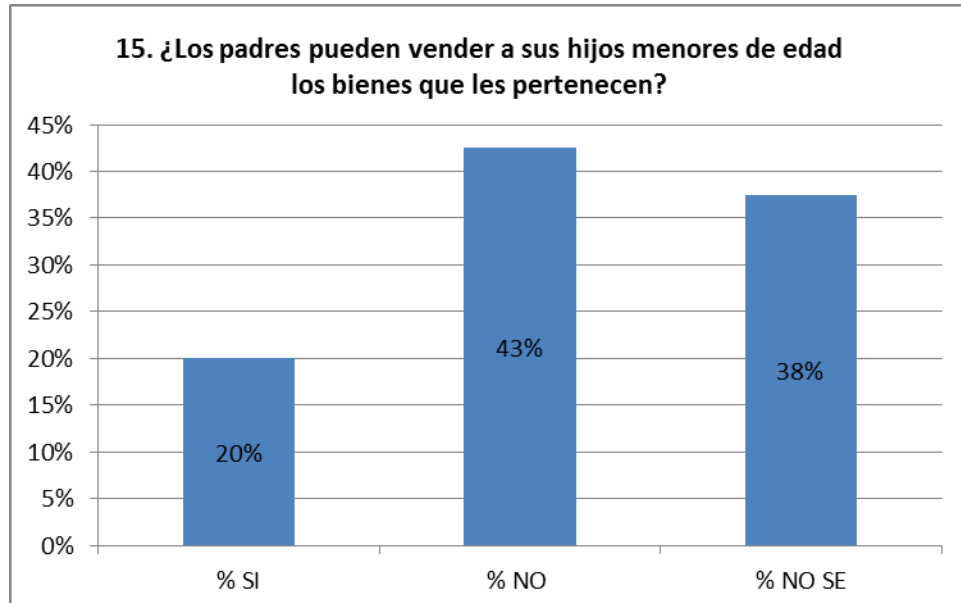
En el gráfico No. 14, Se puede observar que si bien el 58% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 23% tiene una respuesta incorrecta y el 20% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos grupos de personas requieren mayor información y guía sobre los procedimientos y requisitos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 15: Pregunta 14



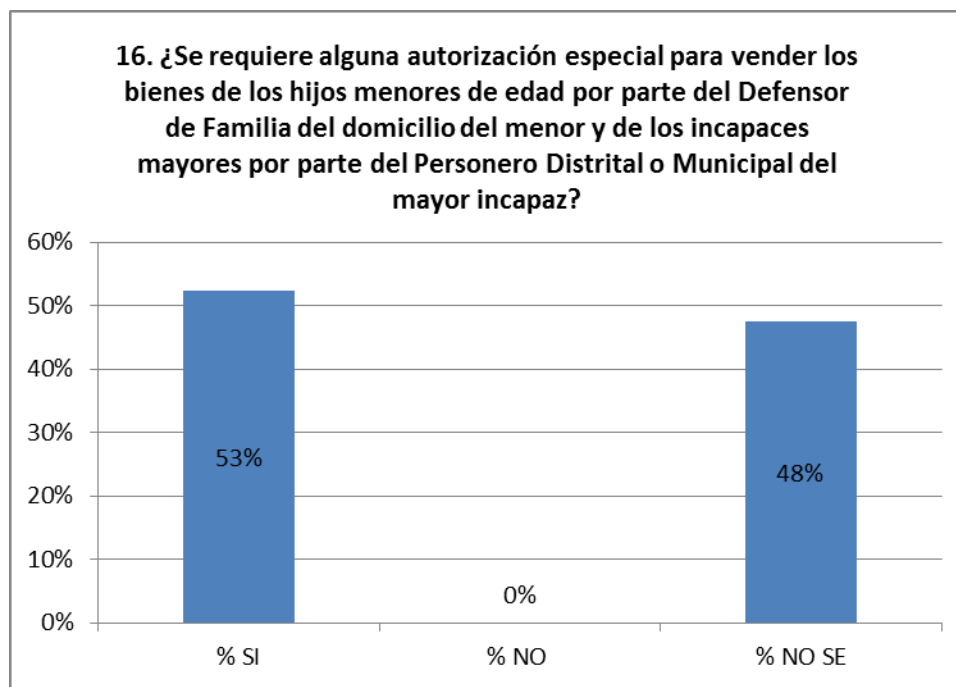
En el gráfico No. 15, Se puede observar que el 40% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO o NO SE, lo que indica que el 25% tiene una respuesta incorrecta y el 35% desconoce la respuesta a la pregunta si al momento de hacer una escritura pública de compraventa, es necesario aportar la copia auténtica del reglamento de propiedad horizontal cuando este reglamento es de otra notaría.

Gráfico 16: Pregunta 15



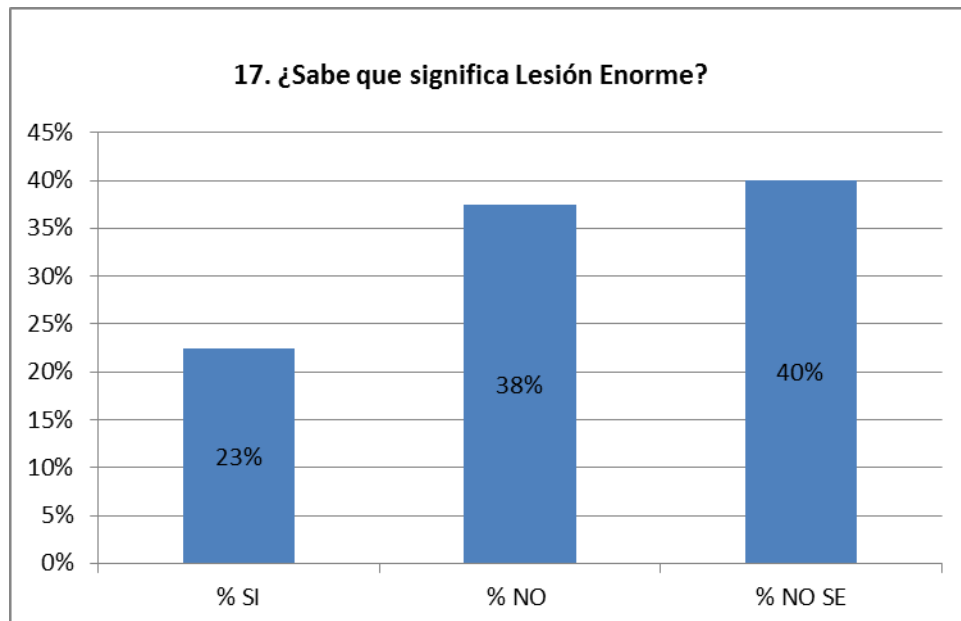
En el gráfico No. 16, Se puede observar que si bien el 43% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron SI o NO SE, lo que indica que el 20% tiene una respuesta incorrecta y el 38% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos dos grupos de personas desconocen si los padres pueden vender a sus hijos menores de edad los bienes que les pertenecen.

Gráfico 17: Pregunta 16



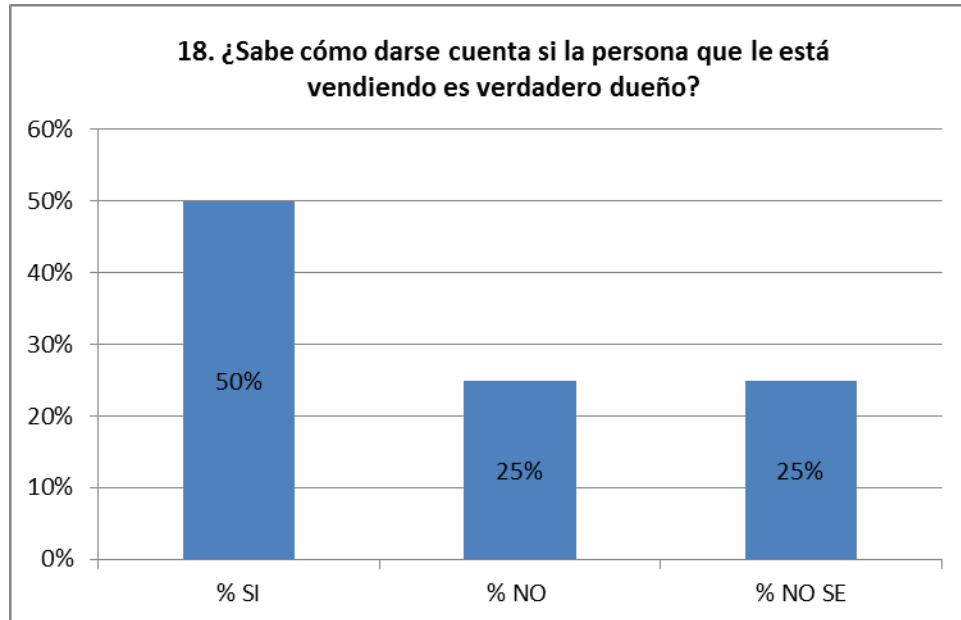
En el gráfico No. 17, Se puede observar que si bien el 53% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron NO SE, lo que indica que el 48% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que este último grupo de personas requieren mayor información y guía sobre los procedimientos de compraventa de bienes inmuebles en las notarías de la ciudad de Medellín.

Gráfico 18: Pregunta 17



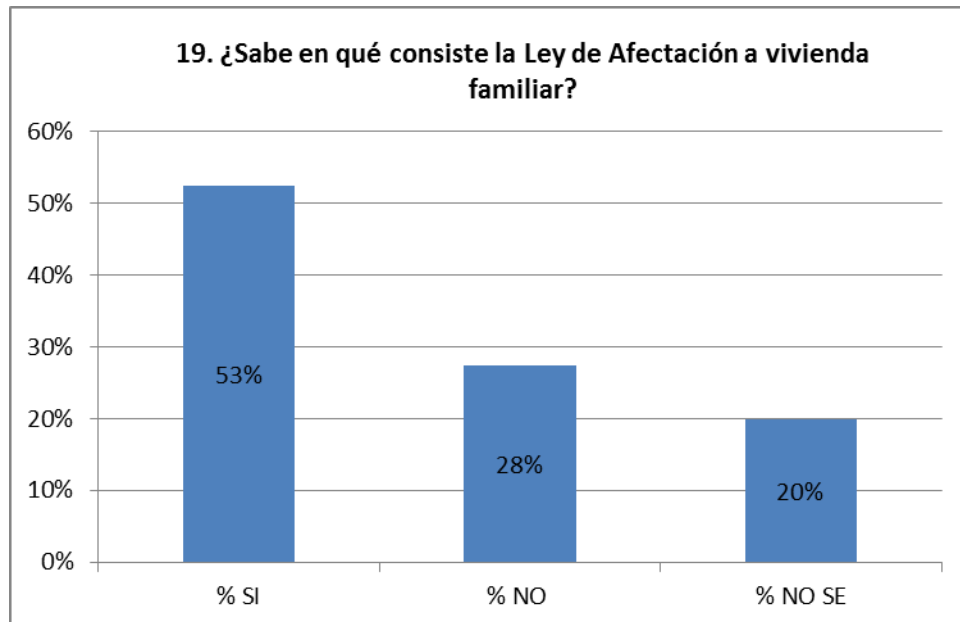
En el gráfico No. 18, Se puede observar que si bien el 23% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron SI o NO SE, lo que indica que el 38% tiene una respuesta incorrecta y el 40% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos dos grupos de personas desconocen el concepto de Lesión enorme.

Gráfico 19: Pregunta 18



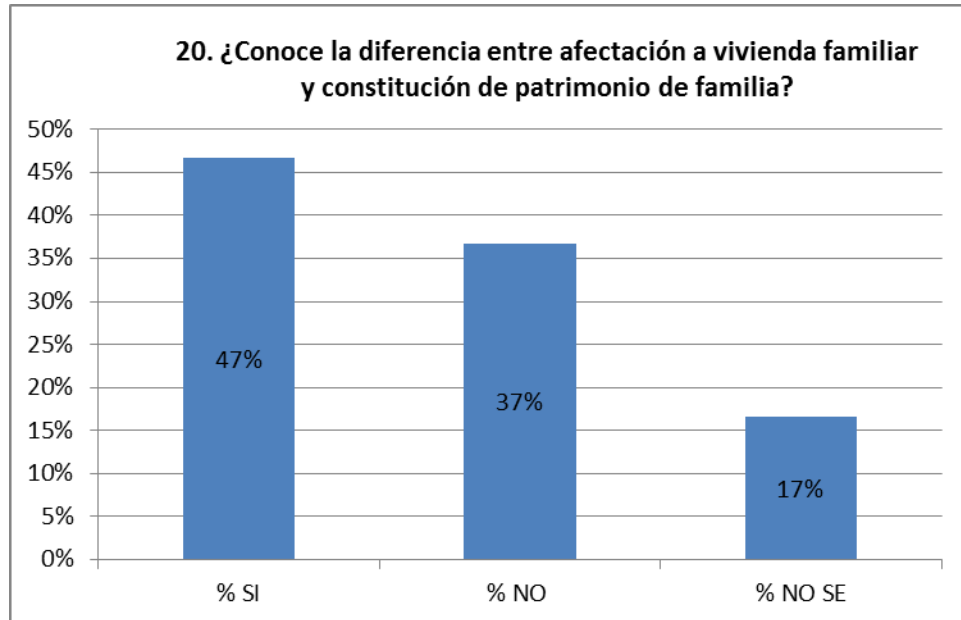
En el gráfico No. 19, Se puede observar que si bien el 55% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron SI o NO SE, lo que indica que el 25% tiene una respuesta incorrecta y el 25% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos dos grupos de personas desconocen o no saben si la persona que les está vendiendo un bien inmueble es el verdadero dueño.

Gráfico 20: Pregunta 19



En el gráfico No. 20, Se puede observar que si bien el 53% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron SI o NO SE, lo que indica que el 28% tiene una respuesta incorrecta y el 20% desconoce la respuesta correcta.

Gráfico 21: Pregunta 20



En el gráfico No. 21, Se puede observar que si bien el 47% de las personas encuestadas conocen la respuesta, el resto de las personas, respondieron SI o NO SE, lo que indica que el 37% tiene una respuesta incorrecta y el 17% desconoce la respuesta. Lo cual evidencia que estos últimos dos grupos de personas no conoce la diferencia entre afectación a vivienda familiar y constitución de patrimonio de familia.



6 DISCUSIÓN

Desde luego el problema al revisar todas las normas presentadas en el marco teórico, es que la norma es muchas veces muy general y no está contenida en un solo cuerpo normativo, como se pudo ver, sino que hay que ir a diversas normas. Desde luego la norma dice que se deben aportar todos los documentos necesarios y los comprobantes fiscales para cumplir con lo que pide la Ley, así por ejemplo para demostrar el código catastral se deberá aportar un documento que lo contenga y el cuál es normalmente el paz y salvo de predial, pero la especificación de cuáles son los comprobantes fiscales no está en la norma, por lo que tocaría acudir a otras normas para saber cuáles son los comprobantes fiscales necesarios, por ejemplo en el caso de Medellín, tocaría saber cuáles son los impuestos que se pagan respecto de los inmuebles y así se llegaría a la norma del Municipio de Medellín que dice que en esta ciudad para otorgar una escritura pública de venta de un inmueble se debe aportar paz y salvo de predial y valorización, y tratándose de un lote además se requiere el paz y salvo de tasa de aseo.



7 CONCLUSIONES:

- En consecuencia, una vez discutidas y analizadas las normas y el contexto real de lo que pasa en las notarías respecto de las escrituras públicas de compraventa, se evidencia en primer lugar, que en algunas ocasiones la norma es muy general, lo que hace que unas y otras notarías exijan documentos diferentes al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa, es el caso que se presenta en los reglamentos de propiedad horizontal que se deben protocolizar con las escrituras, pues algunas notarías deben exigir también los linderos generales y los coeficientes en algunas ocasiones.
- Salta a la vista en este trabajo de investigación que hay desconocimiento en los usuarios en cuanto a lo que están haciendo, es así como algunos usuarios pretenden vender un inmueble que adquirieron siendo casados y que posteriormente la cónyuge o el cónyuge falleció y no se dan cuenta que están vendiendo un bien social porque para poder vender se debe hacer primero la liquidación de la sociedad conyugal mediante el trámite de sucesión.
- Para unificar los criterios y procedimientos de lo que se necesita para otorgar una escritura pública de compraventa, se presenta una guía práctica y de fácil uso para que tanto las notarías como los usuarios conozcan qué se necesita y que no puede faltar en una escritura pública de compraventa.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO

**GUÍA PRÁCTICA DE REQUISITOS Y PROCESOS PARA REALIZAR LOS
TRÁMITES DE LAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES EN LAS NOTARÍAS DE
MEDELLÍN, COLOMBIA.**

SERGIO MARIN TAMAYO

Medellín 10 de Octubre de 2016



8 GUÍA PRÁCTICA DE REQUISITOS Y PROCESOS PARA REALIZAR LOS TRÁMITES DE LAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES EN LAS NOTARÍAS DE MEDELLÍN, COLOMBIA.

PRESENTACIÓN

Lo que se pretende hacer con esta Guía Práctica es buscar en primer lugar, a partir de la norma existente, ilustrar a los usuarios en cuanto a lo que se requiere para los trámites de las ventas de inmuebles en notaría.

Esta Guía propone elementos básicos sobre los requisitos y procesos para realizar el trámite de las ventas de bienes inmuebles, está dirigida básicamente a los usuarios de las Notarías de Medellín, haciendo práctico y sencillo el trámite de ventas de bienes inmuebles.

El objetivo de esta guía es, servir como apoyo a los usuarios de los servicios y trámites de ventas de bienes inmuebles en las notarías, encontrando un equilibrio entre la normatividad vigente y la práctica cotidiana. Se presenta en un lenguaje sencillo y práctico con el fin de orientar eficazmente el usuario, de manera tal que aporte los elementos básicos, especificando las particularidades de los requisitos en el trámite de las ventas de bienes inmuebles en las Notarías de Medellín.

En la primera parte se especifican los documentos necesarios para el trámite, en la segunda parte se explica en 14 pasos el contenido de una escritura de compraventa, en la parte tres, se aclaran otros elementos básicos a tener en cuenta en una compraventa. En la parte final se acerca al usuario al proceso de compraventa en términos generales, especificando el tiempo estipulado para cada etapa del proceso de compraventa de bienes inmuebles.

Tabla 2: Documentos necesarios para compraventa

- 1 Documento de adquisición, por el cual el vendedor adquirió el inmueble.
- 2 El certificado de tradición y libertad vigente. Cuando el bien es rural con máximo 5 días de expedido.
- 3 Fotocopias de las cédulas de los otorgantes ampliadas al 150%
- 4 Paz y salvos de impuesto predial de los inmuebles que se venden y certificado catastral. Ambos se solicitan en el municipio
- 5 Paz y salvos de valorización del Municipio de Medellín, cuando los inmuebles son de otro municipio fuera de Medellín, se pide paz y salvo de valorización departamental
- 6 Paz y salvo de administración si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal
- 7 La copia autentica de la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal, hay que sacarle copia a la primera hoja, a la última hoja, a los linderos particulares y a las zonas comunes.

Tabla 3: Que debe llevar una escritura compraventa

- 1** Número de la escritura pública en letras y números, la fecha en la que se otorgó, el acto jurídico, País, Departamento y Municipio, la notaría en la que se otorgó la escritura pública y el nombre del notario, especificando si quien está como notario es en propiedad o encargado
- 2** La identificación plena de las partes: Nombre completo, documento de identificación, nacionalidad, domicilio, si es mayor de edad, estado civil, y si actúa en su propio nombre o como apoderado, con la identificación plena del representado si es el caso.
- 3** Con poder hay que identificar plenamente a quien otorga el poder. Además el apoderado deberá manifestar bajo juramento que el poder está vigente y que su poderdante sobrevive
- 4** Identificación plena de los inmuebles : área y linderos, dirección, ubicación, código catastral, número de matrícula inmobiliaria, y avalúo catastral.
- 5** Si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal se debe citar la escritura por la cual se sometió al régimen de propiedad horizontal, con sus reformas y aclaraciones si las hay.
- 6** Se debe citar cómo adquirió el vendedor, diciendo el acto, la persona que le transfirió la propiedad y la escritura con número, fecha y notaría en la que se elaboró o documento por el cual adquirió y la fecha en que se registro.
- 7** Mencionar si el inmueble está libre de gravámenes y limitaciones al dominio, como uso y habitación, usufructo, servidumbres, embargos y litigios pendientes.

- 8 Mencionar el valor de la compraventa y la forma de pago.
- 9 Comparece el comprador aceptando la compraventa.
- 10 Estado civil del vendedor y si el inmueble que vende está afectado a vivienda familiar, y el estado civil del comprador y si el inmueble que adquiere queda afectado a vivienda familiar y por qué si o no
- 11 Relacionar los anexos como paz y salvos de predial, valorización y administración. Sino se aporta el paz y salvo de administración o no se paga administración, el notario deja expresa constancia de la solidaridad en el pago de las expensas comunes si hubiere lugar a ello
- 12 Advertir de la necesidad de leer y corregir los errores o lo que no les pareciere, advertir que se debe registrar la escritura dentro de los dos meses y Relacionar los paz y salvos.
- 13 Relacionar los gastos como derechos notariales, IVA, retención, y los impuestos de la superintendencia y del fondo de la Superintendencia de Notariado y registro
- 14 Colocar el número de las hojas en las cuales se elaboró la escritura y posteriormente las firmas de los otorgantes y del notario en señal de autorización

Tabla 5: Otras especificaciones de la compraventa

Otras especificaciones de las compraventa

Si se trata de la venta de un porcentaje, habría que especificar qué porcentaje se vende, cual es el valor catastral de ese porcentaje y cuál es el valor de la venta de ese porcentaje

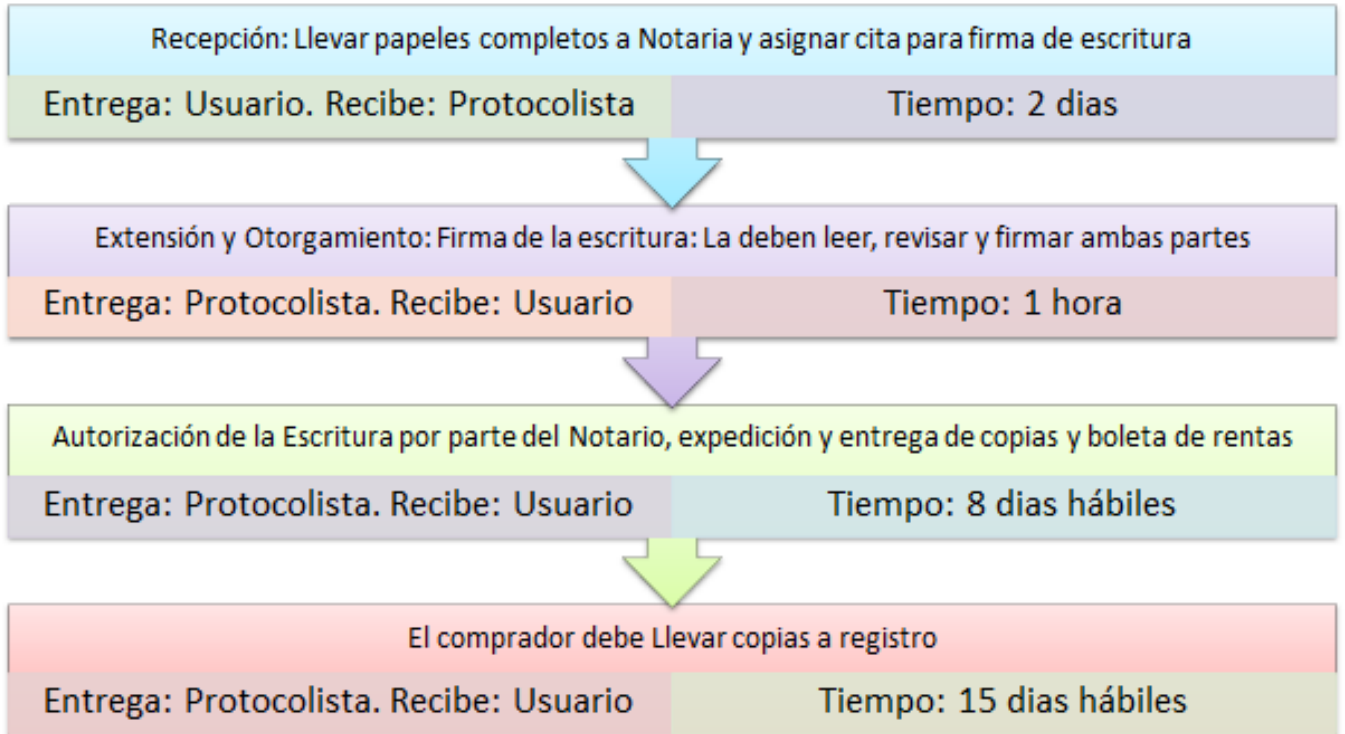
Si lo que se vende es la nuda propiedad hay que especificar el valor de venta y qué pasa con el usufructo. Hay que tener en cuenta que tanto en derechos notariales como en rentas y registro, hay que cobrar la venta de la nuda propiedad por lo menos por el avalúo catastral. Y si se vende el usufructo, se cobrará por el valor que se diga en la escritura.

Si quien vende o quien compra es una persona jurídica se deberá aportar la representación legal vigente y si en la representación legal no tiene la facultad para vender o para comprar por ese valor entonces se requerirá una autorización dada mediante junta de socios donde se autorice al representante legal para vender o para comprar el inmueble en específico por el valor específico.

La retención en la fuente la paga el vendedor, los derechos notariales y rentas por mitades, registro lo asume el comprador. Esto no esta regulado, pero es la forma mas usada, claro que puede ser estipulada por las partes.

Tabla 5: Proceso de compraventa

Proceso de Compraventa





9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁLVAREZ, Undurraga Gabriel. (2002). Metodología de la investigación jurídica. Universidad Central de Chile.
- ARAMBURO, Restrepo José Luis. (2001). Manual de Derecho Notarial, Funciones y Responsabilidades. Editorial Legis.
- BONIVENTO, Fernández José Alejandro. () Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales. decimosexta edición actualizada, Librería Ediciones del Profesional LTDA.
- BUNGE, Mario. (2004). La investigación científica. Siglo XXI editores, México.
- CARDONA, Galeano Pedro Pablo. (2007). Desjudicialización y Trámite Notarial, Teórico – Práctico. Conforme con las Leyes 962 y 979 de 2005. Editorial Leyer.
- CASTRO, Lennart Mauricio y CASTRO Blanco Luz Amparo, (2011). Notarías, Aspectos administrativos, contables y legales. Bogotá D.C. Ecoe Ediciones.
- Estatuto de Notariado y Registro, Decretos 960 y demás normas que complementan.
- **CIBERGRAFÍA**
 - o Derecho Notarial. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos16/derecho-notarial/derecho-notarial.shtml>
 - o Servicios Ciudadanos Disponible en: <https://www.servicioalciudadano.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=qeEHgdac51w%3D&tabid=79&language=es-CO>.
 - o Cartillas Notariales. Disponible en: <http://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/images/smilies/cartilla-notarios.pdf>