

INFORMACIÓN GENERAL

Dirección: AMBALA PARTE ALTA SECTOR EL TRIUNFO  
Solicitud: SNR2018ER057066  
Respuesta: SNR2018EE047871



RESPUESTA

Bogotá, 20 de septiembre de 2018

Señor(a)

ASUNTO: Respuesta al radicado SNR2018ER057066

Respetado Sr. (a);

**Para:** Angelica Juliet Bossa Ricaurte

Ambalá parte alta, sector El Triunfo

Ibagué, Tolima

veedurialtriunfo@gmail.com

**Asunto:** Radicado interno ER057066 de 2018

CN005 Servicio de escrituración – requisitos



GDE - GC - ER - 02 V.02 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 100 No. 100-100, Bogotá D.C.  
Teléfono: (57) (1) 234 2000  
www.superintendencia.gov.co

Respetada Señora

Acusamos recibo de su mensaje en referencia, mediante el cual expone como elemento circunstancial que el alcalde y los miembros del comité empresarial del municipio, elevaron una escritura pública sobre las redes del acueducto, sin contar para ello con el respaldo de la comunidad, motivo por el cual formula las siguientes inquietudes.

*"[...] 1. Cuáles deben ser los requisitos que este señor debió presentar para tener acceso a la escritura pública??? y qué validez puede tener ese documento siendo que esas redes son parte propiedad del municipio y otra parte propiedad de la comunidad y ninguno de los dos han firmado ni autorizado para que ellos hagan las escrituras, 2. Que debemos hacer para desdihujar esa figura de escritura pública??? [...]"*

Para atender su solicitud esta Oficina Asesora Jurídica responde bajo el siguiente:

#### Marco Jurídico

- Ley 87 de 1887
- Decreto Ley 960 de 1970
- Ley 29 de 1973



GDE - GC - FE - 08 V.02 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle de la Constitución No. 120-201  
Bogotá D.C. - Colombia  
Tel: +57 (0)1 224 2000  
E-mail: [comunicacion@superintendencia.gov.co](mailto:comunicacion@superintendencia.gov.co)

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Inicialmente, debo manifestarle que los pronunciamientos que emite esta Oficina Asesora Jurídica de la SNR, constituyen una opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, razón por la cual las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, por cuanto no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los registradores de instrumentos públicos y notarios del país.

Señala el artículo 1494 de la Ley 87 de 1887, que una de las fuentes de obligación civil y que produce efectos en el mundo jurídico, es la surge del acuerdo de voluntades: El contrato[1]. Por su parte, el artículo 1501 ibídem prescribe la validez contractual a partir de la concurrencia plena de la capacidad legal, de ejercicio o goce de quien emite su voluntad, la que además debe ser consciente, libre y espontánea, referirse la misma a un objeto permitido legalmente y tener una motivación o finalidad igualmente lícita[2].

En síntesis, el contrato como fuente generadora de obligaciones civiles es un instrumento jurídico suficiente, para encontrar la fuerza de exigibilidad y el respaldo institucional en su cumplimiento, siempre que se haga con arreglo a derecho acorde con los requisitos acabados de expresar y con los demás que la ley establezca como sustancialmente formales[3].

Ahora bien, perfeccionado el acto de compraventa mediante la autorización de la escritura pública correspondiente, el acuerdo de voluntades que contiene adquiere una firmeza obligacional indiscutible, en tanto que a partir de ese momento queda revestido de presunción de fe pública[4]; en efecto, ha de precisarse que la escritura pública es el resultado de un proceso cuya última etapa, que es la autorización del notario, se produce en atención a que se han cumplido con todos los requisitos legales correspondientes[5] y por tanto, es natural y lógico inferir, que en el control de legalidad respectivo se acreditaron satisfechos los referidos en el artículo 1501 del Código Civil, antes señalado.



Dicho lo anterior, con respecto a las preguntas que usted formula y con base en los elementos de juicio que proporciona a la presente consulta, sin tener certeza en torno al tipo de contrato, se responde:

**Primero.** Para el otorgamiento del instrumento público por el alcalde y la posterior autorización de la escritura pública por parte del notario, se debieron acreditar de manera satisfactoria los requisitos exigidos por el artículo 1501 del Código Civil. Tratándose de una actuación que –según se desprende de los datos por usted aportados– hizo el alcalde en su condición de tal, el elemento de capacidad debió ser acompañado de la representación legal del municipio; además, dependiendo de la clase de acto – que reiteramos, no sabemos cuál es el objeto – habría que considerar la autorización del Concejo municipal.

**Segundo.** La escritura pública goza de una doble presunción: (i) legalidad y (ii) fé pública; por tanto, sus efectos jurídicos obligacionales se predicen válidos hasta que no sean desvirtuados por autoridad legal competente. Se insiste, para determinar el horizonte de validez en lo actuado, es indispensable conocer a ciencia cierta el objeto contractual, para a partir de allí, establecer si se actuó o no conforme a derecho y si se dio cumplimiento a las exigencias legales pertinentes.

**Tercero.** Para establecer la consistencia de la actuación surtida en cada escritura pública, se debe acudir puntualmente a la fuente, esto es, al contenido escriturario de cada acto y acudir a un abogado a su elección, para que los asista en la valoración del mismo y en las acciones que consideren menester realizar.

---

[1] Consagra el artículo 1494 del Código Civil, el origen que tienen aquellas obligaciones capaces de producir efectos en el mundo jurídico, al establecer: “[...] Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.[...]” – se subraya --



[2] Prescribe el artículo en mención, que: “[...] *Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1o.) que sea legalmente capaz. 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito. 4o.) que tenga una causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.[...]”*

[3] Según se desprende del contenido del artículo 1498 y del inciso 2º del artículo 1857 ídem, que en su orden expresan: “[...] *El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento. [...]*”

*“[...] 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. [...]*”

[4] El artículo 1º de la Ley 29 de 1973, consigna el alcance de la competencia fedataria en los siguientes términos, así: “[...] *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 éste 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. [...]*”

[5] Señala el artículo 40 del Decreto Ley 960 de 1970, que: “[...] *El Notario autorizará el instrumento una vez cumplidos todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar.[...]”*

Daniela Andrade Valencia  
Jefe - Oficina Asesora jurídica  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto  
Carlos Alfonso Toscano Martinez  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

