COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Cartilla Ciudadana

Asesoría Jurídica

Número 6

Cartilla
Ciudadana
Temas notariales

Contenido

Presentación.....5

Cancelación prohibición de enajenar y derecho de preferencia.....6

Número de radicado: SNR2023EE094185

Corrección de escritura pública de constitución de hipoteca cuando el deudor fallece.....12

Número de radicado: SNR2023EE094184

Firma de escritura por fuera de la sede notarial.....16

Número de radicado: SNR2023EE094183

Inclusión de cláusula adicional en escritura pública de adjudicación de sucesión.....26

Número de radicado: SNR2023EE086203

Procedibilidad del registro de una escritura suscrita en España, debidamente apostillada.....37

Número de radicado: SNR2023EE094179

Registraduría Nacional del Estado Civil competente de la dirección y organización del registro civil y la identificación de las personas.....45

Número de radicado: SNR2023EE092747

Subdivisión material de predio rural.....50

Número de radicado: SNR2023EE094600

Sustento legal para la exigencia de especificación del mandato conferido.....58

Número de radicado: SNR2023EE094175

Técnica notarial sobre la firma autógrafa y la permanencia de la grafía consignada en el documento de identificación.....64

Número de radicado: SNR2023EE094189

Unificación de dos folios perteneciente al mismo predio.....72

Número de radicado: SNR2023EE067492

Validez de un poder otorgado en territorio estadounidense a persona residente en Colombia.....81

Número de radicado: SNR2023EE095212

Créditos.....89

Presentación

Históricamente la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro se ha caracterizado por sus pronunciamientos acerca de las diferentes materias del orden nacional en las que tiene injerencia la entidad.

Son tan numerosas las peticiones de consulta que recibe esta dependencia que cualquier espacio se hace insuficiente para divulgar sus pronunciamientos.

No obstante, la Oficina de Atención al Ciudadano ha querido hacer una breve selección de las respuestas que se han brindado, a través del Sistema Integrado de Gestión, en los últimos días, para ser publicadas en el sexto número de la serie denominada Cartillas Ciudadanas.

Es de señalar que el objetivo de esta publicación virtual no es otro que el de dar a conocer algunas respuestas que brindan las diferentes dependencias de nuestra institución a las peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y denuncias que se radican en la entidad y que no sólo pueden impactar a quienes las radican sino a la comunidad en general.

En este ejemplar los lectores podrán documentarse acerca del levantamiento de la prohibición de enajenar vivienda de interés social; el procedimiento para la corrección de escrituras públicas de hipoteca cuando el deudor fallece; los casos en que aplica la subdivisión material de bienes rurales y las diferencias de competencias que existen entre la Superintendencia de Notariado y Registro y la Registraduría Nacional del Estado Civil.

De la misma manera se aborda el procedimiento para la unificación de dos folios de matrícula inmobiliaria de un mismo predio; la posibilidad de registrar una escritura suscrita en otro país y la validez de un poder otorgado en un consulado, entre otros asuntos.

Como se citaba anteriormente, esta publicación es una pequeña ventana que se abre gradualmente para dar a conocer un trabajo institucional imparable y dinámico que se proyecta en otras instancias de la realidad nacional. ■

Cancelación prohibición de enajenar y derecho de preferencia

Número de radicado: SNR2023EE094185

Fecha:28 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

La Alcaldía municipal solicita a la Superintendencia de Notariado y Registro que se emita concepto oficial con miras a determinar si la prohibición de transferencia o de enajenar, se debe excluir de la resolución administrativa que expide el municipio, teniendo en cuenta que únicamente se realiza la trasferencia del subsidio familiar de vivienda en especie — SFVE, representado en el lote de terreno en los programas de vivienda de interés social, ubicados en la zona urbana y rural, o se le indique, por el contrario, si se debe mantener dicha prohibición.los artículos 13 y s.s. de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por la Ley 1755 de 2015, en lo relativo al Derecho de Petición, la entidad permito da respuesta en la oportunidad legal, en los siguientes términos:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Ley 2079 de 2021
- Ley 3ª de 1991
- Decreto 739 de 2021
- Ley 1579 de 2012
- Código Civil
- Ley 1437 de 2011

Consideraciones de la
Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular es importante destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el numeral 3 [1] de artículo 14 del Decreto 2723 [2] del 2014 y el 28[3] de la Ley 1755 de 2015, y se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, ***por lo que no son de naturaleza vinculante*** y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en sentido general y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral.

Aunado a lo anterior, los pronunciamientos vía concepto de esta Entidad, se emiten con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual, en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente [4]. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Una vez precisado el alcance de la presente consulta, se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el interrogante planteados.

Por regla general la ley comienza a regir a partir de su promulgación, salvo que el legislador natural o extraordinario, mediante precepto expreso determine una fecha diversa a aquella [5]. De igual manera, sus efectos se aplican hacía el futuro, con excepción de aquellas normas que por el principio de favorabilidad surten efectos retroactivos o cuando en la misma disposición legal se determine su retroactividad.

Para el caso que nos ocupa es menester precisar lo que establece la Ley 2079 de 2021, que conforme a la literalidad del artículo 59[6] empezó a regir a partir de la fecha de su publicación, es decir el 14 de enero de 2021, salvo aquellas normas que

la misma disposición legal determinó que para su aplicación requerirían de reglamentación.

Ahora bien, del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, se colige entre otros aspectos jurídicos lo siguiente:

> Que, a partir de la entrada en vigencia de la precitada Ley, la prohibición de trasferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie dentro los cinco (5) años desde la fecha de su transferencia y no hasta los diez (10) años, para las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda, no aplica está prohibición [7].
>
> Se establece la retroactividad en su parágrafo transitorio al determinar que, ***"Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación"***. Es decir, que aquellos actos jurídicos ejecutados con la anterior disposición en lo concerniente a la prohibición de transferir el dominio antes de los diez (10) años, quedan sin efecto y solo se mantienen para el subsidio otorgado a título 100% en especie disminuida en el tiempo a cinco (5) años.
>
> Como consecuencia de lo anterior, con respecto al subsidio otorgado a título 100% en especie, es procedente levantar la medida de prohibición de transferencia de domino en aquellos eventos donde ha transcurrido el término cinco (5) años, en las demás modalidades de subsidio no es necesario verificar este tiempo para su levantamiento o cancelación, en tanto que la norma actual suprimió la prohibición.
>
> Se tiene entonces que, en aquellos actos jurídicos de adquisición de vivienda familiar con subsidio otorgado antes o después de la publicación de esta Ley, no aplica la prohibición de transferencia de domino, excepto en los casos en donde el subsidio sea 100% en especie, para lo cual se establece un término de cinco (5) años a partir de la fecha de trasferencia, de igual manera, se sustrae de la precitada Ley que el derecho de preferencia solo aplica dentro de este término, para esta modalidad de subsidio y no para las demás.
>
> Ahora bien, en lo que ataña a lo preceptuado en el artículo 9[8] del Decreto 739 de 2021, aplica única y exclusivamente a las viviendas adquiridas con sub-

sidio 100% en especie y no sobre otra modalidad de subsidio; esto es, que los registradores de instrumentos públicos al momento de registrar las escrituras públicas y/o resolución administrativa según el caso de adquisición de inmueble de vivienda de interés social con el subsidio de vivienda precitado (100% en especie), incluirán la anotación relativa a la prohibición de enajenar de cualquier derecho real sobre el inmueble por el término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la transferencia.

En consonancia con lo anterior, y en aplicación del parágrafo de la precitada norma y el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, si el predio fue adquirido ates del 14 de enero de 2021 con subsidio de vivienda 100% en especie y han trascurrido cinco (5) años contados partir de la fecha de su adquisición y el propietario efectúa un acto de disposición, la inscripción del instrumento público con la respectiva cancelación de la condición resolutoria, es procedente, sin requerir trámites adicionales.

En virtud de lo anterior, si el interesado en la cancelación de la anotación en el Registro de Instrumentos Públicos que contiene la prohibición de transferir el dominio del inmueble adquirido con subsidio familiar solicita su cancelación y presenta escritura pública de cancelación y/o el acto administrativo según el caso, con todos los requisitos legales, el registrador no se puede negar a su inscripción, salvo que el subsidio haya sido otorgado 100% en especie y el término de los 5 años contados a partir de la fecha de la transferencia de dominio del bien inmueble no haya transcurrido; evento en el cual si el propietario quiere enajenarlo debe solicitar el permiso debidamente fundamentado a la entidad otorgante.

Así las cosas, se concluye:

1. En aquellos actos jurídicos ejecutados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 2079 de 2021, en lo concerniente a la prohibición de transferir el dominio antes de los diez (10) años quedan sin efecto y solo se mantiene junto con el derecho de preferencia para el subsidio otorgado a título 100% en especie disminuida en el tiempo a cinco (5 años).

2. Con respecto al subsidio otorgado a título 100% en especie, es procedente cancelar la medida de prohibición de transferencia de domino en aquellos eventos donde ha transcurrido el término cinco (5) años contados a partir de la adquisición del inmueble,

en las demás modalidades de subsidio no es necesario verificar este tiempo para su levantamiento o cancelación, en tanto que la Ley suprimió la prohibición.

3. En la adquisición de inmueble de vivienda de interés social con el subsidio de vivienda 100% en especie, debe incluirse la anotación relativa a la prohibición de enajenar de cualquier derecho real sobre el inmueble por el término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la transferencia.

4. Que los registradores de instrumentos públicos, al momento de recibir una solicitud de cancelación de las condiciones resolutorias con los documentos debidamente otorgados, sólo les compete verificar si la medida de prohibición y derecho de preferencia fue inscrita por el otorgamiento de un subsidio de vivienda 100% en especie, para determinar si procede o no su cancelación; es decir, si han trascurrido los cinco años (05) contados a partir de la fecha de la adquisición del inmueble, en tanto que en las demás modalidades de subsidio por disposición de la Ley no se verifica este tiempo.

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

[1] *"3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro."*

[2] Decreto 2723 de 2014, *"por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias": "Artículo 4. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral".*

[3] "Artículo 28. *Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."*

[4] *1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.*

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

[5] Sentencia *C-957 de 1997 "En lo relativo a su vigencia, como regla general, la ley comienza a regir a partir de su promulgación, salvo que el le-*

gislador, en ejercicio de su competencia constitucional, mediante precepto expreso determine una fecha diversa a aquella, facultad igualmente predicable del legislador extraordinario. Los efectos jurídicos de los actos legislativos y de las leyes que se producen a partir de la promulgación en el Diario Oficial, dan lugar a su oponibilidad y obligatoriedad sin que por ello se afecte la validez ni la existencia de los mismos"

***[6] "ARTICULO 59. VIGENCIA**. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias."*

***[7] "Parágrafo 3°**, Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de trasferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda." (artículo 13 Ley 2079 de 2021)*

***[8] "ARTICULO 9°** Modifíquese y adiciónese un parágrafo al artículo 2.1.1.2.5.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

***"ARTICULO 2.1.1.2.5.2.** Obligaciones de las oficinas de registro de instrumentos públicos. Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el derecho de dominio a quienes resulten beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda 100% en Especie (SFVE) de acuerdo con la sección 2.1.1.2.1 del presente decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, deberán incluir las anotaciones correspondientes a la constitución del patrimonio familiar inembargable.*

Adicionalmente, los registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas de transferencia a las que hace referencia el presente artículo incluirán la anotación relativa a la prohibición de enajenación de cualquier derecho real sobre el inmueble por el término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la transferencia del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3 de 1991 modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021.

En el caso en que se haya pactado la condición resolutoria de la transferencia del derecho de dominio de la vivienda transferida a título de SFVE, esta deberá inscribirse en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos.

Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán abstenerse de inscribir cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real que el propietario de las viviendas a las que hace referencia la presente sección, pretenda realizar dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de transferencia de la vivienda, salvo que se adjunte autorización para la enajenación de la vivienda emitida por la entidad otorgante del SFVE.

***Parágrafo:** Para los subsidios asignados con anterioridad al 14 de enero de 2021, los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán autorizar la inscripción de los actos de disposición de la vivienda, siempre y cuando hayan transcurrido al menos cinco (5) años desde su transferencia al beneficiario del subsidio, sin necesidad de verificar el derecho de preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio, y sin requerir trámites adicionales por parte de la entidad otorgante".*

Corrección de escritura pública de constitución de hipoteca cuando el deudor fallece

Número de radicado: SNR2023EE094184

Fecha: 28 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Ciudadano solicita a la entidad se le indique cuál es el procedimiento notarial, frente a la aclaración y/o corrección de una escritura pública de constitución de hipoteca cuando el deudor fallece.

Marco Jurídico

- Decreto Ley 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, resulta preciso manifestar inicialmente que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 el que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

La actividad notarial es de carácter reglado y los presupuestos de actuación que demanda su ejercicio se encuentran dispuestos en el Decreto Ley 960 de 1970, marco legal en don-

de se reconoce el principio subyacente al factor humano y en tal sentido, a la falibilidad que ostentan los distintos actores que intervienen, participan y colaboran con el ejercicio fedatario, con lo cual se da cabida a la posibilidad del error.

En lo que respecta al servicio de escrituración, la norma en mención tiene prevista la posibilidad de efectuar correcciones a las escrituras públicas, cuando quiera que el ejercicio inicial haya quedado defectuoso, impreciso, insuficiente o requiera adicionarse o complementarse para dar alcance efectivo a la declaración emitida o a los requerimientos de ley. Sin embargo, el Estatuto Notarial distingue la corrección que se advierte cuando no se ha entregado la autorización con efectos fedatarios y que se resuelve con la técnica dispuesta por el **artículo 101,** en los siguientes términos:

> *"[...] Los errores en que se haya incurrido al extender un instrumento advertidos antes de su firma, se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán autorizadas por todas las firmas que deba llevar el instrumento, pero si éste ya se hallare suscrito, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales. [...]"*

El otro evento de corrección tiene que ver, cuando el yerro es advertido una vez se ha entregado la fe pública correspondiente, en este caso, es el artículo 102 Ibídem, el que establece como regla general la necesidad de recurrir al otorgamiento de una escritura pública con tal fin. El texto del artículo señala:

> *"[...] Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección [...]"*

Los artículos 103 inciso 2° y 104 ídem,

se ocupan de señalar quienes se encuentran legitimados para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura aclaratoria en los presupuestos fácticos de error en cifras, citas o datos antecedentes. Por su parte el Decreto reglamentario 2148 de 1983, en el artículo 48 señala las condiciones para que se pueda efectuar la escritura de aclaración y la persona legitimada para otorgar dicho acto, dependiendo del tipo o complejidad del yerro cometido. Expresa el artículo citado lo siguiente:

> *"[...] Cuando se pretenda cambiar alguno de los elementos esenciales del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.*
>
> *Sólo procede escritura de aclaración de la de constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la Cámara de Comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios [...]".*

Conforme se desprende

por lo consagrado en el artículo 1501 de la Ley 84 de 1873, los elementos esenciales permiten predicar de un contrato su certidumbre y precisión en torno de aquello sobre lo cual versa el acuerdo de voluntades del contrato, al punto que en ocasiones le resta cualquier efecto en el mundo jurídico; es decir, que sin dejar de existir es simplemente el reflejo de una voluntad

discordante y por tanto, evidencia de una ausencia de acuerdo de voluntad[1]. En tal medida, el sentido de la escritura aclaratoria es la de precisar los aspectos de un acuerdo que no quedaron bien definidos, pero no la de ajustar un acuerdo inexistente.

Como se advierte, la norma condiciona la aplicación del mecanismo de corrección mediante escritura pública, pues no todo tipo de error puede ser llevado a ese escenario y cuando procede hacerlo, señala al legitimado para otorgar el acto.

Por tratarse de una actividad reglada y ser el notario el competente fedatario que la ejecuta, se encuentra irremediablemente sometido a la relación especial de sujeción que le impone el artículo 6° Superior, en el sentido de hacer en el marco de su competencia funcional, sólo aquello que expresamente le está ordenado realizar y además, hacerlo en la forma en que le señala la ley[2].

De esta manera, en los presupuestos señalados por la norma especial para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura aclaratoria, se tiene previsto hacerlo en principio por las mismas personas que comparecieron a otorgar el acto inicial o, dependiendo del tipo de error cometido, se permite que lo haga quien detenta actualmente el derecho. Por tanto, para llevar a cabo la aclaración de una escritura pública se estima en gran medida por el legislador el factor de capacidad legal.

Dicho lo anterior y reiterando que esta instancia consultiva sólo emite un criterio jurídico general sobre el tema sometido a su estudio, en el presente caso, teniendo en cuenta la ausencia del deudor por fallecimiento, pero sin que de los hechos consignados en la consulta se advierta qué tipo de error fue el cometido o de aclaración pretendida, queda latente la posibilidad de hacerlo en forma unilateral el acreedor hipotecario o, en caso de requerir la participación del deudor, podría efectuarse a través de sus causahabientes. ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

[1] Expresa el artículo 1501 del Código Civil, lo siguiente: "[...] Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales [...]" -subrayo-

[2] La Regla 6ª. Constitucional, expresa: "[...] Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones [...]"

Firma de escritura por fuera de la sede notarial

Número de radicado: SNR2023EE094183

Fecha: 28 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Notario solicita concepto con relación a la firma de documentos escriturarios específicamente con el relacionado con las escrituras asignadas por reparto a esa notaría.

Pregunta si es viable jurídicamente sacar una escritura pública de compraventa de esta notaria, pues los vendedores se aprestan a firmar en esta sede notarial y solo faltaría por firmarla el representante legal de la Empresa XXX en Bogotá, D. C., por parte de la entidad compradora, quien argumenta que es imposible comparecer a Facatativá para firmarla, en razón de sus múltiples ocupaciones e importancia del cargo.

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Decreto 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 1069 de 2015
- Instructiva Administrativa 35 de 2001 de la SNR

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es importante destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el numeral 3 [1] de artí-

culo 14 del Decreto 2723 [2] del 2014 y el 28 [3] de la Ley 1755 de 2015, y se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, por lo que no son de naturaleza vinculante y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en sentido general y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral.

La actividad notarial es de carácter reglado y los presupuestos de actuación que demanda su ejercicio se encuentran dispuestos en el Decreto Ley 960 de 1970, marco legal en donde se reconoce el principio subyacente al factor humano y en tal sentido, a la falibilidad.

Aunado a lo anterior, los pronunciamientos vía concepto de esta Entidad, se emite con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente [4]. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Una vez precisado el alcance de la presente consulta, se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con los hechos narrados.

En lo referente a las escrituras públicas que autorizan los notarios, el Decreto Ley 960 de 1970 en consonancia con el Decreto 2148 de 1983 compilado en el Decreto 1069 de 2015 regula todo el procedimiento que debe seguir el notario o el cónsul según el caso

en el otorgamiento de una escritura pública; en ellas se establece las formalidades y requisitos que estos servidores han de tener en cuenta antes de autorizar el instrumento público.

El artículo 3 de la precitada disposición (Decreto Ley 960 de 1970)

Establece las funciones de los notarios dentro de las cuales está la de recibir, extender y autorizar las declaraciones que conforme a las Leyes requieran escritura pública y aquellas a las cuales los interesados quieran revestir de esta solemnidad.

Se precisa entonces, que le compete al notario entre otras funciones, el recibir, extender y autorizar las declaraciones que por ley o por solicitud de los interesados requieran de escritura pública, cumpliendo con todas las normas que regulan la materia y los principios que orientan este servicio, como es entre otros, el de rogación, autonomía, legalidad, inmediación etcétera.

Es menester resaltar que el servicio público notarial se inicia a solicitud de parte cumpliendo así con el principio de rogación [5], entendido este como la facultad que tiene los ciudadanos en ejercicio de su autonomía de la voluntad de escoger el notario de su parecer en todo el territorio nacional, y solicitar la prestación de dicho servicio, salvo en determinados actos jurídicos que por disposición de la Ley deban suscribirse en determinado circulo notarial, La solicitud del servicio debe ir revestida de la consensualidad de las partes o la voluntad individual según el caso para que pueda ser atendida, de lo contrario no es procedente dar trámite al acto que se pretende elevar a escritura pública.

El procedimiento general dispuesto para el trámite notarial de escrituración es aquel que se encuentra expresamente contemplado, regulado y definido por el Capítulo I del Título II del Decreto aludido en los artículos que van desde el 12 al 44, en concordancia con el Decreto compilatorio 1069 de 2015, Titulo 6 Capitulo 1, Sección 1 Subsección 2.

Las normas referidas determinan cuales son los presupuestos jurídicos que requiere una escritura pública para que nazca a la vida jurídica debidamente perfeccionada, de lo contrario sólo se tiene es un proyecto escriturario. Dentro de los presupuestos jurídicos se encuentra la extensión que es la versión escrita de lo declarado, es decir, que en este evento el documento extendido ya debe de contar con todos los soportes documentales que fundamentan lo declarado; el otorgamiento, el cual es el asentimiento o consentimiento que las apartes expresan al instrumento con su respectiva firma al encontrarlo acorde al acto que pretenden realizar, momento en el cual se puede enumerar y fechar, para el paso siguiente que es la autorización. De tal suerte que, hasta que no se realicen lo anterior, no se puede hablar de instrumento público.

En lo concerniente a la prohibición que establece el artículo 113 del Decreto Ley 960 de 1970, ésta hace referencia a los libros que conforman el protocolo y demás archivos de la notaría y no a los instrumentos que están en formación.

Frente al caso sub examine, se hace necesario precisar los siguiente:

Como ya se sostuvo, la función notarial es rogada y no comprende una actividad litigiosa, por lo que el notario da fe de los actos, contratos y trámites que ante él se surten, para lo cual el notario puede nombrar a sus inmediatos colaboradores, quienes desempeñaran sus funciones bajo su responsabilidad.

Sobre la naturaleza jurídica de las actuaciones o trámites notariales, ha dicho la Corte Constitucional, lo siguiente:

"La función notarial no está precedida de jurisdicción, entendida ésta como la potestad para administrar justicia o decir el derecho mediante sentencia. La posibilidad de definir derechos e imponer sanciones desborda el ámbito de competencia del notario y se traslada a las autoridades judiciales o administrativas con poder decisorio. Por ello, mal podría exigirse en la actuación notarial el ejercicio del "jus postulandi", que comprende el

derecho de pedir y defender lo pedido, utilizando los mecanismos y recursos que otorga el proceso para la satisfacción de las pretensiones. En estos términos, ante el notario no es viable exigir el respeto por el derecho de defensa, la presunción de inocencia o el derecho a presentar y controvertir pruebas, razón por la cual el debido proceso, propio de las actuaciones judiciales y administrativas de orden procesal, es absolutamente inoperante. (...)

Aunque el notario deba propugnar por el cumplimiento estricto de la Constitución y la ley, como lo señalan las normas citadas, el ejercicio de este deber sólo tiene lugar dentro del marco restringido de su competencia que, como se ha dicho, no es de naturaleza contenciosa ni procesal" (Sentencia C-093/98.).

La anterior precisión sirve para delimitar

el tema de la inmediación y de algunos principios que deben aplicarse con cierta rigurosidad en las actuaciones judiciales, donde por regla general, al juez le corresponde dirimir las controversias que le presentan las partes, en tanto que, en las actuaciones notariales, por ser un servicio rogado, son los interesados quienes le presentan la información y el borrador o minutas de los actos o contratos que quieren formalizar.

El principio de inmediación permite el notario aprecie directamente la prueba o testimonio de los interesados, no obstante, dado el volumen de trabajo que abunda en algunas notarías, es imposible que el notario esté presente en las diferentes diligencias notariales, situación jurídica esta que no le quita validez a los actos y contratos así ordenados o avalados por el notario.

De acuerdo a las nuevas orientaciones del derecho procesal moderno, la inmediación no alcanza a configurarse como un principio, sino que es considerada como una Regla Técnica, que *"son herramientas, en veces conceptualmente contradictorias, que están a disposición del legislador para emplearlas de acuerdo con las condiciones sociales, culturales y económicas de un determinado país, pues aun cuando (sic), en principio, abstractamente consideradas, de toda regla técnica no es posible emitir juicios de valor acerca de su utilidad porque en este plano siempre la tienen, ya al ser implementadas normativamente pueden servir o no, dadas esas condiciones advertidas" -López Blanco, Hernán Fabio: Pruebas, pág. 23 y ss, edic. 2001-.*

Estas reglas generalmente tienen un contrario, que, en el caso presente, es la regla de la mediación, donde se permite que los testimonios, documentos y declaraciones sean recaudadas por personas diferentes al funcionario que debe tomar la decisión; en el caso de los notarios, se hacen por empleados que están bajo la responsabilidad de éstos, él es quien los escoge, lo cual supone están capacitados para las tareas que se le encomiendan. No puede olvidarse, que la responsabilidad del ejercicio de la función recae es en el notario.

El autor citado considera obsoleta esta regla y le atribuye a ella la demora y congestión en los despachos judiciales; por lo tanto, pretender que el notario esté presente en todas las diligencias, significaría atrasar todos los asuntos, debido a la cantidad de usuarios que tendría que atender, sin embargo, estos planteamientos no son excusa para que el notario se apersone de ciertos casos que requieren su atención, como el relacionado con aquellos documentos que tienen que ver con la salida de menores del país, como así lo sugirió esta Superintendencia en la Instructiva Administrativa No. 35 de 2001, al indicar que el notario debía atender directamente este trámite.

Sobre el punto específico de la presencia de los notarios en las diligencias, se ha sostenido que:

"Es un hecho notorio que, en ciertas ciudades, dado el número crecido de habitantes, en la misma Notaría y en forma simultánea, se verifican diversos y numerosos asuntos notariales. Por lo mismo, no es posible, pecaría contra el más elemental sentido común, que intervenga el Notario simultáneamente en todos y cada uno de ellos, máxime cuando este funcionario está obligado a prestar su servicio en sitio diferente de su oficina. Por eso es por lo que se debe entender la ´comparecencia´ como la comparecencia jurídica, es decir que, aunque no se cumpla estrictamente como ya se habló atrás, como acercamiento entre el declarante y el notario, es suficiente la certeza que este mismo funcionario da sobre su identidad y fidelidad de su declaración" -el subrayado fuera de texto-. (sentenciaSentencia del 24-09-1983, Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil. Citado por B & P.- Bulpher Asociados: Estatuto del Notariado, Tomo I, pág.137).".

En este sentido, se puede inferir que la falta de presencia física del notario en algunos trámites que se surten en la notaría o fuera de ella, no son inválidos, por lo tanto, los hechos o las circunstancias sobre las cuales él da fe, gozan de plena autenticidad, ya que los empleados que las atienden dependen directamente de él, son sus "agentes" y por ende, quien responde es el notario.

Ahora bien, una vez efectuada la anterior precisión en lo concerniente a la comparecencia ante notario y la inmediación de estos en los trámites y actuaciones que adelantan, se hará un análisis en lo relativo a la prestación del servicio notarial fuera del despacho. Sobre este presupuesto jurídicos se tiene que el artículo 160 del Decreto 960 de 1970 prescribe:

> *". Las funciones notariales serán ejercidas dentro de las horas y días hábiles, pero en casos de urgencia inaplazable, a requerimiento de personas que se hallen imposibilitadas para concurrir a la oficina, el servicio se prestará en horas extraordinarias o en días festivos. Fuera de estos casos, los Notarios no están obligados a prestar su ministerio, pero podrán hacerlo voluntariamente".*

Aunado a lo anterior, el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 de 2015 señala:

> *"Suscripción de instrumentos fuera de la sede la notaría. Los representantes legales de las entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaría, podrán ser autorizados por el notario para suscribir los instrumentos fuera del despacho".*

Así mismo, el artículo 30 de la Resolución 00387 del 23 de enero de 2023, en desarrollo de los dispuesto en el artículo 2.2.6.13.2.7.1. del Decreto 1069 de 2015, establece:

"Artículo 30.

> *Función notarial fuera del despacho. La prestación del servicio fuera del despacho notarial causará los siguientes derechos:*

Autorización de instrumentos fuera de la cabecera del círculo. La autorización de instrumentos fuera de la cabecera del círculo causará derechos adicionales por la suma de dieciséis mil quinientos pesos ($16.500).

Autorización de instrumentos en la cabecera del círculo. En la cabecera, este derecho será de ocho mil cien pesos ($8.100).

Suscripción representantes legales entidades oficiales y particulares. La suscripción de documentos de los representantes legales de las entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaría podrán ser autorizados por el notario para suscribir los instrumentos fuera del despacho notarial y tendrá un costo adicional de dos mil novecientos pesos ($2.900).

Excepción. No habrá lugar al cobro adicional de que trata el ordinal anterior cuando la presencia del Notario en el lugar, obedezca a las visitas que suele hacer este a los municipios de su círculo".

Los preceptos transcritos, permiten que los representantes legales de las entidades públicas, oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaría, pueden ser autorizados por el notario para que suscriban el instrumento público fuera de despacho notarial. De igual manera, se sustrae del artículo 160 antes transcrito, que el notario está obligado a prestar su ministerio fuera de su despacho en horas extraordinarias o días festivos cuando una persona le manifieste la imposibilidad de asistir a su notaria, en los demás casos no está obligado, pero la misma disposición considera que lo podrá hacer voluntariamente.

En sinergia con lo anterior, se hace necesario hacer referencia a lo dispuesto por esta Superintendencia en la Instructiva Administrativa 35 de 2001, en la cual sostuvo lo siguiente:

"(..). No obstante que son ustedes los obligados a comunicar al usuario del servicio sobre la necesidad de actualizar el registro de la firma, se entiende el registro de la firma, se entiende que éste es rogado como corresponde en términos generales a la prestación del servicio notarial. Entonces, en pro de la eficacia que caracteriza

el servicio, se debe proceder a conferir un tiempo prudencial para que el interesado acuda a formalizar la actualización; a su vencimiento, se entiende que el ejercicio de la función derivado del registro de firma, no es posible, sin que esta actitud pueda dar lugar a denegación del servicio. (...)." (sic)e a los municipios de su círculo".

De otra parte, se hace necesario resaltar, si bien los preceptos arriba citados no hacen referencia expresa a que los notarios puedan apoyarse en los empleados de la Notaría a su cargo para realizar tales actuaciones, tampoco excluyen dicha posibilidad, por lo que teniendo en cuenta la figura de la comparecencia jurídica, entendida esta como la posibilidad que se tiene de suscribir un documento sin que exista un acercamiento entre el declarante y el notario, salvo que la norma exija como requisito sine qua non la presencia física de la persona del notario.

Cabe resaltar que de acuerdo con el artículo 2 del Decreto Ley 960 de 1970, la función *notarial debe prestarse dentro de los límites territoriales del respectivo círculo de notaría*, para que los documentos suscritos tengan validez. De tal suerte que, es deber tanto del notario como de los usuarios que solicitan el servicio cumplir con este mandato legal. Por tanto, sólo en a aquellos eventos donde los representantes legales de las entidades oficiales y particulares que tengan registrada su firma en la notaría podrán ser autorizados por el notario para suscribir los instrumentos fuera del despacho, sin que con ello se pueda predicar que pueda existir una nulidad del instrumento público.

En virtud de lo anterior, si el representante legal de la EMPRESA XXX en Bogotá DC, tiene registrada su firma en la notaría, es procedente hacerle llegar el proyecto escriturario para que lo firme y coloque su respectiva huella, toda vez que como ya se decantó en la parte precedente, la escritura pública nace a la vida jurídica cuando se ha surtido su otorgamiento y autorizada por parte del notario, momento en el cual no puede ser retirada del protocolo. Por tanto, el sólo proyecto escriturario si puede ser trasladado fuera del despacho notarial.

En este sentido, si el representante legal de la aludida empresa no tiene registrada la firma en la notaría y no puede asistir personalmente a su otorgamiento, en ejercicio de sus funciones puede otorgar poder especial o general para que su mandante

> o apoderado firme la escritura, toda vez que, le corresponde al usuario del servicio notarial cumplir conciertas obligaciones que le impone la Ley; entre otras, la de comparecer de manera presencial o a través de su representante a la notaría de su preferencia, o, la que la Ley disponga en determinados casos a suscribir los documentos o instrumentos públicos.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes quedando atentos a cualquier inquietud. ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

[1] "3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro."

[2] Decreto 2723 de 2014, "por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias": "Artículo 4. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral".

[3] "Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

[4]1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

[5] Decreto Ley 960 de 970.
"ARTICULO 4o. . 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."

Inclusión de cláusula adicional en escritura pública de adjudicación de sucesión

Número de radicado: SNR2023EE086203

Fecha: 4 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Un abogado está realizando en una notaría un trámite de sucesión de derechos sucesorales del causante.

El patrimonio del causante es un lote de 21 has, hay trece (13) asignatarios- herederos quienes todos aceptaron la delación con beneficio de inventario. Los derechos sucesorales que recibirán los herederos están constituidos en un inmueble y por ende nacerá una comunidad proindiviso, y en virtud de esa comunidad nacen unos derechos y obligaciones para los comuneros, como lo expresa Código Civil.

Cuando estaba lista la escritura pública para la firma, el abogado le solicita al notario que se le permita incluir en la escritura una cláusula adicional en la que se expresará "que desde el momento del otorgamiento de la escritura pública a todos y cada uno de los herederos comuneros se obligan cada uno a usar, gozar y disponer del inmueble, como también, se obligaban a respetarse el derecho de posesión efectiva del inmueble, esto es, que los herederos comuneros se obligaban a respetar la posesión que se tiene sobre el inmueble, a no perturbarla, a no limitar la posesión, a no desconocer la posesión de los demás herederos comuneros, y que cada heredero comunero se obliga a permitir el paso continuo y a respetarse la servidumbre de paso voluntaria de todo el inmueble, y que si alguno de los herederos comuneros encerraba una porción de tierra del inmueble, o realizaba el desenglobe se obligaba a dar el paso, a dar la servidumbre voluntaria a los otros herederos comuneros".

Ante esa petición, el abogado que consulta indica que el notario le manifestó que no era

posible porque era una sucesión pura y simple, y que no se podría. Como apoderado considera que es permisible y admisible incorporarle es cláusula, por cuanto la sucesión se efectuó de mutuo acuerdo, y esas obligaciones que recaen a todos y cada uno de los herederos son permisibles y hacen parte de la órbita legal por el hecho de darse una comunidad proindiviso.

Por lo descrito, el apoderado de la sucesión pide a la Superintendencia de Notariado y Registro se emita un concepto jurídico analizando los hechos, en virtud a lo contemplado en el Código Civil, en relación con la comunidad proindiviso y a la servidumbre voluntaria... Adicionalmente, considera el peticionario, que, al momento de hacer el registro de la sucesión en la Oficina de Instrumentos Públicos, el registrador no se opondrá, dado que la cláusula establecida no proviene del notario sino a petición del apoderado, además, porque "la competencia del registrador no versa sobre esas causales, sino sobre otros aspectos.".

Marco Jurídico

- Constitución Política de Colombia.
- Código Civil.
- Decreto Ley 960 de 1970.
- Ley 29 de 1973.
- Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro.
- Decreto 1069 de 2015.

Consideraciones de la **Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, es menester manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por parte de las distintas autoridades administrativas, las cuales gozan de plena autonomía en sus decisiones.

De la competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro:

El Decreto 2723 de 2014 específica en el artículo 4 el objetivo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de la siguiente manera:

> ***"Artículo 4. Objetivo.***
>
> *La Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registra! inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad".*

Las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro fueron establecidas en el artículo 11 del citado Decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los fines previstos y dentro del marco legalmente establecido.

De la naturaleza y autonomía de los notarios

El notario tiene el carácter de particular que cumple una función pública, posición que se reafirma si se tiene en cuenta que no están relacionados como servidores públicos en el artículo 123 de la Constitución Política.

El artículo 1º de la Ley 29 de 1973, señala que:

> *"El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe notarial"*

El artículo 8 del Decreto Ley 960 de 1970, dispone:

“Artículo 2.2.6.1.6.1.1.

Autonomía en el ejercicio del cargo. - La autonomía del notario en el ejercicio de su función implica que dentro del marco de sus atribuciones interpreta la ley de acuerdo con las reglas establecidas en el Código Civil y no depende de un superior jerárquico que le revise sus actuaciones para reformarlas, confirmarlas o revocarlas, sino que actúa bajo su personal responsabilidad.

Artículo 2.2.6.1.6.2.1.

Responsabilidad del notario. El notario ejercerá su función con la cumplida dignidad de quien sirve un encargo público. En consecuencia, responderá de todas las conductas que atentan contra el cumplimiento de la función y la calidad del servicio”.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, en varios de sus pronunciamientos se ha referido a la naturaleza jurídica de la función notarial y del notario, indicando que:

“(...) Los notarios no son, en sentido subjetivo, servidores públicos, así objetivamente ejerzan la función de dar fe pública de los actos que requieren de su intervención. Son, en cambio, particulares que prestan en forma permanente la función pública notarial, bajo la figura de la descentralización por colaboración” (Sent.C-1212/2001).

En torno a estos planteamientos jurisprudenciales, la Corte Constitucional ha desarrollado algunas notas distintivas que caracterizan la actividad notarial, como:

“(i) un servicio público, (ii) de carácter testimonial, (iii) que apareja el ejercicio de una función pública, (iv) a cargo normalmente de los particulares, en desarrollo del principio de descentralización por colaboración y (v) a los cuales les otorga, la condición de autoridades” (Sent. C-1508/2000 y C-1212/2001).

El propio legislador en las normas citadas ha precisado la autonomía de la cual se encuentran revestidos los notarios, así como de la responsabilidad que les incumbe en ejercicio de sus funciones, lo cual implica que no tienen superior jerárquico que le ordene resolver en uno u otro sentido, que le modifique o reforme sus decisiones.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, pese a que las notarías están bajo la vigilancia de la Superintendencia de Notariado y Registro, las actuaciones derivadas de las mismas son responsabilidad de las personas sobre las que recaiga la dirección de cada una, es decir de los notarios, en tal sentido esta Superintendencia no puede incidir sobre las decisiones y competencias propias de las mismas. Sin embargo, esto no implica que sus actuaciones se encuentren desprovistas de controles; por el contrario, están sujetas a la inspección, control y vigilancia, de conformidad con lo establecido por el artículo 4° y 24° del Decreto 2723 de 2014, entre otros.

Con fundamento en lo anterior, se observa que el notario es un particular que, gracias a la figura de la descentralización por colaboración, presta un servicio público, consistente en dar fe pública de los actos que los particulares presentan ante su Despacho, siempre y cuando se cumplan las solemnidades legales previstas para cada trámite notarial. En este punto, se debe tener presente que su rol es el de dar fe pública de las actuaciones que los particulares realicen, pues no ostenta un poder decisorio respecto a determinada situación jurídica, toda vez que esta es una competencia dada por la ley a los jueces y a las autoridades administrativas.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados así:

Sobre el caso concreto

Previo a resolver de manera concreta las inquietudes planteadas, es menester señalar que el artículo 1008 y siguientes del Código Civil regulan las figuras de la herencia y de la sucesión en Colombia de la siguiente manera:

“Artículo 1008.

Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.

El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto.

El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos, cuarenta hectolitros de trigo.

La sucesión en los bienes de una persona se abre al momento de su muerte en su último domicilio, salvo los casos expresamente exceptuados.

La sucesión se regla por la ley del domicilio en que se abre, salvas las excepciones legales”.

En este orden de ideas, la herencia es una figura jurídica reglada de derecho civil instituida para que exista un destino cierto de los bienes de una persona que fallece a través de los órdenes hereditarios dispuestos en el Código Civil. Este procedimiento se realiza a través de un proceso de sucesión por causa de muerte, el cual se apertura a partir de la muerte del causante.

La sucesión puede ser testada o intestada; la primera se presenta cuando el causante ha dejado un testamento en el que estipula como quiere que sean repartidos sus bienes cuando fallezca, y la segunda se presenta cuando el causante no ha dejado testamento alguno.

Ahora bien, en torno a la liquidación de la sucesión o a la repartición de la herencia, es preciso advertir que una vez fallece el causante cualquiera de los herederos puede promover el proceso de liquidación de la sucesión para efectos de repartir la herencia, trámite que puede realizarse ante un Notario o ante un Juez de la República, dependiendo si los herederos están de acuerdo o no, y en caso de estarlo, mediante un apoderado pueden hacer una liquidación notarial, y si no están de acuerdo y existe algún tipo de conflicto, se precisa la intervención de un Juez.

De lo anterior se evidencia que, la sucesión es una figura jurídica que se encuentra plenamente reglada en el Código Civil y que tiene por objeto transferir el dominio de los bienes del causante a sus herederos, convirtiéndose en un modo de adquirir el dominio en los términos del artículo 673 del Código Civil; motivo por el cual, cualquier otro acto que no guarde relación con la esencia misma de la sucesión deberá tramitarse a través de una escritura pública independiente y posterior.

Ahora bien, frente a las servidumbres voluntarias el Código Civil establece que cada cual podrá sujetar su predio a las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos, con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ellas el orden público, ni se contravenga a las leyes, y la forma de adquirirlas es a través de título, a saber:

"Artículo 939.

<ADQUISICION DE SERVIDUMBRES>. <Artículo subrogado por el artículo 9o. de la Ley 95 de 1890. El nuevo texto es el siguiente:> Las servidumbres discontinuas de todas clases y las continuas inaparentes sólo pueden adquirirse por medio de un título; ni aun el goce inmemorial bastará para constituirlas.

Las servidumbres continuas y aparentes pueden constituirse por título o por prescripción de diez años, contados como para la adquisición del dominio de fundos.".

Así las cosas, tomando en consideración que las servidumbres se definen como un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio, se observa que es un acto que no se encuentra relacionado con la esencia misma de la sucesión, la cual como previamente se anotó es un acto que transfiere el dominio de los bienes del causante, independientemente de que el predio sobre el cual se vaya a constituir la servidumbre se haya adjudicado como consecuencia de una sucesión.

Por lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica considera que, en la Escritura Pública de Sucesión, independientemente que la misma se delante de mutuo acuerdo, cualquier cláusula que se quiera incluir debe estar directamente relacionada con la naturaleza jurídica del acto jurídico, que para el caso en consulta es la sucesión, siendo viable afirmar que cualquier situación que

exceda a la misma deberá perfeccionarse a través de otro acto, que puede ser otorgado en la misma escritura o en instrumento separado posterior al acto de partición propiamente dicho.

Por otra parte, frente a la labor del notario, es importante señalar que de conformidad con el artículo 7 del Decreto Ley 960 de 1970, los notarios están al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliadora, así mismo establece el Estatuto que los notarios responden de la regularidad de las escrituras públicas que autorizan, a saber:

“Artículo 9°.

<RESPONSABILIDAD EN LA FORMA>. Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.”.

Aunado a lo anterior, el artículo 6 de la misma disposición legal establece:

“Artículo 6°.

<REDACCIÓN DE DOCUMENTOS>. Corresponde al Notario la redacción de los instrumentos en que se consignen 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.”.

Finalmente, frente al proceso de registro de los documentos ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, es importante señalar que éstas son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014, en el artículo 22, el cual señala:

“Artículo 22.

Función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, las demás normas que le reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

(...)

3. Prestar el servicio de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012 y en las normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen y sustituyan, bajo los principios de celeridad, seguridad y eficiencia.

4. Inscribir los documentos de los actos sujetos al registro, así como absolver las consultas que los ciudadanos formulen, con fundamento en las disposiciones legales.

(...)

6. Expedir los actos administrativos, oficios y documentos relacionados con el registro de instrumentos públicos conformidad con la ley.

(...)”.

A su vez, la Ley 1579 de 2012 en los siguientes artículos estatuye:

“Artículo 1.

Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

(...).

“Artículo 60.

Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el director del Registro o del funcionario que haga sus veces.”

(...).

“Artículo 92.

De la responsabilidad de los registradores. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos”

Las normas precitadas determinan que los registradores de instrumentos públicos son los responsables de prestar el servicio público registral con plena autonomía e independencia en el ejercicio de sus funciones, de tal suerte que les compete según el caso, adelantar las actuaciones administrativas corrwespondientes para clarificar la situación jurídica registral de los bienes inmuebles sujetos a registro y conocer de los recursos que interpongan los usuarios del servicio de conformidad con las normas que regulan la materia.

La primera actividad que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos a todos los documentos sometidos a registro es el control de legalidad, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad que establece la ley.

Ahora bien, es pertinente precisar que al momento de calificar un documento el registrador realiza el control de legalidad del acto que se pretende registrar, teniendo en cuenta su contenido, los soportes probatorios aportados con el mismo, y, además, la cadena traditicia o los actos anteriores reflejados en el folio de matrícula inmobiliaria; de tal suerte que, si no se reúnen los requisitos legales que exige la Ley y normas especiales no es procedente inscribir el acto respectivo.

La presunción de existencia del derecho a favor del titular inscrito es relativa, ella se con-

diciona a la validez del título registrado; la inscripción no aumenta ni disminuye el valor de éste, el registro no da ni puede quitar derechos ya que los derechos los confiere la ley, es decir, sólo aquellas inscripciones que cumplan con las formalidades legales son las que efectivamente demuestran los derechos que tienen los titulares del predio o los acreedores de los mismos. ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Procedibilidad del registro de una escritura suscrita en España, debidamente apostillada

Número de radicado: SNR2023EE094179

Fecha: 28 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Ciudadano consulta:

"**1.** ¿Es registrable una escritura pública otorgada ante un Notario Español y debidamente apostillada mediante la cual se adjudique por liquidación de sociedad conyugal y sucesión de un ciudadano con doble nacionalidad (colombiana y española) a la cónyuge supérstite (colombiana y española) y a sus hijos herederos (colombianos y españoles), el pleno derecho de dominio de un inmueble ubicado en Colombia, teniendo en cuenta que es el único bien inventariado y está libre de pasivos?

1.1 ¿En caso afirmativo, por favor indicar el fundamento legal, el procedimiento detallado y las tarifas aplicables para realizar dicho acto ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos?

1.2 ¿En caso negativo, por favor indicar el fundamento legal que lo restringe, impide o prohíbe?

2. En el caso de que la respuesta al punto 1 sea negativa, se pregunta ¿La liquidación de una sociedad conyugal y una sucesión como la descrita en el punto precedente contenida en una escritura pública otorgada ante un notario español y apostillada, sería susceptible de ratificación ante un notario colombiano con fundamento en el artículo 1.742 del Código Civil Colombiano en concordancia con los artículos 1.752 a 1.754 del mismo Código?

3. En el caso de que la respuesta al punto 2 sea positiva, se pregunta ¿Cuál es el fundamento jurídico, el procedimiento detallado y las tarifas aplicables para realizar dicho acto ante las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos?

4. ¿En el caso de que las respuestas a los puntos 1 y 2 sean negativas, se pregunta:

4.1 ¿Sería necesario adelantar en Colombia nuevamente el trámite notarial de liquidación de la sociedad conyugal y sucesión, considerando que habría identidad total por que se trataría del mismo trámite los mismos sujetos y el mismo objeto?

4.2 ¿Sería aplicable el exequátur para este caso o existe otro trámite o procedimiento para el efecto?

5. En el caso en el que fuera necesario hacer la sucesión en Colombia se pregunta: 5.1. ¿Es legalmente válido que la cónyuge supérstite y los herederos indicados en el punto 1, cedan a un tercero en Colombia la totalidad de sus derechos mediante documento público o privado otorgado ante Notario Español debidamente apostillado para que el cesionario en tal calidad adelante la sucesión en Colombia como único adjudicatario del inmueble?

5.2. ¿Cuál es el fundamento legal que en tal caso lo restringe, impide o prohíbe"

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012
- Ley 223 de 1995
- Resolución 0126 de 2013

Consideraciones de la
Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, la Oficina Asesora Jurídica manifiesta que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar

respuesta a sus interrogantes, para lo cual en primer lugar se abordará el tema del exequoatur.

El exequatur

El exequatur [1] es un el procedimiento especial, autónomo, discrecional y condicionado mediante el cual se autoriza en suelo patrio, la ejecutabilidad de sentencias dictadas por autoridad judicial extranjera.

Nuestro ordenamiento jurídico al igual que ocurre en la comunidad internacional, reconoce en esta figura jurídica una excepción al principio de soberanía en la administración de justicia que detentan las autoridades de cada Estado. El procedimiento de exequatur homologa los efectos jurídicos de sentencias y laudos arbitrales proferidos por autoridad extranjera, permitiendo su aplicación y ejecutabilidad en el territorio nacional.

Sobre el efecto de las sentencias extranjeras, el artículo 605 de la Ley 1564 de 2012, dispone:

"[...] Las sentencias y otras providencias que revistan tal carácter, pronunciadas por autoridades extranjeras, en procesos contenciosos o de jurisdicción voluntaria, tendrán en Colombia la fuerza que les concedan los tratados existentes con ese país, y en su defecto la que allí se reconozca a las proferidas en Colombia.

El exequátur de laudos arbitrales proferidos en el extranjero se someterá a las normas que regulan la materia [...]"

Como requisito de procedibilidad el artículo 606 ibidem, prescribe:

"[...] Para que la sentencia extranjera surta efectos en el país, deberá reunir los siguientes requisitos: 1. Que no verse sobre derechos reales constituidos en bienes que se encontraban en territorio colombiano en el momento de iniciarse el proceso en que la sentencia se profirió. 2. Que no se oponga a leyes u otras disposiciones colombianas de orden público, exceptuadas las de procedimiento. 3. Que se encuentre ejecutoriada de conformidad con la ley del país de origen, y se presente en copia debidamente legalizada. 4. Que el asunto sobre el cual recae, no sea de competencia exclusiva de los jueces colombianos. 5. Que en

Colombia no exista proceso en curso ni sentencia ejecutoriada de jueces nacionales sobre el mismo asunto. 6. Que si se hubiere dictado en proceso contencioso, se haya cumplido el requisito de la debida citación y contradicción del demandado, conforme a la ley del país de origen, lo que se presume por la ejecutoria. 7. Que se cumpla el requisito del exequátur [...]".

Visto lo anterior, la finalidad del juez nacional en nombre del Estado colombiano respecto de estos documentos proferidos por autoridades jurisdiccionales extranjeras, se concreta en autorizar la ejecución de esas decisiones de naturaleza contenciosa o de jurisdicción voluntaria, habiendo verificado la regularidad internacional de la sentencia o del laudo arbitral extranjero, su conformidad con la legislación interna[2] y no para calificar lo decidido por juez competente del lugar donde se profirió la providencia.

En el escenario diplomático, el exequatur reviste una perspectiva especial, en tanto que con ella se refiere también a la autorización que otorga el jefe de un Estado a los agentes diplomáticos extranjeros para que puedan ejercer las funciones propias de sus cargos.

Dicho lo anterior, se puede concluir que los tipos de actos sobre los cuales puede recaer el exequatur son: a) Resoluciones judiciales; b) Documentos públicos; c) Laudos arbitrales; d) Actos públicos.

Sin embargo, la figura que prevé el Código General del Proceso claramente está provista i) únicamente respecto de sentencias o laudos arbitrales, que además ii) hayan sido proferidas para ponerle fin a un proceso, sea este de naturaleza contencioso o de jurisdicción voluntaria, y por lo tanto, la decisión que se pretende conceder validez en territorio colombiano será necesariamente de carácter judicial, descartando de esta manera otro tipo de documentos y actos expedidos por autoridades competentes.

Es necesario diferenciar el Instituto de Derecho Internacional al que hemos venido haciendo referencia, respecto del exhorto, con el cual guarda similitud en lo que atañe al principio de la extraterritorialidad en su aplicación, sólo que en este caso se encuentra referido únicamente a la práctica de pruebas y respecto a decisiones previas o preparatorias, que no son definitivas o de fondo, para todo lo cual se obra bajo el principio

de colaboración y reciprocidad, en tanto que el exequatur versa sobre decisiones de fondo y aunque también contempla la reciprocidad[3], lo hace en el marco del principio de determinación convencional o de vinculación a un tratado bilateral.

En el caso colombiano, la Ley 39 de 1990 incorporó al ordenamiento jurídico la suscripción realizada el 10 de junio de 1958 a la Convención de las Naciones Unidas sobre arbitramento comercial, referida al Reconocimiento y Ejecución de Sentencias Arbitrales Extranjeras, en virtud de lo cual se adquirió para Colombia la obligación jurídica de reconocer la autoridad de las sentencias o laudos arbitrales extranjeros, concediendo su ejecución (i) en consideración a las normas de procedimiento que rigen el Estado en donde se profiere el laudo arbitral, (ii) teniendo en cuenta los anexos obligatorios que acompañan a la demanda de exequatur, (iii) la inexistencia de prueba de impedimento en contra de la ejecución, (iv) *la necesidad imperante de que dentro del Estado ejecutor del laudo arbitral, la controversia sea susceptible de arbitraje y, (v) que no contraríe el orden público.*

Por tanto, el ***exequatur*** es un procedimiento del derecho internacional privado, necesario para que una sentencia extranjera se vea ejecutada en otro Estado, homologándola con efectos de cosa juzgada y con ello, transforma la decisión extranjera en título de ejecución que puede utilizarse en otro Estado para hacer cumplir esa sentencia.

Interrogante Uno: La Ley 1579 de 2012 regula todo lo concerniente al servicio público registral el cual tiene como objetivos esenciales servir de medio de tradición del dominio de los bienes sujetos a registro, constituye un medio probatorio del bien inmueble registrado pues sobre el folio de matrícula inmobiliaria se anotan todas las actuaciones ejercidas en torno al bien, tales como gravámenes, trasferencia de dominio, limitaciones entre otros, configurando de esta manera otro principio esencial como lo es dar publicidad a todos los actos que recaigan sobre el inmueble. Por otra parte, tanto Colombia como España hacen parte del Convenio de la Haya suscrito el 5 de octubre de 1961, dicho convenio establece en su artículo 1º lo siguiente:

“Artículo 1:

El presente Convenio se aplicará a los documentos públicos que hayan sido autorizados en el territorio de un Estado contratante y que deban ser presentados en el territorio de otro Estado contratante. Se considerarán como documentos públicos en el sentido del presente Convenio:

a) los documentos dimanantes de una autoridad o funcionario vinculado a una jurisdicción del Estado, incluyendo los provenientes del ministerio público, o de un secretario, oficial o agente judicial;
b) los documentos administrativos;
c) los documentos notariales; [.....]"

Ante estos dos preceptos, una escritura pública otorgada en territorio español puede tener plena validez en Colombia siempre y cuando no contraríe la normatividad colombiana, lo cual quiere decir que podría tramitarse bajo los parámetros de los artículos 4º y 5º de la Ley 1579 de 2012:

"Artículo 4.

Actos, títulos y documentos sujetos al registro.

Están sujetos a registro:

Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

"Artículo 5.

Circunscripción territorial y competencia.

El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radi-

cación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley."

En conclusión, una vez se autentique la validez de la escritura pública podrá ser registrada en territorio colombiano bajo los mismos parámetros como se tramitaría una escritura pública otorgada en Colombia.

Interrogante 1.1: En cuanto a la normatividad vigente, se tiene la mencionada Ley 1579 de 2012 que regula la función registral. En cuanto a tarifas y procedimientos, es importante resaltar que cualquier documento que desee registrarse, debe cancelar impuestos y derechos registrales. Las tarifas de los derechos registrales se encuentran reguladas mediante la Resolución 0009 de 2023 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro de conformidad con la facultad otorgada por la Ley 1579 de 2012. Por su parte, los impuestos de registro deben liquidarse conforme a las disposiciones contenidas en los artículos 226 y siguientes de la Ley 223 de 1995, indicando la naturaleza de la causación del impuesto en el artículo 228, ante la solicitud contenida en el artículo 231:

"Artículo 228.

Causación. El impuesto se causa en el momento de la solicitud de la inscripción en el registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 231 de esta Ley.

Cuando un contrato accesorio se haga constar conjuntamente con un contrato principal, el impuesto se causará solamente en relación con este último. El funcionario competente no podrá realizar el registro si la solicitud no se ha acompañado la constancia o recibo de pago del impuesto.

"Artículo 231.

Términos para el registro. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberá formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:

Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país;

Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.

La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios."

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Registraduría Nacional del Estado Civil competente de la

dirección y organización del registro civil y la identificación de las personas

Número de radicado: SNR2023EE092747

Fecha: 23 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Primera:

¿Para determinar la paternidad de una madre o padre de una persona, es necesaria su firma en el acápite de reconocimiento del registro civil de nacimiento?¿La firma del testigo para la inscripción del nacimiento de una persona solo basta para la determinación de los padres y datos del nacido vivo, y acredita la paternidad y maternidad de las personas señaladas como padre y madre del nacido vivo?

¿Puede una entidad administrativa, refutar la paternidad o maternidad de las personas que se enuncian en el acápite de madre y padre del nacido vivo en un registro civil?

Segunda:

En defecto de que la Superintendencia de Notariado y Registro no sea competente para emitir pronunciamiento de fondo, solicita el ciudadano enviar la petición a la autoridad o persona jurídica o natural competente para pronunciarse de fondo.

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Decreto 2723 de 2014
- Constitución Política

Consideraciones de la
Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, la Oficina Asesora Jurídica se permite manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Que el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014 establece que la Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 266 de la Constitución Nacional, son funciones del Registrador Nacional del Estado Civil, la dirección y organización de las elecciones, el registro civil y la identificación de las personas.

A su vez, el artículo 1º del Decreto 1669 de 1997, dispuso que la División Legal de Registro del Estado Civil de la Superintendencia de Notariado y Registro fuera suprimida. Es así como las funciones que estaban a cargo de dicha División, las asumió la Dirección Nacional de Registro Civil de la Registraduría Nacional del Estado Civil, según quedó consignado en el acta suscrita por los funcionarios intervinientes de esa Dirección y de esta Superintendencia.

Por otro lado, a través de la sentencia C- 896 de 1999, la Corte Constitucional consideró que la Registraduría Nacional del Estado Civil, es la responsable de dirigir y organizar el Registro del Estado Civil.

Así mismo, por Resolución número 5296 de 15 de noviembre de 2000, proferida por el Regis-

trador Nacional del Estado Civil, se facultó a los Notarios para llevar en forma compartida con los Registradores del Estado Civil, el servicio de registro del estado civil de las personas.

Corolario a lo anterior, la Ley 962 de 2005, en el artículo 77, modificó el artículo 118 del Decreto Ley 1260 de 1970, el cual quedará así:

"Artículo 77:

Racionalización del registro civil de las personas. Modifíquese el artículo 118 del Decreto Ley 1260 de 1970, modificado por el artículo 10 del Decreto 2158 de 1970, el cual quedará así:

"Artículo 118:

Son encargados de llevar el registro civil de las personas:

1.- Dentro del territorio nacional los Registradores Especiales, Auxiliares y Municipales del Estado Civil.

La Registraduría Nacional del Estado Civil podrá autorizar excepcional y fundadamente, a los Notarios, a los Alcaldes Municipales, a los Corregidores e Inspectores de Policía, a los Jefes o Gobernadores de los cabildos indígenas, para llevar el registro del estado civil. (...)"

Como consecuencia de lo expuesto, la Registraduría Nacional del Estado Civil, con Resolución No. 1346 de 2007, autorizó a los Notarios para ejercer la función de registro civil en forma compartida con los Registradores del Estado Civil.

Ahora bien, una vez precisada la competencia para llevar el registro civil de las personas, es necesario aclarar que por mandato constitucional la organización y dirección del registro civil compete es a la Registraduría Nacional del Estado Civil. No obstante, como quiera que son funciones de esta Entidad entre otras la de orientar o emitir concepto en materia notarial y la inscripción en el registro civil es una de las funciones de los Notarios, se procede a dar una respuesta general.

Según lo dispuesto por el artículo 2° del Decreto 999 de 1988, se señala las circunstancias en que se deberán adelantar las correcciones del estado civil:

> *"Las inscripciones del estado civil, una vez autorizadas, solamente podrán ser alteradas en virtud de decisión judicial en firme o por disposición de los interesados, en los casos del modo y con las formalidades establecidas en este decreto".*

Por su parte, el artículo 3° ibídem, expresa:

> *"Sólo podrán solicitar la rectificación o corrección de un registro o suscribir la respectiva escritura pública, las personas a las cuales se refiere éste, por sí o por medio de sus representantes legales o sus herederos".*

A su vez el artículo 4° de la misma normatividad, dispone:

> *del interesado, corregirá los errores mecanográficos, ortográficos y aquellos que se establezcan de la comparación del documento antecedente o con la sola lectura del folio, mediante la apertura de uno nuevo donde se consignarán los datos correctos. Los folios llevarán notas de recíproca referencia.*
>
> *Las correcciones a que se refiere el presente artículo se efectuarán con el fin de ajustar la inscripción a la realidad y no para alterar el estado civil"*

Teniendo en cuenta que todo aquello que se encuentra relacionado con el Registro Civil de Nacimiento, por mandato del artículo 266 de la Constitución Política, corresponde a la Registraduría Nacional del Estado Civil "la dirección y organización del Registro Civil y la identificación de las personas [...]", y que bajo dicho entendido tiene la función del Servicio Nacional de Inscripción, es decir, la base de datos de los registros civiles de nacimiento, matrimonios y defunciones, expedición de cedulas de ciudadanía y demás actos que deriven del mismo.

En este sentido, luego de realizar un análisis minucioso de la petición, se logra concluir que esta Superintendencia de Notariado y Registro carece de competencia para absolver sus in-

terrogantes relacionadas con el registro civil de nacimiento de la persona, razón por la cual se procedió a trasladar el escrito petitorio por competencia a la Registraduría Nacional del Estado Civil mediante radicado OAJ-1554/ SNR2023EE092334 de 23 de agosto de 2023, para que en el marco de las competencias de dicha Registraduría se atienda lo requerido. ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Subdivisión material de predio rural

Número de radicado: SNR2023EE094600

Fecha: 29 de agosto de 2023

Ciudadano solicita a la Superintendencia de Notariado y Registro se le absuelvan una serie de dudas sobre la subdivisión de un predio rural. Pregunta:

"1. ¿Se puede otorgar escritura de subdivisión material de un predio rural adjudicado inicialmente como baldío, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF)?

2. ¿Se puede registrar en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente la escritura de subdivisión material de un predio rural que fue adjudicado como baldío sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área interior a una {1) Unidad Agrícola Familiar – UAF?

3. ¿En qué casos excepcionales establecidos por la Ley pueden los notarios autorizar la elaboración de una escritura de fraccionamiento o división material de un predio rural de origen público, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar. UAF.?

4. ¿En qué casos excepcionales establecidos por la Ley pueden las Oficinas de Instrumentos Públicos dar trámite a una escritura de fraccionamiento o división material de un predio rural de origen público, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar -UAF.?

5. ¿Qué validez legal tiene el documento de subdivisión ante catastro y la apertura de otros folios de matrícula en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos originario de la

subdivisión material de un predio rural adjudicado como baldío, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área interior a una {1} Unidad Agrícola Familiar Familiar -UAF.?

6. ¿ Cuándo se ha otorgado una escritura de subdivisión de un inmueble rural de origen público, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una {1) Unidad Agrícola Familiar — UAF y ha sido registrada es viable el saneamiento de estos actos de acuerdo a la normatividad vigente?

7. ¿Puede el tiempo sanear la escritura y su registro de la subdivisión material de un predio rural adjudicado como baldío, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1} Unidad Apriscola Agrícola Familiar - UAF.?

8. ¿Cuaándo existe incongruencias entre el área de un predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y la registrada en el IGAC puede el titular del predio hacer levantamiento topográfico y otorgar una escritura colocando el área mayor que resulte de su levantamiento topográfico, así se modifique la forma y linderos del predio?

9. Cuando existen Linderos confusos o inexistentes físicamente contenidos en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos ¿puede el titular del predio hacer levantamiento topográfico y otorgar una escritura colocando el área mayor que resulte de su levantamiento topográfico, así se modifique la forma y linderos del predio?

10. En caso de que las autoridades catastrales deban revisar la información sobre áreas y/o linderos de los inmuebles, para unificar las áreas y los linderos existentes en catastro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ¿se requiere visita de campo o es suficiente el plano topográfico aportado por el interesado?

11. ¿En qué casos los notarios y registradores de instrumentos públicos deberán verificar que el usuario presente el Certificado Catastral del IGAC que garantice que su contenido se basa en la verificación en campo del área y/o linderos y la comparación de ellos frente a los títulos de propiedad registrados?"

Marco Jurídico

- Ley 160 de 1994
- Ley 388 de 1997
- Ley 1579 de 2012
- Ley 1755 de 2015
- Decreto 2723 de 2015
- Decreto 1077 de 2015

Consideraciones de la
Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados:

> ***Interrogante uno:*** *"Se puede otorgar escritura de subdivisión material de un predio rural adjudicado inicialmente como baldío, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF).?"*

Los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 señalan:

"Artículo 44:

> *Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA."

"ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;

c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;"

Así mismo, la Ley 388 de 1997 en el capítulo III define y señala los requisitos de los Planes y los Esquemas de Ordenamiento Territorial, este último en razón al número de habitantes, de la población que lo adopta.

La subdivisión rural, es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar (UAF), salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 o las normas que los reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. (Art. 2.2.2.1.4.1.5 Decreto 1077 de 2015).

Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF, previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito por el solicitante en la radicación de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 y, autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los

usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Interrogante dos: *"Se puede registrar en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente la escritura de subdivisión material de un predio rural que fue adjudicado como baldío sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área interior a una {1) Unidad Agrícola Familiar – UAF?"*

Se encuentra respondido con lo manifestado a el interrogante uno.

Interrogante tres: *"En qué casos excepcionales establecidos por la Ley pueden los notarios autorizar la elaboración de una escritura de fraccionamiento o división material de un predio rural de origen público, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar. UAF.?"*

Se encuentra respondido con lo manifestado a el interrogante uno.

Interrogante cuatro: *"En qué casos excepcionales establecidos por la Ley pueden las Oficinas de Instrumentos Públicos dar trámite a una escritura de fraccionamiento o división material de un predio rural de origen público, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar -UAF.?"*

Se encuentra respondido con lo manifestado a el interrogante uno.

Interrogante cuatro: *"¿Qué validez Legal tiene el documento de subdivisión ante Catastro y la apertura de otros folios de matrícula en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos originario de la subdivisión material de un predio rural adjudicado como baldío, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área interior a una {1} Unidad Agrícola Familiar Familiar -UAF.?*

Para este interrogante, por competencia funcional, únicamente nos pronunciaremos en lo relativo a la apertura de folios de matrícula en las oficinas de registro, indicando al respecto, lo que estipula el legislador en la Ley 1579 del 1 de octubre de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, artículo 3 literal e), así:

> *"Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario."*

Así entonces, ante el posible incumplimiento de requisitos legales para la inscripción de un documento, en este caso hipotético, subdivisión de un inmueble sin la licencia que lo autorice, podrá acudirse ante la oficina de registro competente, para que a través de una actuación administrativa se establezca la real situación jurídica de los predios en cuestión, de con formidad con lo señalado por la Ley 1579 de 2012 en su artículo 59. De otra parte, en materia de validez de un documento, de llegar a existir causal de nulidad, acudir a la justicia ordinaria para que de comprobarse tal situación se resuelva lo pertinente.

Interrogante seis: *" Cuando se ha otorgado una escritura de subdivisión de un inmueble rural de origen público, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1) Unidad Agrícola Familiar — UAF y ha sido registrada ¿es viable el saneamiento de estos actos de acuerdo a la normatividad vigente?"*

Como se indicó para el interrogante anterior, desde el punto de vista administrativo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, podrá de oficio o a solicitud de parte, adelantar actuación administrativa que establezca la situación jurídica real del folio de matrícula inmobiliaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Ahora bien, como en su pregunta utiliza el término "saneamiento", sin determinar a que figura jurídica se refiere expresamente, se considera prudente ilustrar lo que en materia registral se aplica, en los siguientes términos, sin que esta ilustración, indique que se ajusta al caso planteado; refiriéndonos al saneamiento por motivos de utilidad pública establecido en la Ley 1682 de 2013, artículo 21, para la adquisición de inmuebles destinados a proyectos de infraestructura de transporte. Norma esta, reglamentada mediante el Decreto 737 de 2014. En este sentido, no se conoce de otra figura jurídica que permita un posible saneamiento al registro de documentos que no contaron con el lleno de los requisitos.

Interrogante siete: *"¿Puede el tiempo sanear la escritura y su registro de la subdivisión material de un predio rural adjudicado como baldío, sin licencia de subdivisión de la autoridad agraria y con un área inferior a una (1} Unidad Agrícola Familiar - UAF.?"*

Al hablar de saneamiento, como lo expresa en su pregunta, notarial y registralmente hablando, el paso del tiempo no sanea perce una situación jurídica, como quiera que, también el legislador ha establecido los mecanismos formales para aclararla o corregirla, como entre otros, advirtiéndose error en una escritura pública, corregirla por el mismo medio, o, evidenciándose inconsistencia en el registro, adelantar como ya se ha indicado, actuación administrativa que refleje la realidad jurídica en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s).

Interrogante ocho: *"Cuando existe incongruencias entre el área de un predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y la registrada en el IGAC ¿puede el titular del predio hacer levantamiento topográfico y otorgar una escritura colocando el área mayor que resulte de su levantamiento topográfico, así se modifique la forma y linderos del predio?"*

El procedimiento establecido para este y otros planteamientos, se encuentra descrito en la Resolución conjunta SNR 1732 – IGAC 221 del 21 de febrero del 2018, la cual se adjunta para su conocimiento, cuyo procedimiento es adelantado directamente por la autoridad catastral.

Interrogante nueve: *"Cuando existen Linderos confusos o inexistentes físicamente contenidos en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos ¿puede el titular del predio hacer levantamiento topográfico y otorgar una escritura colocando el área mayor que resulte de su levantamiento topográfico, así se modifique la forma y linderos del predio?"*

En igual sentido que la respuesta al interrogante inmediatamente anterior.

Interrogante diez: *"En caso que las autoridades catastrales deben revisar la información sobre áreas y/o linderos de los inmuebles, para unificar las áreas y los linderos existentes en catastro y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ¿Se requiere visita de campo o es suficiente el plano topográfico aportado por el interesado?"*

Si se requiere visita de campo, de conformidad con lo estipulado en la Resolución Conjunta SNR 1732 – IGAC 221 del 21 de febrero del 2018, la cual se adjunta para su conocimiento (Art. 9).

> ***Interrogante once:*** *"En qué casos los Notarios y Registradores de Instrumentos públicos deberán verificar que el usuario presente el Certificado Catastral del IGAC que garantice que su contenido se basa en la verificación en campo del área y/o linderos y la comparación de ellos frente a los títulos de propiedad registrados?"*

De conformidad con lo establecido en la citada Resolución Conjunta, para la inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de él, deberá presentarse el certificado plano predial catastral. (art. 11). ■

En los anteriores términos se da respuesta a los interrogantes del ciudadano.

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Sustento legal para la exigencia de especificación del mandato conferido

Número de radicado: SNR2023EE094175

Fecha: 11 de julio de 2023

Un ciudadano manifiesta que en un trámite notarial de sucesión para el cual entregó poder especial, se le está imponiendo una carga gravosa, por parte de la notaría, en el que se consigne la anotación específica de "liquidar la sociedad conyugal".

Debido a lo anterior pregunta:

> *"[...] ¿Cuál es el sustento legal para exigir un poder especial con la anotación especifica de liquidar sociedad conyugal?*

Además, por encontrarse en el exterior y haber hecho el trámite previo con la respectiva apostilla, en atención a que la notaría tiene en su poder el poder inicialmente enviado *¿si le solicito me autentique a la misma persona del documento, sin apostille el documento, me podrían aceptar la modificación o alcance al poder especial? [...]"*

Marco Jurídico

- Ley 84 de 1873
- Decreto Ley 960 de 1970
- Decreto Ley 902 de 1988
- Ley 527 de 1999

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, resulta preciso manifestar inicialmente que en ejercicio del derecho de

petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 el que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

El Código Civil en el Título XVIII del Libro Cuarto, regula todo lo concerniente al contrato de mandato o representación. El artículo 2142 define esta figura contractual el cual, desde el punto de vista de la doctrina se comprende en el grupo de negocios bilaterales de confianza, para cuyo perfeccionamiento basta el simple acuerdo – incluso tácito – del mandatario, conforme lo señala el artículo 2150 ibidem; las disposiciones en mención señalan en su orden:

> *"[...] El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.*
>
> *La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario. [...]"*
>
> *"[...] El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.*
>
> *Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.*
>
> *Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes. [...]"*

La lectura en conjunto del articulado transcrito permite destacar una de las características que identifica este tipo de contrato: La con sensualidad. En efecto, salvo las particularidades que ofrece respecto de ciertos y específicos casos [1], el contrato surge a la vida jurídica con suficiencia y efectividad por el mero acuerdo de voluntades.

La capacidad de ejercicio, como facultad que permite a una persona adquirir derechos y contraer obligaciones de manera válida en el mundo jurídico [2], es un aspecto central del

acuerdo de voluntades que se contiene en el contrato de mandato. En efecto, en virtud a la libre disposición de voluntad una persona se desprende de ella (de la capacidad), para que -pro tempore- sea ejercida por otra, *con una finalidad específica* o determinada, o para realizar varias en su nombre y como si lo hiciera ella directamente.[3] Bajo el anterior contexto se desarrolla en términos generales el mencionado contrato, donde una parte encarga, encomienda o manda a otra, para que realice determinada gestión o actividad y para que lo ejecute o realice en su nombre.

Ahora bien, la misma teoría general de los contratos establece los elementos que configuran esta figura jurídica y en el artículo 1501, precisa:

> *"[...] Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales [...]".*

Pues bien, de cara a la certeza con la cual debe actuar el apoderado en el desarrollo de sus gestión y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1618 del Código Civil[4], el contrato de mandato obedece más a la accidentalidad con la cual se establezca su finalidad, que a la esencialidad que comprende la misma; en otras palabras, el objeto del mandato debe estar señalado de manera puntual y cierta, frente a lo querido por el mandante. Ello obliga a que el contrato explicite con claridad el para qué se entrega el mandato y con ocasión de este, detalle el conjunto de facultades con las cuales se reviste al apoderado para actuar y hacerlo suficiente y amplio como sea necesario.

De esta manera, el contrato de mandato debe ejecutarse con arreglo a las instrucciones y facultades expresamente conferidas, sin extralimitar la misma y sin incurrir en las prohibiciones de ley.

Por otra parte, sin vulnerar la naturaleza propia de la actividad fedataria que es distinta y ajena a la de administrar justicia[5], la competencia entregada por el artículo 1° del Decreto 902 de

1988 con el cual el notario puede llevar a cabo el proceso de liquidación de herencia y concomitantemente el de liquidación de sociedad conyugal, si a ello hubiere lugar, participa de algunas notas, reglas y consideraciones procedimentales establecidas en el marco regular del ordenamiento civil; tal el caso del artículo 74 del CGP, que expresa:

"[...]Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.

El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen auténticas.

Los poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano o el funcionario que la ley local autorice para ello; en ese último caso, su autenticación se hará en la forma establecida en el artículo 251.

Cuando quien otorga el poder fuere una sociedad, si el cónsul que lo autentica o ante quien se otorga hace constar que tuvo a la vista las pruebas de la existencia de aquella y que quien lo confiere es su representante, se tendrán por establecidas estas circunstancias. De la misma manera se procederá cuando quien confiera el poder sea apoderado de una persona.

Se podrá conferir poder especial por mensaje de datos con firma digital.

Los poderes podrán ser aceptados expresamente o por su ejercicio [...]"

Es importante señalar, que la competencia adscrita al servicio notarial mediante el decreto último citado, referente al trámite de liquidación, se pueda agotar en una misma cuerda procesal y siempre que las circunstancias del causante lo permitan, tanto la liquidación de su haber patrimonial autónomo, como la del que hubiese conformado por causa de la sociedad conyugal o patrimonial correspondiente. De manera que, el poder especial conferido para

esta actuación notarial deberá precisar tal circunstancia para que, en el caso de requerirse, establezca dicho alcance con claridad y suficiencia; por ejemplo, en ocasiones se recurre en su redacción a la fórmula de remisión legal, con la cual se entiende comprendido lo uno y lo otro, esto es, que en el poder se indique entregar el mandato para "llevar a cabo los trámites de liquidación dispuestos por el inciso 1° del artículo 1° del Decreto 908 de 1988", en cuyo caso no habría duida alguna sobre la finalidad del poder[6].

Cabe señalar finalmente, que en la actualidad de acuerdo con la Ley 588 de 2000 el servicio notarial permite que algunas de sus actuaciones o de los soportes con las cuales se sustenten, puedan estar asistidos por medios tecnológicos o se alleguen apoyados en los mismos y en tal medida, resulta de recibo la presentación de documentos, certificaciones, poderes que se alleguen a través de un mensaje de datos, en cuyo caso es menester que se cumplan las especificaciones de ley, de manera particular la establecidas en la Ley 527 de 1999, para efectos de su validez.

Dicho lo anterior, a su interrogante se responde:

Primero. La especificidad y concreción del mandato conferido, surge necesaria a partir de la conjunción armónica de los artículos 2142 y 2150 del Código Civil en concordancia con el artículo 1501 ibidem, complementado igualmente por el artículo 74 de la Ley 1564 de 2014,

Segundo. El poder inicialmente otorgado puede ser objeto de complementación a través de otro que, cumpliendo con las formalidades establecidas, se allegue oportunamente a la actuación notarial; en tal sentido, cabriía la posibilidad de hacerlo a través de un mensaje de datos que cumpla con las exigencias dispuestas por la Ley 527 de 1999 y de conformidad con las exigencias técnicas previstas por la Resolución SNR 11 de 2021, para lo cual habría de consultarle previamente con la notaría en donde está efectuando el trámite correspondiente, en atención a que el notario es autónomo en el ejercicio de su competencia fedataria. [7]

En los anteriores términos se da por atendida su consulta, quedamos atentos ante cualquier inquietud adicional.

[1] Por ejemplo, la exigencia legal establecida para actos de disposición sobre bienes inmuebles bien sea mediante compraventa (art. 2168) o a través de la hipoteca sobre los mismos (art. 2169) al igual que el mandato general, en los cuales se torna requisito sustancial la escritura pública.

[2] El numeral 1° del artículo 1502 de la Ley 84 de 1873, señala como presupuesto para que una persona se obligue para con otra por un acto o declaración de voluntad el que sea legalmente capaz; a su turno, el artículo 1503 ibiídem, prescribe: "[...]Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces. [...]"

[3] El inciso 1° del artículo 2142 de la Ley 84 de 1873, señala: "[...] El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. [...]"

[4] El artículo 1618 del Código Civil, señala: "[...] Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras [...]"

[5] Conforme lo dispone en forma expresa el artículo 2° del Decreto Ley 960 de 1970, al señalar: "[...] La función notarial es incompatible con el ejercicio de autoridad o jurisdicción y no puede ejercerse sino dentro de los límites territoriales del respectivo Círculo de Notaría [...]" -se subraya-

[6] Efectivamente, la lectura e interpretación de ese mandato estaría ligado en forma indefectible al texto legal al cual refiere, y que señala: "[...] Podrán liquidarse ante notario público las herencias de cualquier cuantía y las sociedades conyugales cuando fuere el caso, siempre que los herederos, legatarios y el cónyuge sobreviviente, o los cesionarios de éstos, sean plenamente capaces, procedan de común acuerdo y lo soliciten por escrito mediante apoderado, que deberá ser abogado titulado e inscrito [...]". ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Técnica notarial sobre la firma autógrafa y la **permanencia de la grafía consignada en el documento de identificación**

Número de radicado: SNR2023EE094189

Fecha: 28 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Consulado requiere concepto jurídico para despejar los siguientes interrogantes:

> *"[...] ¿Existe alguna limitación legal que prohíba a un ciudadano colombiano utilizar una firma diferente a la que consignó al momento de la expedición de su cédula de ciudadanía cuando vaya a suscribir la firma a reconocer en cualquier tipo de documento?*

En caso de alguna limitación, ¿Para qué tipo de documentos aplica? [...]"

Marco Jurídico

- Decreto Ley 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983

Consideraciones de la
Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, resulta preciso manifestar inicialmente que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 el que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Dentro de las distintas acepciones que tiene el término o palabra ***"firma"***, la RAE consigna las siguientes:

> *"[...]1. f. Nombre y apellidos escritos por una persona de su propia mano en un documento, con o sin rúbrica, para darle autenticidad o mostrar la aprobación de su contenido.*
>
> *2. f. Rasgo o conjunto de rasgos, realizados siempre de la misma manera, que identifican a una persona y sustituyen a su nombre y apellidos para aprobar o dar autenticidad a un documento. [...]"*

Agrupando las definiciones expuestas, resalta tanto las características como el significado que detenta la firma. De una parte, (i) se trata de una señal o rasgo escrito, asociado con una persona, por ser autor o creador de ella; (ii) Ese rasgo lo efectúa en forma directa la persona, de su puño y letra; (iii) la impronta que realiza es libre y en consecuencia, puede contener en su estructura el nombre, el apellido, semejar lo uno o lo otro, o ser una representación gráfica sin vinculación alguna con el nombre; (iv) su imposición física y material constituye manifestación de la persona en señal de aceptación, conformidad, aprobación, autenticidad y autoría a un texto o documento; finalmente, (v) corresponde a una señal que invariablemente identifica la proveniencia de quien la realiza y en tal medida, es un signo distintivo de la persona a quien se la atribuye y en tal medida, se le presume suya.

Actualmente son varios los tipos de firma que existen [1], pero para el caso al que refiere la consulta, la firma ológrafa o manuscrita constituye aquella marca que es trazada directamente

en un documento por una persona y desde este punto de vista, se convierte en autógrafa. La firma puede corresponder a un texto escrito o una rubricarúbrica e independientemente de cómo se vea la firma, ya sea que esté escrita con claridad, garabateada o mecanografiada, es una prueba de aceptación y conformidad por parte de quien la expresa o consigna por escrito; en tal medida, siempre que una firma sea representativa o se asocie con una persona reflejando cualquier tipo de marca y tenga consuetudinaria y habitualmente la misma grafía, se considera legalmente válida para interpretar su intención.

El hecho consuetudinario de su uso e inclusión en el documento oficial de identificación de la persona a la que se atribuye, la erige con grado de confianza y certidumbre frente a cualquier otra persona, actividad o actuación que realice y precisamente, respecto de los actos jurídicos como de cualquier otra índole que efectúe el individuo en documentos públicos o privados, constituye una marca de certeza sobre su autor y de su voluntad según corresponda al documento que acompañe.

En consecuencia, debido al uso habitual, invariable y consuetudinario que al rasgo ológrafo se le imprima por su autor, devendrá en atributo especial para la firma al punto de considerarla como un signo distintivo e inequívoco de una persona en concreto con la cual se la vincula e identifica para fines jurídicos y legales en general y en particular.

Ahora bien, concretando esta exposición en el escenario fedatario, habría que considerar que, la institución del notariado cifra buena parte de su prestigio, reconocimiento y confianza legítima en la seguridad jurídica que proporciona su accionar, fundado en el atributo de solemnidad que lo caracteriza; uno de tales aspectos lo constituye la firma autógrafa del notario, la cual no sólo constituye señal inequívoca en torno a la conformidad legal de lo actuado, sino que funge como elemento sustancial del nacimiento al mundo jurídico de actos revestidos con el efecto fedatario o de presunción de veracidad.

Desde la ortodoxia notarial, la firma autógrafa del notario además de simbolizar un deber ser, constituye fuente formal de responsabilidad a la luz de lo dispuesto en la parte inicial del artículo 9° del Decreto Ley 960 de 1970, que señala:

> *"[...]Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan [...]"*

Es entonces, un elemento consustancial e imprescindible cuando de entregar fe pública se trata, pues todos los actos y diligencias del servicio notarial concluyen con la firma autógrafa del notario y que en voces del artículo 40 ibidemibídem, se produce:

> *"[...] 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 [...]"*

De esta manera, la copia auténtica a que alude el artículo 85 ídem, no lo es por el hecho de haberse expedido en papel oficial autorizado, ni por contener la ritualidad propia atinente a su reproducción[2], sino fundamental y esencialmente por encontrarse autorizada por el notario con su firma autógrafa, pues con ella reviste de verdad fedataria la copia del matriz que reposa en el protocolo y la hace detentadora de la presunción de legalidad y veracidad que se predica de toda actuación notarial.

Es importante precisar, que en lo atinente a la firma digital o electrónica a que refiere el artículo 60 del Decreto Ley 2106 de 2019 en manera alguna reemplazó o sustituyó la firma autógrafa originalmente concebida en el artículo 16 del Decreto Ley 960 de 1970 para las escrituras públicas, por el contrario, la toma como referente para darle viabilidad jurídica a la denominada "escritura virtual".

De otra parte, la utilización del papel notarial, fue concebido desde el año 1970 como elemento material del ejercicio de la actividad fedataria, particularmente con relación al servicio de escrituración[3] y a la expedición de copias del protocolo[4]; a continuación, lo que el trasunto normativo ha ido incorporando son detalles y aditamentos técnicos con los que procura agregar atributos de seguridad a la documentación generada por el servicio notarial, sin que ello sea suficiente para considerar confiable el resultado final, por cuanto en el caso de una copia de un matriz notarial eventualmente puede obtenerse con una orden de impresión, sin que haya sido producto de una rogación formal del servicio y sin que necesariamente obedezca a la realidad circunstancial de la que sólo el notario puede dar fe, mediante su firma autógrafa, en señal de que confrontada la información y el contenido corresponde a la realidad fiel e integral que reposa en el protocolo, lo cual va en consonancia con la cláusula de responsabilidad general del artículo 9° ut supra.

Especial connotación tiene la firma y la uniformidad de ella, en las diligencias fedatarias contemplada en los numerales 2° y 3° del artículo 3° del Decreto Ley 960 de 1970, señaladas, así:

> *"[...] 2. Autorizar el reconocimiento espontáneo de documentos privados.*
>
> *3. Dar testimonio de la autenticidad de firmas de funcionarios o particulares y de otros Notarios que las tengan registradas ante ellos [...]*

La referida al reconocimiento, está circunscrita a la fe pública que recae sobre declaraciones o manifestaciones efectuadas en documento privado y contentivas de obligaciones jurídicas, que expresa directamente una persona quien la suscribe o firma; esta diligencia se encuentra regulada por los artículos 68 al 72 ibidemibídem; Por su parte, la relacionada con la firma registrada, se encuentra en el marco del testimonio de autenticación reglado por los artículos 73 al 77 del Decreto Ley 960 de 1970, en donde la función dela señal o firma provee el mismo cometido, pero se avala notarialmente desde diferente perspectiva.

Cuando determinada y específica persona afirma como suyo el contenido que figura en un documento y el notario da cuenta de que ello es cierto, es porque a partir de la inmediación que ha tenido el notario de ese hecho (afirmación o manifestación directa de la persona, quien además se atribuye su autoría, en señal de lo cual le impone su firma) le consta que es esa persona y no otra, la que lo ha dicho y se hace responsable de su contenido.

En este caso, se trata de la diligencia testimonial de reconocimiento de documento privado, que el artículo 68 del Estatuto Notarial describe de la siguiente manera:

> *"[...] Quienes hayan suscrito un documento privado podrán acudir ante el Notario para que este autorice el reconocimiento que hagan de sus firmas y del contenido de aquel. En este caso se procederá a extender una diligencia en el mismo documento o en hoja adicional, en que se expresen el nombre y descripción del cargo del Notario ante quien comparecen; el nombre e identificaciones de los comparecientes; la declaración de estos de que las firmas son suyas y el contenido del documento es cierto, y el lugar y fecha de la diligencia, que terminará con las firmas de los declarantes y del Notario quien, además estampará el sello de la Notaría [...]".*

Para confirmar el carácter distintivo que tiene esta diligencia respecto de otras del servicio notarial, conforme se expresará Ut infra, el artículo 72 ***ejusdem***, prescribe:

> *"[...] El reconocimiento practicado en la forma dispuesta en este Capítulo da plena autenticidad y fecha cierta al documento y procede respecto del otorgado para pactar expresamente obligaciones [...]"*

En complemento a la instrumentación de la técnica notarial requerida para esta diligencia, el artículo 34 del Decreto 2148 de 1983, precisa:

> *"[...] En la diligencia de reconocimiento de un documento privado el notario dejará constancia de la manifestación del interesado, suscrita por éste, de que el contenido de aquél es cierto. Para tal efecto podrá utilizar un sello en donde se exprese de manera inequívoca esta declaración. Si el documento contiene varias hojas, sellará y rubricará cada una de ellas. Esta diligencia será firmada por el notario en último lugar. En igual forma se procederá para el reconocimiento de la firma [...]"*

Por último, cabe señalar que como parte del control de legalidad que caracteriza esta diligencia, se impone el deber de verificar la conformidad con el artículo 1501 del Código Civil, en cuanto atañe a la capacidad legal de quienes otorgan el acto, como quiera que le subyace la condición de ser una fuente de obligación jurídica.

Ahora, desde una perspectiva distinta la verdad fedataria que descansa sobre la diligencia de autenticación, en su variante referida a firmas [5], tiene que ver con certificar -notarialmente, esto es, con presunción de certeza- la coincidencia y por confrontación entre el documento signado, con la que aparece en un registro o depósito de firma efectuado previamente y atribuido a una persona debidamente identificada.

En este caso, el testimonio notarial se circunscribe en destacar de manera fidedigna la correlación, correspondencia o identidad que existe entre la firma impuesta como autoría en un documento, con aquella que se refleja en un registro formal que reposa en los archivos de la notaría. El artículo 73 del Estatuto Notarial, señala:

"[...] El Notario podrá dar testimonio escrito de que la firma puesta en un documento corresponde a la de la persona que la haya registrado ante él, previa confrontación de las dos. También podrá dar testimonio de que las firmas fueron puestas en su presencia, estableciendo la identidad de los firmantes [...]".

Y, como nota distintiva que diferencia esta diligencia, particularmente de la de reconocimiento, el artículo 77 ídem, previene:

"[...] La autenticación solo procede respecto de documentos de que no emanen directamente obligaciones, no equivale al reconocimiento, tiene el valor de un testimonio fidedigno, y no confiere al documento mayor fuerza de la que por si tenga [...]"

En complemento, el artículo 35 del Decreto 2148 de 1983, establece la regla técnica notarial que debe aplicarse para el caso de la autenticación de firmas, así:

"[...] El notario extenderá la diligencia de autenticación de copias directamente o utilizando un sello. En ambos casos se precisará que el contenido del documento corresponde exactamente al que tuvo a la vista.

Para la autenticación de firmas podrá también utilizar un sello que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 73 del Decreto-ley 0960, de 1970 [...]"

Para finalizar, como presupuesto formal del control de legalidad para esta diligencia, funge la necesaria conformación previa del elemento referente que sirve de fundamento para confrontar y emitir la fe pública respectiva; esto es, el depósito formal de la firma en los archivos de la notaría, cumpliendo siempre con la comparecencia ante el notario, así como la inmediación que éste tenga respecto a la individualización e identificación de la persona interesada.

Lo esencial de esta última diligencia es la señal, signo o manifestación manuscrita, es decir, de su propia mano, con la cual la persona expresa e identifica su consentimiento o autoría sobre algo. En el evento que la persona no pueda o no sepa firmar, es imposible llevarla a cabo por sustracción de materia.

Dicho lo anterior, al interrogante del peticionario se responde:

Primero. No existe una prohibición legal en Colombia, que imponga a una persona el uso uniforme de la grafía consignada como firma en su documento de identificación; por extraño que parezca, legalmente no hay límite en la cantidad de firmas que puede tener una persona. Lo determinante desde el punto de vista jurídico y legal, es la existencia de la firma como intención o voluntad de asentir o expresar, más allá de cómo se firma o en qué forma se hace realmente.

Salvo el caso de un funcionario, autoridad o persona que haya consignado oficialmente su marca o firma para suscribir documentos o actos en desarrollo de sus funciones oficiales o competencias, las cuales deben mantener intactos los rasgos e identidad que la caracterizan, puede afirmarse que no hay prohibición legal que exija la uniformidad y permanencia de la grafía contenida en el documento de identidad, porque ella es tan sólo un signo o señal que sirve de evidencia a la intención o voluntad de la persona.

Segundo. La firma como signo distintivo de una persona, de su voluntad y autoría se establece a partir de su uso oficial, cierto, habitual e inequívoco que le brinda certeza y seguridad jurídica a su autor y a los terceros con los cuales se relaciona, en sus actividades públicas o privadas; no existe en consecuencia, una prohibición explicita sino implícita, de conservar en lo posible, la uniformidad de la grafía consignada en el documento de identificación.

[1] Adicional a la firma tradicional, se encuentran las firmas electrónicas y las firmas digitales; otra clasificación que se da, pero respecto de la firma autógrafa, tiene que ver con la forma que refleja, en este caso la firma pura, caracterizada por ser totalmente legible, la firma con inclusión rúbrica, en la cual se combina la escritura legible, agregada con adornos u objetos adicionales y, la rúbrica pura, al coincidir con un trazado integralmente ilegible.

[2] Artículos 79 al 88 del Decreto Ley 960 de 1970
[3] Artículo 20 Decreto Ley 960 de 1970
[4] Artículo 83 Decreto Ley 960 de 1970

[5] Pues las otras que contempla la norma tienen que ver con la reproducción mecánica de documentos (arts. 74 y 75 del decreto Ley 960 de 1970) y de imágenes (art. 76 del mismo Decreto Ley) ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Unificación de dos folios perteneciente al mismo predio

Número de radicado: SNR2023EE067492

Fecha: 26 de junio de 2023

Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano solicita concepto sobre el procedimiento a seguir sobre la unificación de dos folios de matrícula inmobiliaria de un mismo predio dado que estas inscripciones que nacen de dos actos jurídicos diferentes de adquisición del dominio.

Anexa respuestas dadas sobre este particular dadas por la Agencia Nacional de Tierras y una oficina de registro de instrumentos públicos.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012
- Ley 1755 de 2015
- Decreto 2723 de 2015

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, la Oficina Asesora Jurídica se permite manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio

acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procede la Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta en los siguientes términos:

De la competencia asignada a las oficinas de registro de instrumentos públicos

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 del 2012, que en su artículo 93 dispone:

> *"Responsabilidad en el proceso de registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral."*

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012 que consagra:

"Artículo 1°:

> *Naturaleza del registro. El registro de instrumentos públicos es un servicio público prestado por el Estado, por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes."*

"Artículo 2°:

> *Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*
>
> ***a)** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.*

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción."

Por su parte, el estatuto arriba citado define:

"Artículo 8°:

Matrícula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

Parágrafo 1o

Solo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2o

La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.

Parágrafo 3o

Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

Parágrafo 3o

Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 Limitaciones y Afectaciones: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 Medidas Cautelares: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

05 Tenencia: para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.

06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2o de este artículo.

07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley.

09 Otros: para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio."

De la corrección de errores en el registro inmobiliario

Prevé el legislador en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, la posibilidad de subsanar inconsistencias en la información publicitada en una matrícula inmobiliaria, facultando al Registrador de Instrumentos Públicos para que, en su ejercicio administrativo, adelante las actuaciones que conduzcan a reflejar con certeza técnico jurídico registral, la situación de los bienes inmuebles de su jurisdicción.

Es así como el capítulo XIII de la Ley 1579 del 1 de octubre del 2012, desarrolla el procedimiento para corregir errores en el registro inmobiliario, determinando en el artículo 59 lo siguiente:

"Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido pu-

blicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes."

Así las cosas, cuando el Registrador de Instrumentos Públicos activa la facultad correctora que le permite establecer la situación jurídica de un inmueble, la que se refleja en la matrícula inmobiliaria que lo identifica, debe acudir al procedimiento diseñado para la actuación administrativa, siguiendo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Precisando que, la actuación administrativa en el Registro de Instrumentos Públicos, tiene como finalidad, salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada una de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria, para que refleje su real situación jurídica.

Por lo tanto, no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir la información registral que se encuentra bajo su competencia, pues como se ha referido, el legislador se la ha otorgado como fedatario público registral,

para subsanar los errores que en esta materia emerjan y que impidan reflejar la información jurídica veraz de un inmueble, ocurridos entre otros, al momento de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria, sus inscripciones, etc. Lo cual deberá ajustarse al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, de una parte, encontramos el principio de Legalidad, determinando que, sólo pueden ser inscritos en el registro de instrumentos públicos aquellos títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; y de otra, el principio de Especialidad, *refiriendo puntualmente que a cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única,* en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz.

De la duplicidad de folios de matrícula inmobiliaria

Se presenta cuando un mismo bien inmueble se identifica jurídicamente con más de una matrícula inmobiliaria. Contraviniendo de facto, lo contemplado en los artículos 3° literal b) y 8° de la Ley 1579 del 1 de octubre del 2012.

De materializarse la situación anteriormente descrita, el Registrador de Instrumentos Públicos debe dar aplicación al trámite administrativo que conlleve a la unificación de folios de matrícula inmobiliaria. Figura esta, que cuenta con el respaldo normativo definido en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, así:

“Artículo 54:

> *Unificación de folios de Matrícula Inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de Matrícula Inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro.”*

En consecuencia, el Registrador de Instrumentos Públicos, como garante de la fe pública registral, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral colombiano, vistas

para el caso que ocupa nuestra atención, en el principio de Especialidad, al que se ha hecho referencia en líneas arriba.

Así entonces, conocida la duplicidad de folios y, una vez adelantada la actuación administrativa pertinente que lleve al convencimiento jurídico de tal situación, deberá decidirse mediante resolución motivada donde se ordenará su unificación, conservando como folio único aquel que presente la apertura más antigua; si ambos presentan la misma fecha de apertura, se dejará como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan las mismas circunstancias, el que contenga más anotaciones; y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se haya expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio unificado si no estuvieren en aquél, y se ordenarán en orden cronológico, efectuando las salvedades de ley; ordenando, además, el cierre de la matrícula inmobiliaria que queda sin efectos jurídicos con ocasión de la unificación de los folios de matrícula inmobiliaria que identificaban el mismo bien inmueble.

Ahora bien, respecto del cierre de folios de matrícula inmobiliaria, precisa el artículo 55 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, lo siguiente:

> *"Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".*

De la documentación aportada

Conformada por las respuestas emitidas i) por la oficina de registro para el derecho de petición y orden de fallo de tutela radicado 2357040890001-2023-00115-00, oficio del 9 de mayo del 2013 y, ii) Agencia Nacional de Tierras, oficio 20234202401641 del 22 de marzo del 2023, para el radicado 20226201437712. Ambas solicitudes hechas por ciudadana peticionaria.

De la lectura de las respuestas aportadas, llaman la atención de esta Oficina Asesora Jurídica dos aspectos, así:

i) Lo expresado por la Oficina de Registro respecto de la aplicación del parágrafo 1° del artículo 20 de la Ley 1579 del 2012, en cuanto que para unificar folios de matrícula inmobiliaria deba darse una decisión judicial, pues como se ha ilustrado, el registrador de instrumentos públicos, administrativamente cuenta con la facultad para corregir los errores en que se haya incurrido, no solo en la apertura de matrículas inmobiliarias, sino en la cadena traditicia que lo compone.

ii) La afirmación de la ANT cuando indica que: "... tanto el folio de matrícula inmobiliaria XXX como el YYY identifican el mismo inmueble, vulnerando lo establecido en los artículos 3 y 8 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), toda vez que, para cada bien raíz determinado debe existir un sólo folio de matrícula inmobiliaria".

Conclusión

Una vez detectada por la oficina de registro de instrumentos públicos, que un inmueble se identifica con más de una matrícula inmobiliaria, deberá fijarse como objetivo dar cumplimiento al principio de Especialidad de que trata el artículo 3° literal b), así como lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 1579/12, bajo los preceptos establecidos en el CPACA, actuación administrativa que culminará con la resolución de unificación, previo análisis de los antecedentes registrales que hacen parte de la tradición de cada uno de los folios a unificar y, el cierre de aquel unificado.

Lo anterior, permitirá que el inmueble de que se trate tenga una sola matrícula inmobiliaria.

En los anteriores términos se da respuesta al interrogante de la ciudadana. ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Validez de un poder otorgado en territorio estadounidense a persona residente en Colombia

Número de radicado: SNR2023EE095212

Fecha: 29 de agosto de 2023

Resumen petición ciudadana:

Ciudadano solicita información y orientación acerca de la validez digitalizada de un poder otorgado en la cancillería colombiana, en territorio estadounidense., por una persona residente en los Estados Unidos a otra residente en Colombia, con el fin de perfeccionar una compraventa, documento apostillado que puede ser visualizado mediante el aplicativo de la cancillería con un número asignado para ello.

Indica que su consulta surge en relación a si tiene plena validez y ejecución por haberlo diligenciado y apostillado por la página de la cancillería, o si debe ser presentado en físico el original en la notaría en que se adelanta la solemnización de una compraventa.

Marco Jurídico

- Constitución Política de Colombia.
- Código Civil.
- Código General del Proceso.
- Decreto Ley 960 de 1970.
- Ley 29 de 1973.
- Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro.
- Decreto 1069 de 2015.
- Decreto 869 de 2016
- Decreto Ley 2106 de 2019.
- Instrucción Administrativa No. 03 del 16 de agosto de 2023 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Consideraciones de la
Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es menester manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por parte de las distintas autoridades administrativas, las cuales gozan de plena autonomía en sus decisiones.

De la competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro

El Decreto 2723 de 2014 específica en el artículo 4 el objetivo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de la siguiente manera:

"Artículo 4. Objetivo.

> *La Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registra! inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad".*

Las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro fueron establecidas en el artículo 11 del citado Decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los fines previstos y dentro del marco legalmente establecido.

De la naturaleza y autonomía de los Notarios

El notario tiene el carácter de particular que cumple una función pública, posición que se reafirma si se tiene en cuenta que no están relacionados como servidores públicos en el artículo 123 de la Constitución Política.

"Artículo 1º de la Ley 29 de 1973, señala que:

> *"El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe notarial"*

"El artículo 8 del Decreto Ley 960 de 1970, dispone:

> *Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones y responsables conforme a la ley."*

De otra parte, el Decreto 1069 de 2015 compilatorio del Decreto 2148 de 1983 reglamentario del artículo anterior, en los siguientes artículos estatuye:

"Artículo 2.2.6.1.6.1.1. Autonomía en el ejercicio del cargo.

> *La autonomía del notario en el ejercicio de su función implica que dentro del marco de sus atribuciones interpreta la ley de acuerdo con las reglas establecidas en el Código Civil y no depende de un superior jerárquico que le revise sus actuaciones para reformarlas, confirmarlas o revocarlas, sino que actúa bajo su personal responsabilidad.*

"Artículo 2.2.6.1.6.2.1. Responsabilidad del notario.

> *El notario ejercerá su función con la cumplida dignidad de quien sirve un encargo público. En consecuencia, responderá de todas las conductas que atentan contra el cumplimiento de la función y la calidad del servicio".*

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, en varios de sus pronunciamientos se ha referido a la naturaleza jurídica de la función notarial y del notario, indicando que:

> *"(...) Los notarios no son, en sentido subjetivo, servidores públicos, así objetivamente ejerzan la función de dar fe pública de los actos que requieren de su intervención. Son, en cambio, particulares que prestan en forma permanente la función pública notarial, bajo la figura de la descentralización por colaboración" (Sent.C-1212/2001).*

En torno a estos planteamientos jurisprudenciales, la Corte Constitucional ha desarrollado algunas notas distintivas que caracterizan la actividad notarial, como:

> *"(i) un servicio público, (ii) de carácter testimonial, (iii) que apareja el ejercicio de una función pública, (iv) a cargo normalmente de los particulares, en desarrollo del principio de descentralización por colaboración y (v) a los cuales les otorga, la condición de autoridades" (Sent. C-1508/2000 y C-1212/2001).*

El propio legislador en las normas citadas ha precisado la autonomía de la cual se encuentran revestidos los notarios, así como de la responsabilidad que les incumbe en ejercicio de sus funciones, lo cual implica que no tienen superior jerárquico que le ordene resolver en uno u otro sentido, que le modifique o reforme sus decisiones.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, pese a que las notarías están bajo la vigilancia de la Superintendencia de Notariado y Registro, las actuaciones derivadas de las mismas son responsabilidad de las personas sobre las que recaiga la dirección de cada una, es decir de los notarios, en tal sentido esta Superintendencia no puede incidir sobre las decisiones y competencias propias de las mismas. Sin embargo, esto no implica que sus actuaciones se encuentren desprovistas de controles; por el contrario, están sujetas a la inspección, control y vigilancia, de conformidad con lo establecido por el artículo 4° y 24° del Decreto 2723 de 2014, entre otros.

Con fundamento en lo anterior, se observa que el notario es un particular que, gracias a la figura de la descentralización por colaboración, presta un servicio público, consistente en dar fe pública de los actos que los particulares presentan ante su Despacho, siempre y cuando se cumplan las solemnidades legales previstas para cada trámite notarial. En este punto, se debe tener presente que su rol es el de dar fe pública de las actuaciones que los particulares realicen, pues no ostenta un poder decisorio respecto a determinada situación jurídica, toda vez que esta es una competencia dada por la ley a los jueces y a las autoridades administrativas.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados así:

Sobre el caso concreto:

Previo a resolver de manera concreta cada una de las inquietudes señaladas en la consulta, es preciso poner de presente que el poder que se otorga a un tercero para que represente o actúe en nombre de una persona, puede ser general o especial, dependiendo del alcance de los asuntos encargados.

En este orden de ideas, cuando se suscribe un poder, se está celebrando un contrato de mandato, y se entiende por contrato de mandato aquel mediante el cual una persona encomienda la realización de uno o más negocios a otra persona, la cual se debe hacer cargo de ellos, pero por cuenta y riesgo de quien encomienda la realización de los negocios.

En consecuencia, el poder no es más que un mandato para que un tercero represente a determinada persona en un asunto o negocio en especial, o de forma general dependiendo del tipo de mandato, las normas y reglas del contrato de mandato. Quien encomienda los negocios se denomina mandante, comitente o poderdante, mientras quien acepta el encargo se denomina mandatario o apoderado, tal y como lo señala el artículo 2142 del Código Civil.

Los poderes se dividen en dos, a saber: poder general y poder especial. El primero de estos, es aquel que se otorga para que el apoderado pueda actuar frente a todos los negocios de poderdante; sobre el particular el artículo 2156 del Código Civil señala lo siguiente:

> *"Si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas".*

En contraposición, el poder especial es aquél que se otorga para uno o más asuntos específicos, lo que limita la facultad del apoderado a los asuntos expresamente contenidos en el poder. Sobre el particular, el artículo 2156 del Código Civil señala lo siguiente:

> *"Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial".*

Ahora bien, en torno a la forma en que se otorga uno u otro, es preciso advertir que la ley no exige ritualidad alguna para su otorgamiento, de modo que se puede hacer mediante documento privado. No obstante lo anterior, el artículo 74 del Código General del Proceso, señala que para los efectos regulados por dicho código el poder general se debe otorgar mediante escritura pública así:

> *"Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados".*

Abordado el tema de los poderes, es necesario explicar brevemente el trámite de apostilla o legalización. En este sentido, sea lo primero recordar que la competencia para expedir la apostilla o legalización de un documento es exclusiva del Ministerio de Relaciones Exteriores, quien, entre sus funciones, cuenta con aquella de "dirigir y coordinar la expedición de pasaportes y visas, expedir los pasaportes diplomáticos y oficiales e instruir y supervisar a las entidades que el Ministerio determine en el proceso de expedición de pasaportes, apostilla y legalización de documentos, de conformidad con los convenios que se suscriban sobre la materia y gestionar su reconocimiento internacional" (Artículo 21 del Decreto 869 de 2016).

En ese sentido, los notarios no están facultados para realizar la apostilla o legalización de un documento, como quiera que esta es una competencia exclusiva del Ministerio de Relaciones Exteriores, en tanto la función del notario en la materia se circunscribe a remitir la información correspondiente para que dicha entidad pueda expedir las correspondientes apostillas o legalizaciones.

Entre los documentos que normalmente requieren apostilla se encuentran documentos de carácter civil, de educación, de carácter religioso y otros. A continuación, se presenta una lista de algunos de estos documentos:

- Certificados de Estudio
- Diplomas
- Actas de grado
- Diplomas de honor

- Constancias de estudio
- Documentos expedidos por el ICFES
- Certificados y actas de grado del SENA
- Certificados médicos
- Historias clínicas
- Registro civil de nacimiento
- Registro civil de matrimonio
- Certificado de antecedentes judiciales
- Servicios públicos
- Pago de impuestos
- Documentos expedidos por Cámaras de Comercio
- Certificado de tradición y libertad
- Certificado de venta libre
- Certificado de Comercialización
- Certificado Exportación.

En todo caso, la lista de los documentos susceptibles del trámite de apostilla, se encuentra relacionada en la Instrucción Administrativa No. 03 del 16 de agosto de 2023 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual se adjunta a la presente respuesta a afectos de que el peticionario evidencie como es el trámite respectivo y cuáles documentos requieren del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que los poderes no requieren el trámite de apostillar.

Aunado a lo ya expuesto, es preciso traer a colación el parágrafo 1 del artículo 10 de la Ley 2106 de 2019, el cual prevé lo siguiente:

“Parágrafo 1o.

Cuando se requieran documentos reconocidos ante cónsul o expedidos por un cónsul de Colombia, las autoridades deberán consultar los sistemas de información o bases de datos dispuestos por el Ministerio de Relaciones Exteriores para tal fin. En consecuencia, no se podrán exigir los referidos documentos originales para efectos de adelantar trámites o procedimientos”.

La precitada normatividad presuntamente regularía el asunto, por lo que a juicio de esta Oficina Asesora Jurídica no se debería exigir el poder en físico para solemnizar la respectiva compraventa toda vez que, conforme el parágrafo citado, los documentos originales no son necesarios cuando se trate de documentos reconocidos ante cónsules en razón a que las autoridades eventualmente lo podrían consultar en las bases dispuestas por el Ministerio de Relaciones Exteriores. No obstante lo anterior, cada Notaría es autónoma en el ámbito de sus funciones, motivo por el cual deberá ceñirse a la situación concreta y al manejo de las precitadas bases de datos entre las mismas y el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Frente a este lineamiento dispuesto por la Ley 2106 de 2019, una vez dispuesta la plataforma para tal fin por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores, el notario ubicado en territorio colombiano donde deseen realizar el contrato de compraventa realizará la validación a que haya lugar, no obstante, hasta tanto se realice dicha implementación los trámites se seguirán adelantando con la presentación del poder en original.

En los anteriores términos se da por atendida su consulta, quedamos atentos ante cualquier inquietud adicional. ■

Firma: Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Créditos

Redacción y emisión de conceptos jurídicos:

Abogados del Grupo de Apoyo Jurídico Registral, Notarial y de Curadores Urbanos de la Oficina Asesora Jurídica

- María José Muñoz Guzmán
  Jefe de la Oficina Asesora Jurídica
  Revisión y aprobación del contenido de la cartilla

- María José Muñoz Guzmán
  Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

- Álvaro Lozano Lopera
  Asesor del Despacho del Superintendente

Selección de material:

- Julia Beatriz Gutiérrez Rodríguez
  Jefe de la Oficina de Atención al Ciudadano (e)

GOBIERNO DE COLOMBIA

Cartilla Ciudadana

Temas notariales

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública