

# NO NOTARIADO

BOLETÍN  
66



Superintendencia de  
Notariado y Registro



## EL NOTARIADO FRENTE A LA LEY DE VIVIENDA

### El artículo 10 de la Ley 2434 de 2024

“por la cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones”, fijó algunos plazos que tienen como propósito el de fortalecer la equidad, la eficiencia y la transparencia en los trámites notariales relacionados con la adquisición de vivienda financiada con recursos públicos.

Mediante este artículo se establece entonces un procedimiento especial de gestión del reparto notarial, que se desarrolla respecto de los contratos de crédito para vivienda financiados con fondos que forman parte del Presupuesto General de la Nación y respecto de los casos en los cuales la adquisición de la vivienda obedezca a la ejecución de una política pública.

Se debe recordar que la obligación de reparto proviene de lo dispuesto por el **artículo 15 de la ley 29 de 1973**, en el sentido en que todos los actos de la nación, deben ser sometidos al trámite administrativo de reparto notarial, de tal manera que cuando en un mismo círculo haya 2 o más notarías, los actos se distribuyan equitativamente entre ellas, y en todo caso se deberá atender al factor territorial, puesto que el notario competente para adelantar el acto será aquél del lugar donde se encuentre el inmueble. Su aplicación contribuye a garantizar el acceso equitativo a los servicios notariales, optimizar los tiempos de atención y reforzar la confianza institucional.



**“ARTÍCULO 15.**

*Los actos de la Nación, los Departamentos, Intendencias, Comisarías y Municipios y, en general, de todos sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta, que deban celebrarse por medio de escritura pública, cuando en el círculo de que se trate haya más de una Notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento del reparto, de modo que la Administración no establezca privilegios en favor de ningún Notario. El incumplimiento de esta disposición hará incurrir al responsable en multa de quinientos pesos (\$ 500.00) a cinco mil pesos (\$ 5.000.00), que impondrá disciplinariamente, con conocimiento de la causa, la Superintendencia de Notariado y Registro, de oficio o a petición de cualquier persona natural o jurídica. Parágrafo. Los establecimientos bancarios, oficiales y semioficiales, que tengan por objeto principal de sus actividades desarrollar planes de vivienda y negocios de finca raíz, quedan sometidos al régimen de reparto y de sanciones de que tratan los anteriores incisos.”*

En consecuencia, el agotamiento del procedimiento de reparto es obligatorio en los círculos notariales donde se ubique el inmueble, y el cumplimiento de los términos que señala la Ley 2434 de 2024, es igualmente obligatoria para cada notario, respecto de cada etapa del proceso de escrituración.

**A continuación,**

se transcribe el texto íntegro del artículo 10 de la Ley 2434 de 2024, en donde se evidencian los términos que se deben atender para agotar cada una de las etapas del proceso de escrituración:

**“ARTÍCULO 10.**

*En los contratos de crédito para vivienda financiados con recursos de los fondos de vivienda que forman parte del Presupuesto General de La Nación, así como en los contratos de adquisición de vivienda financiados por las demás entidades del Estado que como política pública tienen como objeto y/o funciones promover la adquisición de vivienda, incluyendo las empresas industriales, comerciales y de sociedades de economía mixta del Estado de carácter financiero del orden nacional, las partes contratantes estarán obligadas a que los trámites que se deban celebrar ante notario sean asignados de manera equitativa entre las notarías existentes en el círculo notarial donde se encuentre ubicado el inmueble mediante el trámite especial de reparto notarial. Para lo anterior, las notarías deberán respetar los siguientes términos de prelación:*

- Una vez notificada el acta de reparto notarial, el notario contará con el término de dos (2) días hábiles para contactar a los interesados y realizar la solicitud de documentos
- Citación de los afiliados para escrituración: tres (3) días hábiles para firmar escritura, previa recepción de los documentos que la notaría solicite.
- Remitir las escrituras para firma de los representantes legales de las personas jurídicas que intervienen en el instrumento: cinco (5) días hábiles a partir de la primera firma del instrumento.
- Numerar las escrituras con la primera firma que tome el notario dentro del día hábil siguiente.
- Firma del notario desde que la escritura cuenta con la firma de todos los intervinientes: dos (2) días hábiles.
- Cierre de escritura para un (1) día hábil a partir de la firma del notario.
- Expedición de las primeras copias de la escritura: dos (2) días hábiles después del cierre de la escritura

- **PARÁFRAGO 1.**

*El notario que incumpla los términos mencionados anteriormente incurrirá en falta disciplinaria, En los círculos notariales en los que existan dos (2) o más notarías y el notario asignado incumpla los términos, las entidades arriba mencionadas podrán solicitar un nuevo reparto dentro del mismo círculo.*

- **PARÁFRAGO 1.**

*La radicación de las escrituras públicas de que trata el presente artículo ante las oficinas de registro de instrumentos públicos deberá realizarse por el notario de manera electrónica a través de la plataforma dispuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al pago del impuesto de registro.*

- **PARÁFRAGO 1.**

*No obstante, lo anterior, la ejecución de estos contratos se realizará en cumplimiento de los principios de la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política.”*

---

El proceso de reparto se solicita ante la Superintendencia de Notariado y Registro, a través del aplicativo que se tiene dispuesto para tal fin, es aleatorio y obligatorio. También son obligatorios los plazos señalados en la ley respecto de los trámites de vivienda, por lo que en caso de que los plazos establecidos en el citado artículo no puedan cumplirse, por causas no imputables al notario, deberán dejarse las constancias pertinentes respecto de las citaciones, comunicaciones o cruce de correos que así lo evidencien.

El proceso de reparto se solicita ante la Superintendencia de Notariado y Registro, a través del aplicativo que se tiene dispuesto para tal fin, es aleatorio y obligatorio. También son obligatorios los plazos señalados en la ley respecto de los trámites de vivienda, por lo que en caso de que los plazos establecidos en el citado artículo no puedan cumplirse, por causas no imputables al notario, deberán dejarse las constancias pertinentes respecto de las citaciones, comunicaciones o cruce de correos que así lo evidencien. ■





**NO**  
**NOTARIADO**

BOLETÍN  
**66**



Superintendencia de  
Notariado y Registro

