



NOTINOTARIADO



DECRETO LEGISLATIVO 805 DE 2020: INFORME DE CUMPLIMIENTO

Con el Decreto Legislativo 805 de 2020, se creó, con cargo a los recursos del Fondo Cuenta Especial de Notariado administrado por la Superintendencia de Notariado y Registro, un beneficio económico a las notarías del país que cumplan con las condiciones allí exigidas, con la finalidad de proteger el empleo de sus colaboradores.

Dicho apoyo se creó por el término de cuatro (4) meses con la finalidad de que los notarios pudiesen cumplir con las obligaciones laborales a su cargo y así proteger el empleo de los trabajadores que prestan sus servicios en los despachos notariales en todo el país, en atención a los efectos causado por la pandemia del Coronavirus **COVID-19**.

Dicho apoyo, según lo dispuesto en el artículo 2 del mencionado Decreto Legislativo, consiste en un beneficio por un valor del 40% de un salario mínimo mensual vigente para 2020, esto es, trescientos cincuenta y un mil ciento veintiún pesos (\$351.121 M/Cte) por cada uno de los empleados vinculados a la Notaría beneficiaria.

Una vez adelantadas las gestiones por parte de esta Superintendencia, se logró que los recursos de que trata el Decreto Legislativo 805

de 2020 fueran aprobados por el Congreso con la expedición de la Ley 2063 de 2020, tal y como se observa en las propuestas y aprobación detallada en las Gacetas 1111 del 14 de octubre de 2020, 1130 del 17 de octubre de 2020, 1180 del 27 de octubre de 2020, y el texto aprobado de la Ley 2063 de 2020.

Con ocasión del Decreto Legislativo 805 de 2020 y la Ley 2063 de 2020, la Superintendencia recurrió a la aplicación del mecanismo previsto en el artículo 53 del Decreto 1805 de 2020, referente a las vigencias expiradas. ■

LAS RESOLUCIONES 645, 3782 Y 3783 DE 2021: ¡LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO SÍ CUMPLE!



Gracias a lo anterior, se expidieron Resoluciones 645 de 2021 y 3782 de 2021, que reconoció el primer pago a 545 Notarios del País, tras la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 805 de 2020 y en los Acuerdos 01 y 02 de 2020 del Consejo Asesor del Fondo Cuenta Especial de Notariado.

Con dichas resoluciones la Superintendencia ha estado cumpliendo con sus compromisos para con los notarios del País, ratificando aún más su apoyo al sector.

Por otra parte, con la Resolución 3783 de 2021 se negó el pago a 98 notarios que no cumplieron con los requisitos para acceder al beneficio. Sin embargo, dicha negativa es susceptible de recurso de reposición por parte de los Notarios, el cual será atendido por la Superintendente de Notariado y Registro dentro de los términos legales. ■



ACTAS O ESCRITURAS DE COMPARENCIA.

El artículo 3 del Decreto Ley 960 de 1970 establece:

8) Dar testimonio escrito con fines jurídico - probatorios de los hechos percibidos por ellos dentro del ejercicio de sus funciones y de que no haya quedado dato formal en sus archivos". (...)"

Pues bien, uno de estos casos es el de las actas o escrituras de comparecencia, instrumentos mediante los cuales quien quiera que se hubiere presentado a una notaría a otorgar una escritura pública prometida puede hacer constar dicha situación contando para ello



con la función testimonial del notario correspondiente, quien la imprimirá en un documento público que puede tratarse de un acta o una escritura, a elección del usuario -lo cual claramente implica que el notario siempre debe darle a conocer a aquél ambas alternativas-, generalmente con la motivación o idea de poder hacerla valer en instancias judiciales, en caso de ser necesario.

Las escrituras o actas de comparecencia -según sea el caso- son muy frecuentes en las promesas de compraventa cuando una de las partes contractuales no concurre para honrar el negocio jurídico cuya celebración fue convenida en aquel contrato. Por consiguiente, dado el carácter bilateral de este tipo de acuerdos, procede lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, el cual señala a la sazón:

“Condición resolutoria tacita. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en **tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios**” (negrilla fuera de texto original).

Ahora bien, respecto a cualquier posible reclamación judicial, es imperioso consultar previamente lo preceptuado en los artículos 1602 y 1609 ibídem, los cuales establecen, respectivamente, lo siguiente:

“ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado **sino por su consentimiento mutuo** o por causas legales” (negrilla fuera de texto original).

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, **mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos**” (negrilla y

subrayas fuera de texto original).

De las disposiciones arriba citadas se desprende que para el buen suceso de toda reclamación contractual proveniente de una de las partes contractuales no basta con el mero hecho de demostrar que la otra incumplió lo pactado, sino que aquella debe además probar que cumplió con su obligación, o que se había allanada a hacerlo. En efecto, así lo ha señalado reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al señalar:

“Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exepzio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.1

Es por ello que el artículo **2.2.6.1.2.9.1.** del Decreto 1069 del 2015 dispone que:

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

Así las cosas y a modo de ejemplo, en tratándose de una promesa de compraventa incumplida por la parte vendedora, es de suma importancia que en el acta o la escritura de comparecencia, además de con la documentación relativa a dicha promesa, el comprador indi-

que y exhiba el medio de pago, o la manera como se encontraba en condiciones y disposición de cumplir la obligación contractual a su cargo; ello en consonancia y armonía con lo dispuesto en los artículos 6, 7º, y 17 del Decreto 960 de 1970.2 ■

IMPACTO Y PERTINENCIA EN EL CIUDADANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE LAS TRANSFORMACIONES QUE INTRODUCE EL CAPÍTULO III DEL DECRETO LEY 2106 DE 2019.



En los últimos 50 años, las personas y el mundo han sufrido transformaciones profundas en su forma de comunicarse, de interrelacionarse, de hacer los negocios y de casi todo lo que atañe con la vida social, muy a su pesar, la actividad notarial ha sufrido sólo pequeños ajustes en lo



NOTINOTARIADO

que respecta a la forma y los medios en que presta sus servicios. El Gobierno Nacional, mediante el Decreto Ley 2106 de 2019 y su reciente reglamentación, de forma inteligente ha dado el giro que el servicio notarial en su calidad de "esencial" requiere de cara a los nuevos escenarios que plantea el mercado, los consumidores del servicio y la emergencia sanitaria por la cual estamos pasando.

IMPACTO Y PERTINENCIA EN EL CIUDADANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE LAS TRANSFORMACIONES QUE INTRODUCE EL CAPÍTULO III DEL DECRETO LEY 2106 DE 2019.

La virtualización en los trámites notariales tiene diferentes beneficios para toda la comunidad. Así, a manera de ejemplo, se puede observar que a través de ello se garantiza el acceso y la prestación del servicio de las personas que sufren algún tipo de discapacidad, en tanto que facilita servicio fedatario sin que se requiera un desplazamiento presencial hasta las notarías para adelantar todos los trámites, en especial, la celebración de acuerdos de apoyos regulados por la Ley 1996 de 2019, a fin de garantizar la no discriminación, la autonomía individual y la toma de decisiones de las personas con discapacidad.

De igual forma, permite que toda la ciudadanía pueda acceder al servicio público notarial sin que se requiera un desplazamiento físico hasta la notaría, redundando en ahorro de tiempo y de costos, por cuanto no se asumirían costos de desplazamiento, habría mayor ahorro de tiempo para la solicitud y ejecución de actos notariales, por cuanto se puede acceder de forma inmediata al servicio y no hay costo de tiempo en los desplazamientos ni frente a la espera que podría implicar la aten-

ción presencial en la notaría, sino que se garantiza la inmediatez del servicio.

Por otra parte, su implementación busca impulsar y los trámites notariales relacionados con el sector inmobiliario, propendiendo por un crecimiento positivo en el sector, logrando un ahorro de costos operativos de la industria, lo que incentivará la construcción de vivienda y el apoyo en la venta de viviendas, que se vio afectado por la emergencia sanitaria.

Por otra parte, ante la coyuntura actual, es una respuesta a la pandemia ocasionada por el **COVID-19**, que lograría proteger la salud de los colombianos y garantizar el acceso al servicio público, en condiciones de seguridad para la vida de la ciudadanía, simplificando sus relaciones con el Estado, logrando una mayor optimización en los servicios a los que se puede acceder con una lógica de mayor universalidad.

Así las cosas, mantener la guarda de la fe pública sin las actualizaciones normativas que la fortalezcan, que la hagan pertinente y oportuna a las nuevas realidades es condenarla a su extinción, con todo lo que ello implica tanto para el ciudadano, como para el Estado social de derecho al cual sirve.

El proyecto de digitalización notarial viene a cubrir los cambios y necesidades urgentes de los principales actores que conforman el modelo de confianza que sustenta la actividad notarial.

Las exigencias de los nuevos consumidores del servicio notarial



En primer lugar, las generaciones de hoy, los milenials y centenials, constituyen la mayor fuerza laboral, de consumo y dinámica de la economía del país. Son las generaciones que demandan bienes y servicios de forma permanente y que exigen sean entregados en la forma como los requieren. Estas generaciones están dispuestos a consumir sólo aquellos bienes y servicios que satisfacen sus necesidades, lo demás lo desechan y están dispuestos a dar la pelea por erradicarlos de sus vidas, en todos los ámbitos de ser necesario.

En segundo lugar, sólo por orden de mención, están las organizaciones que hoy consumen los servicios notariales, están altamente tecnificadas, sectores como la banca, la construcción, las aseguradoras, inmo-

biliarias, oficinas de abogados, entre muchos otros requieren servicios que encajen en su operación sin ruido, de forma oportuna y con la inmediatez que demandan sus procesos y dinámica de negocio.

Por último, pero no menos importante está la sociedad como ente vivo, que demanda eliminar los costos ocultos que tienen los trámites presenciales, costos que involucran el tiempo de las personas, los riesgos asociados con la movilidad, y el daño medio ambiental que conllevan los desplazamientos en los centros urbanos.

Las evolución y madurez de las TIC's en la cotidianidad

Las tecnologías de la información y las comunicaciones están hoy de forma transversal en la vida de todos los ciudadanos; el internet, las redes sociales, los canales transaccionales y demás componentes TI resultan ser la forma como las personas ven, sienten y llevan la mayor parte de sus actividades. Prácticamente todos se realiza mediante o con la ayuda de una plataforma tecnológica. El ciudadano contemporáneo trabaja, estudia, lleva sus negocios, oferta sus bienes y servicios, pide sus provisiones, recibe sus ingresos, realiza sus pagos y se comunica con los demás a través de medios electrónicos.

La nueva normalidad

Si bien es cierto que la coyuntura actual nos está obligando y enseñando a abordar la vida de manera diferente, donde la interacción a través de medios tecnológicos resulta ser el mecanismo idóneo para establecer y desarrollar las actividades cotidianas, también lo es que todas las habilidades y prácticas que hemos adquirido durante más de

un año, se mantendrán en buena medida, la humanidad entera querrá continuar abordando gran parte de sus actividades de forma virtual de tal manera que pueda sentirse segura en sus casas, tener más tiempo disponible, disfrutar de su familia y disminuir el riesgo asociado a la exposición en las calles; esto por supuesto será más acentuado en lo que tiene que ver con trámites y diligencias.



El notariado, un modelo basado en la confianza que debe permanecer

El servicio que presta el notario a la ciudadanía resulta muy exitoso, ya que basa su eficacia en la confianza que esta le tiene, dado que es un profesional accesible, calificado en su quehacer, un tercero objetivo e imparcial que presta los servicios de forma eficiente dada su calidad de particular, y que sus actuaciones son vinculantes por estar investido

de autoridad que el Estado le otorga para realizar su ejercicio. Bajo la premisa descrita, la actividad notarial viene jugando un papel destacado e invaluable como auxiliar de la justicia, como mediador y dador de fe sobre las actuaciones de las personas, ejerciendo su quehacer en los actos más significativos a los largo de la vida del ciudadano; así las cosas, el Estado debe fortalecer el ejercicio de la guarda de la fe pública a través de su modernización, de tal forma que pueda extender el vínculo natural gobierno-ciudadano apoyado en la idoneidad, prestigio y confianza que goza el notario en la sociedad colombiana. Descuidar la evolución del servicio notarial, se traduce en perder la mayor retícula de autoridad que nivel nacional conforma el notariado; servicio que tradicionalmente se ha prestado de forma oportuna, eficiente y comprometida a cero costos para el presupuesto de la nación, lo cual se convertiría en un desacierto monumental en las estrategias de cualquier gobierno. ■

