



Libertad y Orden

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 04

1 2 MAR. 2012

PARA : NOTARIOS DEL PAIS

DE : SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: CONTROLES EN EL EJERCICIO DE LA FUNCION NOTARIAL

Señores Notarios:

Como es de su conocimiento personas inescrupulosas han pretendido utilizar los servicios notariales para revestir de supuesta legalidad, documentos privados en los que se estipulan presuntas transferencias de dominio, los cuales no reúnen los requisitos y solemnidades que exige la ley, para convertirse en títulos traslativos de dominio.

Con el fin de minimizar los riesgos de estafas o despojos, les recomiendo extremar el control en el ejercicio de las funciones notariales y para ello se establecen las siguientes medidas de prevención, las cuales se toman en cumplimiento al inciso primero del artículo 12 del Decreto 2163 de 2011 que le señala a la Superintendencia de Notariado y Registro, adelantar las gestiones necesarias para la eficaz y transparente prestación del servicio público notarial y registral:

1- RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS PRIVADOS

Entre las estipulaciones que puedan surgir de la voluntad de las partes, se encuentran las promesas de compraventa, que son documentos privados de los que emanan obligaciones entre las mismas.

Respecto de esta clase de documentos, es preciso recordar que la diligencia notarial que sobre los mismos se realiza, es la contemplada en los artículos 68 y ss del Decreto 960 de 1970.

De otra parte, el artículo 34 del decreto 2148 de 1983 establece que 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 aquel es cierto. Para tal efecto, podrá utilizar un sello en donde se exprese de manera inequívoca esta declaración. Esta diligencia será firmada por el notario en último lugar. En igual forma, se procederá para el reconocimiento de la firma.

[Handwritten marks]



Libertad y Orden

A fin de que las promesas de compraventa debidamente reconocidas ante notario, no sean utilizadas para fines indebidos y en desarrollo del control de legalidad que le compete, en ejercicio de sus funciones, se requiere que a partir de la fecha del presente instructivo los notarios impongan un sello con tinta de otro color en donde se exprese que "EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE".

Esta advertencia, se impondrá inmediatamente después de la firma del notario e igualmente, se hará en forma verbal al promitente comprador.

2- PROMESAS DE COMPRAVENTA POR ESCRITURA PÚBLICA

En aquellos casos en que las partes otorguen por escritura pública, promesas de compraventa o las denominadas cartas ventas, aquella deberá contener las estipulaciones establecidas en los artículos 30, 31, 32, 33 y 34 del Decreto 960 de 1970,

Cuando de las declaraciones contenidas en la promesa de compraventa, el notario establezca que el predio prometido en venta no cuenta con datos de registro o que el título de adquisición no sea de aquellos traslaticios de dominio, debidamente inscrito en el registro se deberá poner de presente esta situación al promitente comprador, dejando constancia de ello en el texto de la escritura pública así: "El Notario advierte que el promitente vendedor no es el propietario del predio, por lo tanto, lo que se promete transferir, es la simple posesión del predio".

Así mismo, se deberá consignar en el texto de la escritura y en letras de molde la siguiente advertencia: ESTE DOCUMENTO NO ES TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO Y NO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

3- ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES

En aquellos casos en que las partes otorguen escrituras públicas, donde transfieran derechos y acciones sobre inmuebles urbanos o rurales, se deberá poner de presente esta situación al comprador, dejando constancia de ello en el texto de la escritura pública así: "El Notario advierte que el vendedor no está transfiriendo la propiedad del inmueble sino, los derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión".

En tal sentido, se deberá consignar en el texto de la escritura y en letras de molde la siguiente advertencia: ESTE DOCUMENTO TRANSFIERE SOLO DERECHOS Y ACCIONES Y SE INSCRIBIRÁ EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, COMO FALSA TRADICIÓN.



Libertad y Orden

4- ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTAS O DECLARACIONES DE MEJORAS EN TERRENO AJENO O EN BALDIOS DE LA NACIÓN.

En aquellos casos, en que las partes otorguen escrituras públicas donde transfieran o declaren mejoras en terreno ajeno o en baldío de la Nación, el notario pondrá de presente que lo transferido o declarado, no constituye título traslativo de dominio.

De otra parte, se deberá consignar en el texto de la escritura y en letras de molde la siguiente advertencia: ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO Y SOLO SERA INSCRIBIBLE EN LA OFICINA DE REGISTRO SI EXISTE FOLIO DE MEJORAS ABIERTO CON ANTERIORIDAD A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 15 DE 1994..

Finalmente, les recuerdo que se debe hacer un estricto control de legalidad a cada uno de los documentos que se otorguen en la notaría, de conformidad con la naturaleza del acto para determinar que se acomoden, de una parte a la manifestación de voluntad de los comparecientes y de otra, a las disposiciones legales, lo cual aunado a lo señalado en el artículo 37 del Decreto 960 de 1970, que impone la obligación de advertir a los otorgantes la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal, esta obligación obviamente, estará acorde con la naturaleza del acto y con el tipo de derechos que se transfieren, declaren o afecten el bien inmueble.

Les solicito entonces, continuar en el empeño de prestar el servicio público notarial con transparencia, eficacia y eficiencia, dando estricto cumplimiento a las diferentes disposiciones.

Cordialmente,

JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA
Superintendente de Notariado y Registro w

Vo.Bo. Jairo Alonso Mesa Guerra
Asesor Tierras Despacho del Superintendente
Vo.Bo. Enrique Jose Nates Guerra
Superintendente Delegado para el Registro
Vo.Bo. Ligia Isabel Gutiérrez Araujo
Superintendente Delegado para el Notariado
Proyectó María Patricia Palma Bernal