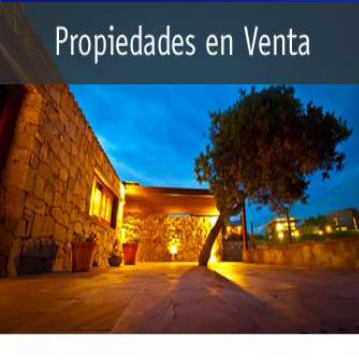




**ACTIVIDAD:**  
compra, venta y alquiler de inmuebles.



ESTUDIO DE VERIFICACIÓN  
DE LA PRÁCTICA COMERCIAL ¿QUIÉN ASUME EL  
PAGO DE LOS GASTOS NOTARIALES EN LA  
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LOS  
MUNICIPIOS DE DUITAMA Y PAIPA? Y SI SE PUEDE  
CERTIFICAR COMO COSTUMBRE MERCANTIL



Cámara de Comercio de Duitama

*¡Una Alianza para Crecer!*

ESTUDIO DE VERIFICACIÓN  
DE LA PRÁCTICA COMERCIAL ¿QUIÉN ASUME  
EL PAGO DE LOS GASTOS NOTARIALES EN LA  
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LOS  
MUNICIPIOS DE DUITAMA Y PAIPA? Y SI SE  
PUEDE CERTIFICAR COMO COSTUMBRE  
MERCANTIL





El presente documento es revisado y  
Aceptado por la Cámara de Comercio  
De Duitama bajo la dirección del siguiente  
Cuerpo Directivo

## **JUNTA DIRECTIVA**

**SEGUNDO ANGELINO HERNÁNDEZ PLAZAS**

Presidente

**RAFAEL ANTONIO PERÉZ CAMACHO**

Vicepresidente

**JAIME ALBERTO RIAÑO VILLAMIZAR**

Principal

**ÉDGAR GIOVANY MEZA RODRÍGUEZ**

Principal

**MARCOS HERNÁN GÓMEZ SALCEDO**

Principal

**CAMILO ÁNDRES GUEVARA SARRIA**

Principal

**ARIEL VARGAS CELY**

Suplente

**CARLOS ARTURO NASAYO CÁCERES**

Suplente

**ALIXON LEIBETH FIGUEREDO LÓPEZ**

Suplente

**HUGO DANILO ALVARADO ESPITIA**

Suplente

**RICARDO GABRIEL CIPAGAUTA GÓMEZ**

Suplente

**GILBERTO HERNÁNDEZ MERCHÁN**

Suplente

**JOSÉ MIGUEL PÉREZ MALDONADO**

Revisor Fiscal

## **EQUIPO DIRECTIVO**

**CARLOS JAVIER MOLANO CORREDOR**

Presidente Ejecutivo (E)

**ISABEL CARRILLO BECERRA**

Jefe Financiera

**LUIS GABRIEL TORRES PALACIOS**

Jefe Jurídico  
Y de Registro Público

**ESTELLA RUTH CORTÉS GALVIS**

Jefe Administrativa  
Y de Talento Humano

**SANDRA LILIANA CELY ANDRADE**

Asesor de Mercadeo y Proyectos



Primera Edición, Septiembre de 2016.

Medio Electrónico o Digital: E-Book Formato: Pdf (.pdf).

© Todos los derechos son reservados y pertenecen a la Cámara de Comercio de Duitama.

La información de este documento, está protegido por la Ley 23 de 1982 de la Republica de Colombia y está sujeta a modificaciones sin preaviso alguno. Podrán reproducirse extractos y citas sin autorización previa, indicando la fuente. Su reproducción extensa por cualquier medio masivo presente o futuro, en traducciones o transcripciones, podrá hacerse previa autorización de la Cámara de Comercio de Duitama. La Cámara de Comercio de Duitama, no asume responsabilidad alguna por los criterios u opiniones expresados por el autor.

Sello editorial: Cámara De Comercio de Duitama.

## ÍNDICE TEMÁTICO

<b>GLOSARIO</b>	<b>7</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>9</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>10</b>
<b>OBJETIVOS</b>	<b>12</b>
<b>Objetivo General</b>	<b>12</b>
<b>Objetivos Específicos</b>	<b>12</b>
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<b>13</b>
<b>1 COSTUMBRE MERCANTIL</b>	<b>14</b>
1.1 Definición de la Costumbre Mercantil	14
1.2 Qué es la Costumbre Mercantil según la Legislación Colombiana	15
1.3 Elementos de la Costumbre Mercantil	15
1.4 Clases de Costumbre Mercantil y sus funciones	16
1.5 ¿Cuál es la validez de la Costumbre Mercantil?	18
1.6 ¿Qué efectos tiene para que una práctica comercial sea reconocida como Costumbre Mercantil?	21
1.7 La Costumbre Mercantil y su prueba	20
1.7.1 ¿Qué se debe probar?	21
1.7.2 ¿Cómo debe probarse?	22
1.7.3 Procedimiento para la certificación de la Costumbre Mercantil	22
<b>2 CERTIFICACIONES POR LAS CÁMARAS DE COMERCIO DE COLOMBIA PARA EL SECTOR INMOBILIARIO COMO COSTUMBRE MERCANTIL</b>	<b>24</b>
2.1 Presentación	24
2.2 Certificación por las Cámaras de Comercio de Colombia para el Sector Inmobiliario como Costumbre Mercantil	24
<b>3 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>29</b>
3.1 Definición y nociones generales	29
3.2 Objeto del contrato	29
3.3 Partes del contrato	29
3.3.1 Prominente comprador	29
3.3.2 Prominente vendedor	29
3.4 Características del contrato	30
3.4.1 Bilateral	30
3.4.2 Oneroso	30
3.4.3 Contrato conmutativo	30
3.4.3 Principal	30
3.4.5 Solemne	30
3.4.6 Nominado	31
3.4.7 Libre discusión	31
3.5 Requisitos del contrato	31
3.5.1 Generales	31
3.5.2 Especiales	31
3.5.2.1 Promesa de celebrar un contrato futuro	31
3.5.2.2 Determinación del contrato prometido	32
3.5.2.3 Plazo de condición	32
3.5.2.4 Indicación del lugar	32

3.5.2.5	Precio	32
3.6	Obligaciones	33
3.7	ABC sobre el estudio de títulos	33
3.7.1	¿Cuáles son los instrumentos necesarios para realizar un estudio de títulos?	33
3.7.2	¿Qué se analiza en los instrumentos estudiados?	34
3.7.3	¿Qué situaciones jurídicas se pueden encontrar inscritas en un folio de matrícula inmobiliaria?	34
3.8	Requisitos para la adquisición de bienes inmuebles	35
3.8.1	Título y modo	35
3.8.2	Título para adquirir bienes inmuebles	35
3.8.2.1	Documentos necesarios para la Escritura Pública	36
3.8.3	Modo para adquirir Bienes Inmuebles	36
<b>4</b>	<b>PROCEDIMIENTO DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>MARCO NORMATIVO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA INMOBILIARIA</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>PROBLEMAS DE LA TRADICION EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES SEGÚN EL DERECHO COLOMBIANO</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>EN LA PRÁCTICA COMERCIAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES ¿QUIÉN ASUME EL PAGO DE LOS GASTOS NOTARIALES EN LOS MUNICIPIOS DE DUITAMA Y PAIPA? Y SI PUEDE SER CERTIFICADA COMO COSTUMBRE MERCANTIL</b>	<b>65</b>
7.1	Recopilación de la información	65
7.2	Análisis de la información	68
<b>7</b>	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>73</b>
<b>8</b>	<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>74</b>
<b>9</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>75</b>

## GLOSARIO

**AGENCIA INMOBILIARIA:** Empresa especializada en transacciones inmobiliarias, especialmente alquiler y venta de inmuebles, que cobra un porcentaje por sus servicios. Despacho profesional cuya actividad principal es la intermediación en la compraventa y arrendamiento de todo tipo de inmuebles.

**AVALÚO:** Tasación. Es la estimación sustentada del valor comercial de un bien en un momento específico.

**BIENES INMUEBLES:** Aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro y los que se adhieren permanentemente a ellos (tierra, edificación e infraestructura).

**CATASTRO:** Inventario y registro de la propiedad inmobiliaria, pública y privada, urbana y rural de un territorio o país en sus aspectos físicos, jurídicos y valorativos.

**COMISIÓN:** Pago se da a una persona o empresa por ejecutar una orden de compra y venta de un Bien Inmueble.

**COMPRAVENTA:** Contrato por el cual una parte (vendedor) se obliga a entregar a la otra parte (comprador) un bien por un valor o negociación pactada entre las partes. El contrato translativo de la propiedad más importante, por el que el comprador se obliga a pagar un precio a cambio de la entrega por parte del vendedor de una propiedad.

**IMPUESTO NOTARIAL:** Gravamen impuesto a los trámites efectuados ante un funcionario notarial. En el caso del sector inmobiliario, este impuesto se cancela por trámites como venta y compra de inmuebles, expedición de certificados de tradición y libertad y, paz y salvos de bienes. Son impuestos notariales, los gastos de beneficencia y registro.

**INMOBILIARIOS:** Profesionales que se dedican a asesorar sobre oportunidades de venta, compra o permuta de bienes inmuebles (casas, edificios, terrenos, apartamentos). Los inmobiliarios trabajan sobre porcentajes (comisiones) que se aplican al valor total de la venta o arriendo de la propiedad.

**INMUEBLES:** Propiedad de finca raíz destinada para el uso residencial, comercial e industrial.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** Folio en el cual los funcionarios del registro de propiedad raíz, anotan todos los actos referentes al dominio de un bien raíz.



**NEGOCIACION:** Proceso interactivo mediante el que dos o más actores en una situación de interdependencia y con intereses en conflicto buscan maximizar sus beneficios individuales a través de un acuerdo.

**NOTARIA:** Entidad que se encargan de autorizar y protocolizar escrituras. También, de la liquidación de herencias y sociedades maritales y de la protocolización de expedientes de sucesiones.

**NOTARIO:** Escribano. Es un fedatario público necesario para el otorgamiento de las escrituras públicas, sin las cuales no es posible la inscripción en el Registro ni la solicitud de un préstamo hipotecario.

**PAGO:** Entrega de dinero para saldar una deuda por la compra de una vivienda.

**PREDIO:** Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal. // Este debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

**PROPIEDAD:** El máximo derecho patrimonial sobre los bienes, que otorga el poder jurídico sobre los mismos.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** Es la que corresponde a cada uno de los dueños de una unidad funcional, que forma parte de un bloque de viviendas. Existen aquí tanto elementos comunes a todos los vecinos como elementos privativos de propiedad exclusiva de cada uno de los dueños.

**PROPIETARIO:** Dueño de la vivienda, quién posee todos los derechos sobre ella.

**REGISTRO INMOBILIARIO:** Se refiere al documento que consigna todos los contratos y actos jurídicos que recaen sobre un inmueble. También se conoce como certificado de libertad.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** Oficina en que se registran los documentos referentes a la propiedad inmobiliaria.





## RESUMEN

Este documento escrito, da a conocer el resultado final de la investigación realizada por la Cámara de Comercio de Duitama para este año 2016, con el propósito de establecer en la práctica comercial de la Compraventa de Bienes Inmuebles ¿quién asume el pago de los gastos notariales en los municipios de Duitama y Paipa? y si puede ser certificada como costumbre mercantil y cumple con los requisitos establecidos por la Ley Comercial, referente a uniformidad, legalidad, publicidad, vigencia, obligatoriedad; todo lo anterior en base al artículo 86 del Código de Comercio, en su numeral 5, donde se autoriza u ordena a las Cámaras de Comercio del país para recopilar y certificar todas aquellas costumbres mercantiles de su jurisdicción.

## INTRODUCCIÓN

Dada la importancia de la costumbre en el Derecho mercantil, su invocación y prueba están sujetas a normas y procedimientos en cuya aplicación las Cámaras de Comercio desempeñan un papel protagónico. El código de procedimiento civil dispone de diversos medios de prueba para acreditar la existencia de una costumbre, como son los documentos auténticos, los testimonios, la copia auténtica de dos decisiones judiciales que aseveren su existencia y, finalmente, la certificación de la Cámara de Comercio correspondiente al lugar donde impere la costumbre cuya existencia se invoca. Si bien todos los medios probatorios mencionados son igualmente válidos y en la práctica se acude a ellos, sin duda el más expedito de todos es la certificación de la costumbre por parte de la Cámara de Comercio donde se invoque su existencia. Este escenario confiere a las Cámaras una importante responsabilidad en relación con la identificación y la acreditación de las costumbres mercantiles. Para desempeñar esta labor, el mismo estatuto mercantil, en forma expresa, impone a la Cámara la responsabilidad de recopilar las costumbres mercantiles en los lugares de la jurisdicción. Resulta evidente que la certificación de las costumbres mercantiles supone necesariamente un trabajo previo de identificación, confrontación y recopilación de las mismas, con el fin de brindar a la comunidad suficiente certeza sobre su existencia y alcance.

Si bien la legislación Colombiana señala de manera expresa la obligatoriedad de realizar el registro en cierto tipo de compraventas, en la práctica nos encontramos con situaciones en las cuales los compradores, que han adquirido de diversas formas legales su derecho de dominio, no son reconocidos por la ley como propietarios del bien inmueble objeto del contrato, por la falta de inscripción de la compra venta ante el Registro público correspondiente, vulnerando con esto su derecho de propiedad al darle preferencia al tema de la seguridad jurídica de los terceros.

En el caso de la compraventa de bienes inmuebles se presentan situaciones en el común de los negocios inmobiliarios, en los cuales las partes intervinientes, han adquirido los mismos de diversas maneras, todas legalmente validas en legislaciones europeas, por ejemplo la compra - venta realizada de manera verbal, la venta ejecutada por medio de contrato de compraventa en documento privado no elevado a escritura pública, o la compra -venta, que cumpliendo los requisitos de formalidad exigidos por la Legislación colombiana de la suscripción de la firma de escritura pública, la parte compradora, sobre quien recae, por regla general por vía de costumbre, la obligación y el interés por el registro de la transacción, no cumple con el requisito de la inscripción ante el órgano respectivo por ignorancia, desconocimiento o por el simple descuido o

dejar de hacer, presentándose en la mayoría de los casos situaciones de hecho que alteran en gran medida la tranquilidad y el buen desarrollo de la vida en comunidad y que obligan a la parte interesada a acudir a las vías judiciales o de hecho, para resolver una situación por vía de excepción, al castigar la Ley una situación de ignorancia o descuido con el desconocimiento legal del derecho de propiedad inherente al querer de las personas señaladas expresamente en un contrato legal.

Existen en la actualidad numerosos casos de compradores de bienes inmuebles de buena fe, los cuales han adquirido la propiedad de manera legal (adquiriendo de quien es el verdadero dueño y con el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa legalmente suscrita ante notario público), los cuales aun cuando mantienen la posesión quieta e ininterrumpida de su bien inmueble, no les es reconocido, ante la ley colombiana, su estatus de propietarios, sino de simples poseedores, por el hecho de no haber cumplido con la exigencia normativa de realizar la inscripción del título de propiedad ante la oficina de Registro de instrumentos públicos establecido de acuerdo al lugar en el cual se encuentre ubicado el bien raíz, o casos en los cuales por un error o falla en el servicio por parte de la entidad encargada del registro, aparecen varios folios sobre un mismo bien inmueble o por no existir la adecuada prelación de turnos establecidos por Ley, es inscrita una medida sobre un bien que legalmente no es de propiedad de quien aparece registrado como tal.

La legislación colombiana reconoce como legítimo dueño a la persona que inscribe o registra primero la titularidad de la propiedad, es decir a quien registra primero el contrato de compra-venta, desconociendo si esta era la voluntad real de las partes y negando el principio constitucional de derecho a la propiedad y dándole más peso a la exigencia de la seguridad jurídica antes que al derecho de propiedad y la buena fe consagrada en el mismo contrato.

## OBJETIVOS

### Objetivo general

Determinar si en la práctica comercial de la Compraventa de Bienes Inmuebles ¿quién asume el pago de los gastos notariales en los municipios de Duitama y Paipa? y se puede certificar como costumbre mercantil, y sí cumple con los criterios de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y legalidad para recopilarla, calificarla y certificarla como una costumbre mercantil de acuerdo al artículo 86 numeral 5 del código del comercio.

### Objetivos Específicos

- ✓ Recopilar la información con una metodología confiable que permita establecer si es viable o no la identificación de la existencia de la costumbre mercantil.
- ✓ Evaluar si la práctica comercial de la Compraventa de Bienes Inmuebles ¿Quién asume los pagos de los gastos notariales en los municipios de Duitama y Paipa?, y sí reúne los requisitos de “pública, reiterada, uniforme, obligatoria, local, de contenido patrimonial y que no contradiga la ley”, establecidas por el Código de Comercio, para así clasificarla como fuente formal de derecho, con el mismo rango de la ley escrita.
- ✓ Construir un documento final con la información recopilada, dejando la evidencia para certificar la Costumbre Mercantil.
- ✓ Dar cumplimiento a la función contenida en el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio. “Recopilar las costumbres mercantiles de los lugares correspondientes a su jurisdicción y certificar sobre la existencia de las recopiladas”



## JUSTIFICACIÓN

En Colombia, ante la necesidad de probar, verificar, recopilar y certificar las costumbres mercantiles, el legislador de 1971 delegó a las cámaras de comercio del país dos responsabilidades: por un lado, las cámaras deben recopilar las prácticas constitutivas de costumbre, y por el otro, certificar sobre la existencia de las recopiladas. Tienen entonces las cámaras de comercio un rol activo que desempeñar, en desarrollo del cual deben idearse algún método que conduzca a una recopilación idónea y eficaz, y otro de carácter pasivo, que se refleja en la función de certificación inherente a ellas. Les corresponde pues identificar una práctica, organizarla y sistematizarla de manera tal que forme un todo coherente que sea útil a quienes pretendan hacerla valer como una práctica jurídica reconocida que contribuya eficazmente a la evolución del derecho mismo.

Esta investigación se fundamentó en la función encomendada a las cámaras de comercio estipulada en el artículo 86 del estatuto mercantil; por tanto, la Cámara de Comercio de Duitama, pretende recopilar el uso y práctica en la actividad comercial que no están reguladas en la ley y que son susceptibles de ser recopiladas y certificadas como costumbre mercantil.

## 1. LA COSTUMBRE MERCANTIL

### 1.1. Definición de la Costumbre Mercantil

La doctrina presenta diversas definiciones acerca de la costumbre mercantil:

“la costumbre es, como la ley, un norma general, obligatoria y permanente”<sup>1</sup>  
“aquella que tiene validez general porque es practicada por una colectividad con la voluntad de los contratantes”<sup>2</sup>

“toda fuente de derecho distinta de la ley, tomando la palabra ley en su más amplia acepción; el derecho consuetudinario es la parte del derecho que nace espontáneamente de la conciencia colectiva, fuera del canal de los poderes constitucional, legislativo y reglamentario”<sup>3</sup>

“de la conciencia popular es de donde brota lentamente el uso que, considerando poco a poco como obligatorio, se convertirá en regla de derecho: la costumbre”<sup>4</sup>

“la regla jurídica establecida espontáneamente por el grupo social sin intervención del poder público, constituida por una pluralidad de prácticas repetidas, constantes públicas y uniformes, cuya vigencia emana del continuado ejercicio por parte de los miembros del grupo social donde opera; es, simplemente; el derecho que naturalmente nace y se forma a través del hábito”<sup>5</sup>

Los académicos consideran que la costumbre forma parte de nuestra vida, que nos permite expresar nuestra adhesión, generalmente inconsciente, al esquema social en el que nos encontramos y por ello afirman que la costumbre “contribuye a formar el clima de nuestras vidas. Los seres humanos no operan en el vacío. Nuestras vidas están hechas de historia, y se van haciendo históricamente. Las costumbres son una de las bases de sustentación, un apoyo para desplegar nuestra propia vida. Ellas son reflejo de la sabiduría de nuestros antepasados para responder a los interrogantes de la vida social hoy”<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> ESPINOSA PÉREZ, Carlos Antonio (1996). Derecho privado: categorías básicas. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

<sup>2</sup> CADENA, Walter René (2004). Nueva Lex mercatoria, la transnacionalización del derecho. Universidad Libre, Bogotá. p. 89

<sup>3</sup> ESPINOZA PEREZ, Carlos Antonio (1996). Óp. Cit.

<sup>4</sup> Ibíd.

<sup>5</sup> RAMÍREZ GONZÁLEZ, Augusto (1988). Introducción al derecho. Tercera edición. Ediciones Librería del Profesional, Bogotá. P.102

<sup>6</sup> UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA (2004). Informe final del proyecto de investigación en costumbre comercial. Departamento de Derecho Comercial, Bogotá.

En términos generales, la costumbre se considera una práctica o comportamiento social que repite durante un periodo con características de generalidad, uniformidad, consistencia, reiteración y publicidad que puede tener relevancia en el mundo del derecho y dar lugar a reglas de comportamiento con la connotación de normas jurídicas.

ARTÍCULO 3o. CÓDIGO DE COMERCIO <AUTORIDAD DE LA COSTUMBRE MERCANTIL - COSTUMBRE LOCAL - COSTUMBRE GENERAL>. La costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella. En defecto de costumbre local se tendrá en cuenta la general del país, siempre que reúna los requisitos exigidos en el inciso anterior.

## 1.2. ¿Qué es la Costumbre Mercantil según la Legislación Colombiana?

En primer lugar, se entiende como costumbre mercantil aquellos hechos repetitivos, constantes y generalizados, con la convicción de quienes la practican, de que es jurídicamente obligatoria, si tomamos en cuenta el artículo anterior el 3º de nuestro Código de Comercio, determina que la Costumbre tiene la misma fuerza jurídica que la Ley Comercial, siempre y cuando no resulte de manera contraria a aquella y funcione dentro de la convicción de la reiteración, uniformidad, vigencia, publicidad y que tenga una propiedad legal.

## 1.3. Elementos de la Costumbre Mercantil

De acuerdo al artículo 3 del Código de Comercio la práctica debe reunir las siguientes condiciones para que pueda considerarse como costumbre mercantil:

✓ Práctica Pública: Atiende a que las prácticas sean conocidas por el conglomerado social o por el grupo en el cual se realizan y que van a ser sometidos a los dictados de la costumbre. Esta condición es obvia, porque si con base en tales hechos se va a crear una especial regla de derecho, es esencial que pueda ser conocida por quienes van a ser dirigidos por ella, ya que sería absurdo imponer a alguien una disposición clandestina. Además, es de anotar que ese conocimiento real o presunto del hecho envuelve la posibilidad de oponerse a él, y si ello no fuere factible no se podría afirmar que dicha práctica sea pública.

- ✓ Uniforme: Atiende a que las prácticas que informan una determinada costumbre sean iguales, en razón de un proceder idéntico frente a determinada situación, sin que en su constante suceder se presenten omisiones o hechos contrarios, y lo que es más importante, que se haya creado y mantenido sin protesta formal de aquellos que hubiesen tenido interés en impugnarlo.
- ✓ Reiterada: Atinente a que las prácticas constitutivas de las costumbres deben ser reiteradas por un espacio de tiempo, es decir, deben tener una tradición y no pueden ser transitorias u ocasionales, pues a lo sumo podrían tenerse como usos comunes para efectos de determinar la voluntad de quienes los ejercieron en un momento dado. Dicho lapso de tiempo se ha dejado como facultad al intérprete de reconocerlo de acuerdo con su experiencia y recto juicio.
- ✓ Cierta: Equivale a señalar que realmente existe como una situación de hecho, es decir, debe entenderse como sinónimo de verdadera y no como el artificio de un grupo determinado que pretenda favorecerse con su práctica. La certeza es muy importante porque supone no solo el reconocimiento de la práctica sino del propio derecho y desvirtúa la posibilidad de aplicar la ley fraudulentamente.
- ✓ Vigente: Por cuanto para que sea viable jurídicamente certificar una costumbre, ésta debe estarse produciendo en el momento.
- ✓ Opinio juris: Es el elemento subjetivo, psicológico o formal, que se manifiesta en el sentimiento de ajustar una determinada conducta a la regla implícita en las prácticas, porque se entiende que procediendo de acuerdo con ella se procede conforme a derecho.
- ✓ Obligatoriedad: Debe considerarse vital en los negocios o por quienes lo practican; para las Cámaras de Comercio debe existir un mínimo del 70% para declararse como “aprobada”.
- ✓ Que no sea contraria a la ley: Como sucede con los elementos antes mencionados, el código de comercio, establece en la forma expresa que la “la costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contraríen manifiesta o tácitamente”<sup>7</sup>

#### **1.4. Clases de Costumbre Mercantil y sus funciones**

De acuerdo a la normatividad la costumbre mercantil cumple las funciones de:

---

<sup>7</sup> Artículo 3, Código de Comercio.



- a. Interpretativa o convencional
- b. Integradora
- c. Creadora o normativa

**Función Interpretativa:** Es la señalada en el artículo 5 del Código de Comercio, según el cual las costumbres sirven para determinar el sentido de las palabras o frases técnicas del comercio y para interpretar los actos de los convenios mercantiles.

**Función Integradora:** Cuando una norma mercantil remite expresamente a la costumbre, de manera que ésta viene a completar la norma, convirtiéndose en parte integrante de ella. Por ejemplo, en los arts. 827, 909, 912, 933, 1050, 1070, 1217, 1927, inciso 2 y 1661 del Código de Comercio.

**Función Normativa:** Cuando la costumbre reúne los requisitos del artículo 3° del Código de Comercio se aplica como regla de derecho a falta de norma mercantil expresa o aplicable por analogía. En éste caso la costumbre colma los vacíos de la ley y cumple así su función más importante.

Desde su punto de vista de su contenido esta la costumbre:

- a. *secundum legem* o costumbre según la ley.
- b. *praeter legem* o costumbre que llena los vacíos de la ley.

Según su ámbito de aplicación:

- a. **Locales:** Son aquellas que se fundan en una práctica social observada en una determinada plaza comercial del país (son estas las que la Cámara de Comercio de Dosquebradas, ha de certificar).
- b. **Generales:** Son las que se fundan en una práctica social observada en forma pública, uniforme y reiterada en todo el territorio nacional.
- c. **Nacionales:** Reciben éste calificativo genérico tanto las costumbres locales como las generales, para distinguirlas de las que se fundan en prácticas observadas fuera del país.
- d. **Internacionales:** Tienen por fundamento la conducta cumplida por comerciantes de diversos países en los negocios que celebran entre sí. (Artículo 9 Código de Comercio).

e. Extranjeras: Son las que tienen carácter local o general en países distintos de Colombia. Están fundadas en la actividad Mercantil interna de cada país, se prueba tal y como se dispone en el artículo 8 del Código de Comercio.

### 1.5. ¿Cuál es la validez de la Costumbre Mercantil?

Sin lugar a dudas, y según se ha aceptado, y reconocido en los sistemas de derecho escrito, la costumbre ocupa un papel secundario o limitado en cuanto a la creación de normas jurídicas, en relación con la ley, aunque se le reconoce a aquella el carácter de fuente formal autónoma e independiente de ésta, la costumbre no ha sido absolutamente aceptada por los juristas del derecho común como supletoria en las lagunas o vacíos de la misma. La primera vez que se aceptó la costumbre como fuente integradora de la ley se dio en el artículo 13 de la Ley 153 de 1.887 que dice: “La costumbre, siendo general y conforme con la moral cristiana, constituye derecho a falta de legislación positiva”<sup>8</sup>. Aunque la costumbre es considerada vital en desarrollo del derecho de los negocios, para el derecho común supone una dificultad práctica, pues el artículo 8 del Código Civil establece que “la costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la ley. No podrá alegarse el desuso por su inobservancia, ni práctica, por inveterada y general que sea”<sup>9</sup> de ahí la resistencia de aceptar la costumbre como fuente formal de derecho.

Finalmente, hay que aclarar la posición de la legislación acerca de la costumbre en Colombia, la repetición pública uniforme y sucesiva, de hechos que conforman la costumbre, sólo puede formarse, si el comportamiento regular está constituido por actos lícitos o conformes al orden público; de tal manera que toda práctica en desacuerdo con una norma escrita, constituye un ilícito y no puede, por ende, dar lugar a la formación de ésta. En virtud del principio según el cual “contra la observancia de la ley no se admite desuso, costumbre o práctica en contrario”.

En relación a la función que la costumbre desempeña frente a la ley, se distinguen tres clases de costumbres, cuya validez conviene analizar:

- ✓ La consuetudo secundum legem
- ✓ La consuetudo praeter legem y

---

<sup>8</sup> CONCEJO NACIONAL LEGISLATIVO. Ley 153 de 1.887 Artículo 13. Bogotá: Diarios oficiales Nos. 7.151 y 7.152, Agosto 15 y 28 de 1887. Artículo declarado exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-224-94 del 5 de mayo de 1994, bajo el entendido que “la expresión “moral cristiana” significa “moral general” o “moral social”

<sup>9</sup> CONCEJO NACIONAL LEGISLATIVO. Ley 57 de 1.887. Código Civil. Artículo 8.

✓ La consuetudo contra legem<sup>10</sup>

En sentencia C-224 de 1994, las clases de leyes para la Corte se caracterizan así:

“Costumbre **secundum legem** es la norma que adquiere su carácter de tal, y, por consiguiente, su fuerza obligatoria, por la expresa referencia a que a ella hace la ley. Costumbre **praeter legem** es la relativa a un asunto no contemplado por la ley dictada por el legislador. Costumbre **contra legem** es la norma contraria a la ley creada por el Estado, ya se limita a la inobservancia de la misma, o establezca una solución diferente a la contenida en ella. Los dos casos implican que la ley escrita entra en **desuso**” (negrilla dentro del texto original)<sup>11</sup>

Para un análisis más claro de esta clase de leyes se tiene que la consuetudo secundum legem, no da origen a dificultades, toda vez que, por tratarse de una costumbre conforme a la ley, su aplicación y validez queda fuera de toda duda. Con respecto a la consuetudo praeter legem, es decir la costumbre que complementa a la ley, llenando lagunas, precisa el sentido de ella en los casos en los que hay duda, por lo que se considera que su aplicación tampoco presenta problemas, pues se atribuye a la costumbre el carácter de fuente formal y autónoma del derecho, de tal manera que la norma consuetudinaria nace al lado de la ley y con igual jerarquía que ésta. La consuetudo contra legem, al contrario de las dos anteriores, implica problemas de extrema delicadeza, puesto que se trata de una costumbre visiblemente contraria a las disposiciones de Derecho positivo o escrito tendiendo a derogarlas (consuetudo abrogatoria), o cuando se trata de anular una disposición por desuso.

En resumen y en aplicación de lo dicho respecto de la costumbre en el Derecho Mercantil y aunque históricamente gran parte de las normas comerciales encuentran su origen en la misma, en la actualidad la importancia de ésta fuente se ha visto disminuida notablemente, porque es más frecuente la intervención del legislador en materia de comercio, y la posibilidad de dictar normas que se ajusten en forma eficaz y rápida, a las circunstancias siempre cambiantes del comercio. Sin embargo, esto no quiere decir, que no existan algunas costumbres comerciales que se apliquen a controversias o casos imprevistos por el legislador.

---

<sup>10</sup> MENDOZA RAMIREZ, Álvaro Principios generales del derecho comercial. Bogotá: Ediciones jurídicas Ibáñez, 2003.

<sup>11</sup> ESCOBAR GIL, Rodrigo. Sentencia C-224 de 1994. Bogotá: Corte Constitucional. Sala Plena. ESCOBAR GIL, Rodrigo, magistrado ponente, Expediente D 4777. Marzo 8 de 2004.

## 1.6. ¿Qué efectos tiene para que una práctica comercial sea reconocida como Costumbre Mercantil?

Para determinar los efectos jurídicos de la posible certificación de la costumbre, debe tenerse en cuenta que el artículo 3° del Código de Comercio equipara la costumbre Mercantil a la ley comercial siempre y cuando cumpla con una serie de condiciones jurídicas y prácticas, que le permitan adquirir fuerza normativa.

De esta manera, los efectos jurídicos de la costumbre Mercantil pueden ser de tres clases: (1) interpretativos, aplicables entre los contratantes. Y cuyos propósitos es aclarar una declaración de voluntad y fijar el alcance de las estipulaciones contractuales no acordadas explícitamente; (2) integradores, que completan las normas jurídicas; (3) normativos, que tienen validez generalizada y se acatan por un determinado sector y que, a falta de norma escrita se convierten en norma de derecho con fuerza obligatoria entre los contratantes; (4) contribuye a regularizar las prácticas realizadas por el comercio evitando conflictos futuros: una Costumbre Mercantil puede ayudar a resolver los casos en los cuales no existe una ley o un contrato aplicable; (5) la Costumbre Mercantil certificada por las cámaras de comercio ofrece seguridad jurídica y agilidad a los negocios mercantiles por cuanto evita la presentación de demandas ante los jueces en los casos en que exista una certificación sobre el tema objeto de controversia.

## 1.7. La Costumbre Mercantil y su prueba<sup>12</sup>

El destino natural del derecho legislado, como la costumbre en su condición de regla de derecho subsidiaria, es servir de soporte en la decisión que resuelve el conflicto de intereses sometido a una jurisdicción. El derecho, como fuente formal de la juridicidad, se aplica a los hechos generadores del conflicto. La norma formalmente producida no solamente está acompañada de una presunción formal de legitimidad sino que reviste de otras características de no menor importancia, como la presunción de su conocimiento por todos los sometidos a ella, la certeza de su existencia y la seguridad de su contenido. La costumbre por el contrario, está acompañada del principio de la inseguridad en su contenido y en su existencia. No se puede olvidar su origen, una práctica reiterada en el tiempo dentro de un grupo social determinado, su existencia y su vigencia dependen de las necesidades siempre cambiantes del grupo social que la originó y la aplica. Lo anterior hace necesario que el intérprete deba formularse los siguientes problemas respecto a la costumbre en el ámbito probatorio: ¿qué se debe probar? Y ¿cómo se debe probar?

---

<sup>12</sup> Costumbres Mercantiles, Cámara de Comercio de Bogotá, Pág., 77, 78, 79,80.

### 1.7.1. ¿Qué se debe probar?<sup>13</sup>

La costumbre como tal no es más que la formulación de una proposición que contiene un precepto deducido de un hecho que se reitera en forma pública, general y uniforme en un grupo social. En estas condiciones, no hay duda de que lo que **debe probarse es el hecho generador** del cual se deduce la costumbre.

Al juez se le deberá acercar la prueba sobre la existencia del hecho y su práctica en forma pública, reiterada, uniforme y general dentro de un determinado espacio geográfico, por un grupo social determinado y en un tiempo determinado con sentido de tradición. A él corresponde, con base en la prueba adjuntada, deducir el precepto y aplicarlo al conflicto si a ello hay lugar. Creemos que el juez no puede, aunque cuando tenga el conocimiento personal, declarar de oficio la existencia y la aplicabilidad de la costumbre. La costumbre como fuente subsidiaria de derecho siempre deberá invocarse por quien desee su aplicación y la invocación deberá hacerse probando la existencia y vigencia del hecho con base en el cual se realiza el juicio deductivo que concluye en la formulación del precepto, llamado costumbre.

### 1.7.2. ¿Cómo debe probarse?

Este segundo aspecto está claramente delimitado en los artículos 6º, 8º y 9º del Código de Comercio complementado al código de Procedimiento Civil, artículo 189. Lo cierto en esta materia es que no hay libertad probatoria. El artículo 189 del Código de Procedimiento Civil ordena que “los usos y costumbres aplicables conforme a la ley sustancial deberán acreditarse con documentos auténticos o con un conjunto de testimonios”.

Por documentos auténticos y con base en el artículo 190, ibídem, se establece que ellos son las sentencias judiciales y las certificaciones de las cámaras de comercio del lugar donde rija la costumbre que se pretende invocar. Respecto de las sentencias, debe señalarse que el mismo artículo establece la necesidad de que se presenten dos sentencias que reconozcan la existencia y validez de la costumbre aplicada. Esta norma deberá complementarse con el art. 6º del Código de Comercio en el sentido que las sentencias debieron haber sido proferidas dentro “de los 5 años anteriores al diferido”. Respecto al certificado de Cámara de Comercio se establece que la competencia para pedir la certificación la tiene la Cámara de comercio donde rige la costumbre que se invoca cuando ella es local (numeral 5, artículo 86 del código de Comercio);

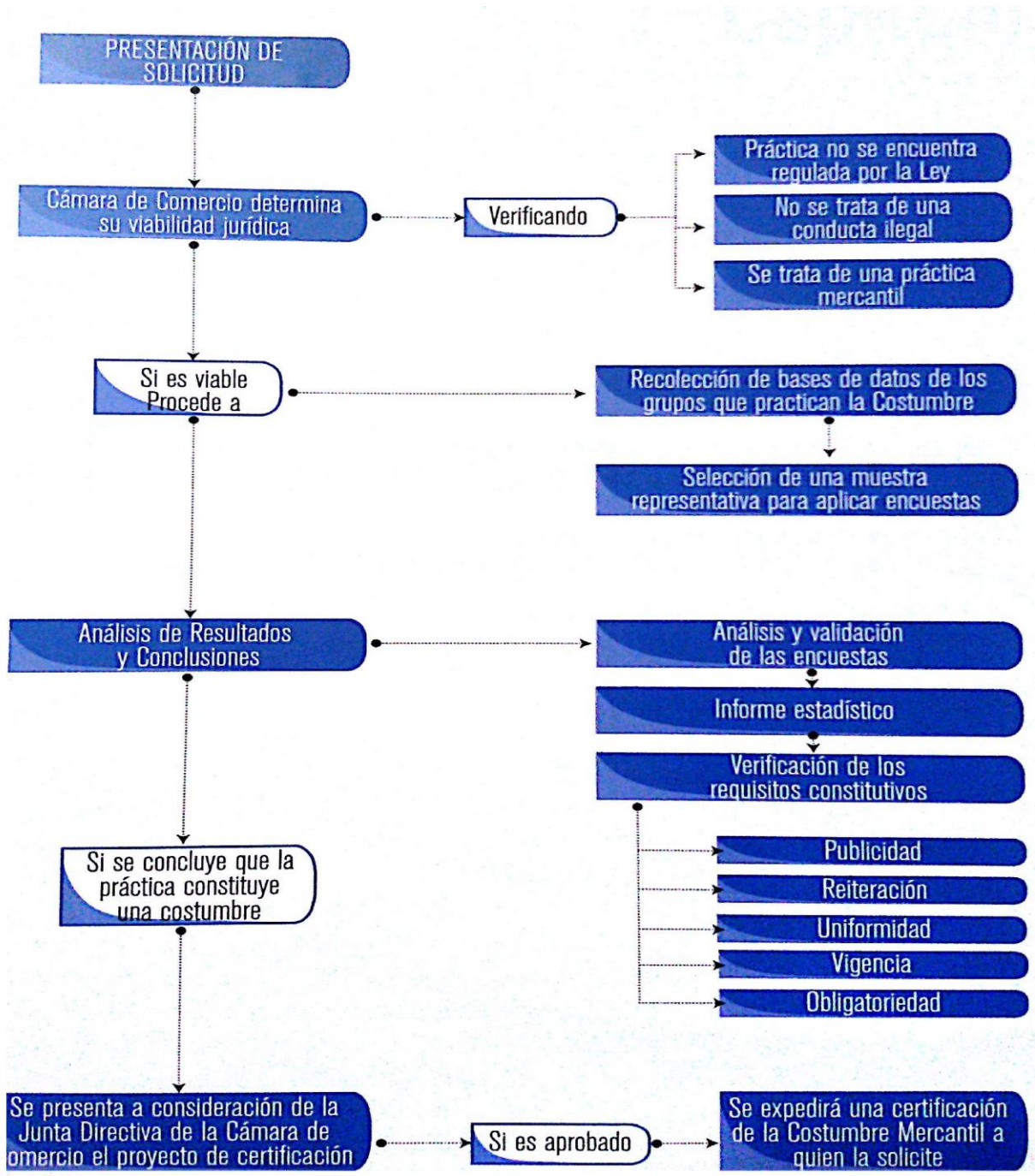
---

<sup>13</sup> Tratado de Derecho Mercantil. 1ª edic. T.I Edit. Reus, Madrid.

cuando la costumbre es nacional, ella deberá ser certificada por la Confederación de Confecámaras.

### 1.7.3. Procedimiento para la certificación de la Costumbre Mercantil

#### Procedimiento para la certificación de la costumbre mercantil



1. Presentación de la solicitud por el interesado o a iniciativa de la Cámara de Comercio.
2. La Cámara de Comercio verifica que la práctica no se encuentre regulada en la ley, que no obedezca a una conducta ilegal y que sea una práctica que verse sobre materia mercantil.
3. Si es viable, se establece el universo de comerciantes donde se aplicaría esta Costumbre y la muestra representativa de la misma. Sobre esa muestra, se aplican encuestas telefónicas y/o personales para verificar que los comerciantes del sector en realidad realizan esa práctica y se cumplen los requisitos de publicidad, uniformidad, reiteración, vigencia y obligatoriedad.
4. Análisis y validación de las encuestas y elaboración de un análisis estadístico. Los criterios de aprobación mencionados anteriormente tienen que tener una aprobación mínima del 70% para poder considerarse como una Costumbre Mercantil.
5. Se presenta la Costumbre Mercantil a consideración de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio para su aprobación.
6. Una vez la Junta Directiva aprueba, la Cámara expide la certificación de la Costumbre a quien así lo solicite y la publica en su página web.

Una vez concluye el proceso de recopilación y de verificación, la Cámara de Comercio podrá expedir la certificación de la respectiva costumbre mercantil a cualquier persona que lo solicite sin ningún costo, mediante el diligenciamiento de un formulario dispuesto para tal fin, en donde se encuentren todas las costumbres actualmente certificadas y codificadas<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. ABC de la Costumbre Mercantil. 2011. P.9



## 2. RECOPIACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL POR LAS CÁMARAS DE COMERCIO DE COLOMBIA

### 2.1. Presentación

Durante el año 2013, la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (CONFECÁMARAS) realizó una labor de coordinación con las Cámaras de Comercio existentes en el país, con el proceso de obtener las certificaciones de todas las prácticas comerciales recopiladas en el momento y, finalmente, 50 Cámaras de Comercio<sup>15</sup>.

Es importante destacar que en los últimos años las Cámaras de Comercio han incrementado notoriamente la tarea de indagar sobre las nuevas prácticas comerciales que han surgido en el mundo de los negocios, con ocasión con la apertura de mercados. Es así como algunas cámaras están realizando un trabajo coordinado con los profesores de las facultades de derecho de las universidades y con las entidades gremiales, para verificar la procedencia de su certificación como costumbre mercantil.<sup>16</sup>

De acuerdo con la indagación realizada en las Cámaras de Comercio participantes en la investigación, hoy en Colombia existe más de 299 costumbres certificadas, resultado que permite concluir que la Cámara de Comercio de Bogotá es la que más costumbres certifica,<sup>17</sup>

### 2.2. Certificaciones por las Cámaras de Comercio de Colombia para el sector inmobiliario como Costumbre Mercantil

El caso de las actividades inmobiliarias es muy particular, más o menos se han certificado alrededor de 20 costumbres certificadas, la mitad de ellas resultan comunes en varias Cámaras de Comercio, llegando incluso a ser homogéneas en la jurisdicción de más de 35 Cámaras. Esto es un fenómeno importante para el sector inmobiliario e indica que la tendencia actual es a la generación de sus prácticas y costumbres.<sup>18</sup>

El sector de actividades inmobiliarias lo componen, según la clasificación de la CIU, las operaciones de compra y venta, administración, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos o rurales. Todas las costumbres certificadas por las

<sup>15</sup> CONFECÁMARAS. La Costumbre Mercantil Recopilada por la Red de Cámaras de Comercio. 2014. P 57

<sup>16</sup> Ibid. P.57

<sup>17</sup> Ibid. P.57

<sup>18</sup> Ibid. P. 60





Cámaras de Comercio en este sector hacen referencia exclusivamente a estas actividades.

En este sector económico se encontró un gran número de costumbres afines entre las diferentes Cámaras de Comercio, pues más o menos más de las 20 costumbres certificadas por 35 Cámaras de Comercio del país<sup>19</sup>, 10 de ellas son comunes, por lo menos en dos Cámaras de Comercio, lo que indica que no se trata de prácticas aisladas entre los comerciantes que ejecutan actividades inmobiliarias, sino que, por el contrario, tienden a ser utilizadas en la gran mayoría de regiones del territorio nacional. Aquellas costumbres tan significativas para este sector, son:

- Comisión de 3% por intermediación en Compraventa de bienes inmuebles.
- En los contratos de compraventa de inmueble, el pago del impuesto de registro y del registro de la escritura pública de la compraventa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos es asumido por el comprador del respectivo inmueble.
- Comisión entre el 8% y 10% por la administración de inmuebles dados en arrendamiento en el área urbana y rural.
- Pago anticipado del canon de arrendamiento de vivienda urbana y establecimientos de comercio, dentro de los primeros 5 días de cada mes.
- Pago del arriendo de las inmobiliarias a los propietarios por mensualidades vencidas.
- Comisión de 20% a un canon de arrendamiento mensual, cuando por la intermediación del corredor se ha logrado arrendar el establecimiento de comercio, pero no es entregado en administración al corredor.
- Incremento al Canon de Arrendamiento de Locales Comerciales, tomando como base el IPC.
- En los contratos de compraventa es costumbre que el pago del impuesto predial unificado causado, se asuma proporcionalmente por el vendedor y el comprador.

---

<sup>19</sup> CONFECÁMARAS. La Costumbre Mercantil Recopilada por la Red de Cámaras de Comercio. 2014. P 62

- En los contratos de compraventa el vendedor asume la obligación de entregar al comprador el bien a paz y salvo por concepto de impuesto predial, servicios públicos domiciliarios y cuotas de administración.

En el sector inmobiliario el panorama es muy significativo, pues dentro de las 35 cámaras de comercio que certificaron costumbres “según documento de confecámaras Pág. 63”, hay una costumbre común en 25 de ellas, la cual se trata de “la Comisión por intermediación en la venta de bienes inmuebles”. Así, al tomar como base los municipios comprendidos en la jurisdicción de cada cámara de comercio, se puede afirmar que esta costumbre se utiliza, aproximadamente, en 50% del territorio colombiano.<sup>20</sup>

### Costumbres certificadas en el sector inmobiliario

SECTOR DE LA ECONOMIA	COSTUMBRE CERTIFICADA	CÁMARAS QUE CERTIFICARON
INMOBILIARIO	Comisión de 3% por intermediación en compraventa de bienes inmuebles	Armenia, Girardot, Manizales, Pasto, Bucaramanga, Cartagena, Oriente Antioqueño, Tuluá, Bogotá, Aburrá Sur, Pereira, Sincelejo, Florencia, Montería, Honda, Barranquilla, La Dorada, Magdalena, Medio Pasto, Ipiales, Villavicencio, Neiva, Santa Marta.
	En los contratos de compra de inmuebles, el pago de los gastos notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa se asume por el comprador y vendedor, por partes iguales.	Dosquebradas, Tuluá, Sincelejo, Florencia y Bogotá
	En los contratos de compraventa de inmuebles, el pago de impuesto de registro y del registro de la escritura pública de compraventa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, es asumido por el comprador del respectivo inmueble.	Dosquebradas, Barrancabermeja, Cartagena, Cúcuta, Tuluá, Florencia, Cali, Santa Rosa de Cabal, Bogotá
	Comisión entre 8% y 10% por la administración de inmuebles dados en arrendamiento en el área urbana y rural	Manizales, Girardot, Cartagena, Cúcuta, Aburrá Sur, Barranquilla, Buga, Medellín, Bogotá, Sincelejo, Santa Marta
	Pago anticipado dentro de los primeros 5 días de cada mes del canon de arrendamiento de vivienda urbana y de establecimiento de comercio.	Arauca, Bucaramanga, Ipiales, Tuluá, Duitama, Florencia, Urabá, Putumayo, Cartagena, Bogotá, Sur y Oriente del Tolima, Honda
	Pago de arriendo de las inmobiliarias a los propietarios por mensualidades vencidas.	Bucaramanga, Cartagena y Cúcuta

<sup>20</sup> CONFECÁMARAS. La Costumbre Mercantil Recopilada por la Red de Cámaras de Comercio. 2014. P 63

<b>INMOBILIARIO</b>	Comisión de 20% a un canon de arrendamiento mensual, cuando por la intermediación del corredor se ha logrado arrendar el establecimiento de comercio, pero no es entregado en administración al corredor.	Bogotá, Medellín, Aburrá Sur, Cali
	Incremento al Canon de Arrendamiento de Locales Comerciales, tomando como base el IPC	Magangué, Santa Rosa de Cabal y Pasto
	En los contratos de compraventa es costumbre que el pago del impuesto predial unificado causado se asuma proporcionalmente por el vendedor y comprador,	Medellín, Bogotá
	En los contratos de compraventa el vendedor asume la obligación de entregar al comprador el bien a paz y salvo, por concepto de impuesto predial, servicios públicos cuotas de administración.	Bogotá, Cúcuta
	El propietario del inmueble cancela a la inmobiliaria una comisión de 10% sobre la indemnización pagada por el arrendatario, por desocupación anticipada del inmueble.	Cartagena
	Al inicio del contrato de arrendamiento, el arrendatario paga 20% del valor del primer canon de arrendamiento, por concepto de derechos inmobiliarios o derecho de contrato.	Cartagena
	Cuando una inmobiliaria no cuenta para la compra-venta, con un inmueble requerido por el cliente y otra lo tiene en sus inventarios, la primera paga a la segunda la mitad del valor correspondiente a la comisión	Cartagena
	En los contratos de arrendamiento de locales comerciales el arrendatario debe firmar un inventario al momento de recibir el inmueble, en el que se discrimina el estado del mismo y los elementos que lo conforman. Este inventario hace parte del contrato de arrendamiento.	Bogotá
	En el departamento del Atlántico es costumbre mercantil que un agente inmobiliario cobre al arrendatario del inmueble una suma especial, por concepto de Gastos de Adjudicación del contrato de arrendamiento, tales como papelería, asesoría legal, elaboración del contrato y otros conexos, equivalente a 60% del canon de un mes.	Barranquilla

	En el contrato de compraventa corresponde al vendedor aportar los documentos para la legalización de la venta.	Buga
	En las áreas urbana y rural el comisionista de propiedad raíz cobra una comisión que oscila entre el 3% y 4%	Cali
<b>INMOBILIARIO</b>	Comisión por Intermediación en contrato de permuta de inmuebles.	La Dorada
	En el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta es costumbre mercantil que cuando una agente o corredor inmobiliario logra que se celebre la venta de un bien inmueble urbano (debido a la remisión realizada por una persona a este último) el corredor inmobiliario le remunera su servicio con una comisión de 1.5% del valor de la venta, una vez se formalice la enajenación del bien.	Santa Marta
	En el avalúo de inmuebles en el área urbana el evaluador cobra el 1x1000 sobre el valor del avalúo, más un básico que oscila entre \$30.000 y \$70.000.	Manizales

Fuente: CONFECÁMARAS. La Costumbre Mercantil Recopilada por la Red de Cámaras de Comercio. 2014. Anexos.

### 3. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

#### 3.1. Definición y nociones generales

La promesa de compraventa es un contrato preliminar o preparatorio que antecede el contrato de compraventa, en este se consignan obligaciones de hacer; este contrato asegura o garantiza la celebración de un contrato posterior. Para ser celebrado debe contener todos los requisitos de esencia consignados en el Art. 1511 de C.C capacidad, consentimiento, causa y objeto lícitas.

En palabras del tratadista Bonivento (1999) “la promesa de compraventa de bien inmueble será un contrato por el cual dos partes, el promitente vendedor y el promitente comprador, se obligan a celebrar un contrato de compraventa sobre un bien inmueble, mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, al vencimiento de un plazo y/o acaecimiento de una condición” (p. 60).<sup>21</sup>

#### 3.2. Objeto del contrato

El objeto del contrato de promesa de compraventa es el de celebrar un contrato futuro, sin embargo y a pesar de que el objeto principal de la promesa es el de celebrar un contrato, no quiere esto decir que el contrato no deba contener objetos accesorios como por ejemplo determinación del bien raíz, precio y linderos.

#### 3.3. Partes del contrato

El contrato de promesa de compraventa esta compuesto por dos partes denominadas promitente(s) comprador y promitente(s) vendedor.

**3.3.1. Prominente comprador.** Parte del contrato que contrae obligaciones de hacer, en este caso este se obliga para con el promitente vendedor a cumplir con las obligaciones a su cargo descritas en el contrato en procura de cumplir con el objeto del mismo.

**3.3.2. Prominente vendedor.** El promitente vendedor es la parte en el contrato que se grava con obligaciones de hacer en procura de cumplir las condiciones propias para llevar a feliz término el objeto del contrato.

---

<sup>21</sup> Bonivento, J. (1999) Concepto y características. En J. Bonivento. *El contrato de promesa* (2ª ed. pp. 31 - 60). Bogotá, Colombia: Ediciones Librería del profesional. p. 60.

### 3.4. Características del contrato

**3.4.1. Bilateral.** Siendo un contrato de características bilaterales las partes adquieren las obligaciones y derechos que se encuentren consignadas en el contrato celebrado por las partes. La promesa de compraventa como contrato bilateral esta sujeto a las reglas aplicables a este tipo de contratos; estas son: la condición resolutoria tacita, mora en los contratos bilaterales y acciones alternativas en contratos bilaterales.<sup>22</sup>

**3.4.2. Oneroso.** El contrato de promesa de compraventa es oneroso porque ambas partes se obligan a favor del otro con la promesa de celebrar un futuro contrato de compraventa el cual reporta un beneficio para ambos; por lo tanto las partes obtienen utilidad y tienen interés en el objeto del contrato.

**3.4.3. Contrato conmutativo.** El contrato de promesa de compraventa es conmutativo teniendo en cuenta que en el momento de la celebración del contrato cada uno conoce cuáles serán sus obligaciones y los resultados no se encuentran librados al azar, por el contrario el resultado concuerda con las obligaciones que las partes adquieren en la celebración del contrato de promesa.

Es preciso indicar que a pesar de ser la promesa de compraventa un contrato con características conmutativas este no podrá ser objeto de rescisión por lesión enorme contenida en el Art. 1947 del C.C. Sin embargo el contrato de compraventa fin último de la promesa si podrá ser objeto de rescisión por lesión enorme si a ello hubiere lugar una vez este sea perfeccionado.

**3.4.4. Principal.** Si bien el contrato de promesa de compraventa se tiene como un contrato previo o preparatorio, este es principal debido a que no requiere de la existencia de otro contrato para existir. Basta que exista el acuerdo de voluntades y la determinación de las obligaciones y derechos, plazo y demás requisitos mínimos para que sea posible la celebración de este contrato.

**3.4.5. Solemne.** El contrato de promesa es solemne porque se encuentra sujeto a las formalidades que exige la ley, es así como el Art. 1611 C.C. en su numeral 1º exige que el contrato conste por escrito, ya sea público o privado pues en este se recoge el acuerdo de voluntad de los promitentes contratantes de la compraventa. Si bien el Código Civil expone claramente la necesidad de celebrar la promesa por escrito, no así en el Código de Comercio; más bien este

---

<sup>22</sup> Código de Comercio Art. 870 Acciones Alternativas; Código Civil C.C. Art. 1546. Condición Resolutoria Tacita: C.C. Art. 1609. Mora En Los Contratos Bilaterales:

reviste de un aire de consensualidad dichos contratos guardando concordancia con el principio de consensualismo de los contratos en materia mercantil.

**3.4.6. Nominado.** El contrato de promesa se encuentra descrito en el Código de Comercio y el Código Civil. Por ser un contrato objeto del derecho privado, este se rige por tres directrices que deben de ser tenidas en cuenta en el momento de su celebración; en primer lugar, las normas imperativas de orden público contenidas en el ordenamiento jurídico que son de carácter general y procuran el interés público; en segundo lugar las reglas legales contenidas en los códigos y ordenamientos aplicables al derecho privado en lo que respecta al derecho civil y comercial; por último la voluntad privada de las partes quienes consignan en el contrato celebrado las condiciones del negocio, las cuales son exigibles por ser emanadas del contrato.

**3.4.7. Libre discusión.** Por regla general este contrato se caracteriza por ser de libre discusión pues las partes libremente pactan las condiciones, limitados únicamente por las normas imperativas de orden público que procuran el interés general. En este contrato las partes acuerdan las cláusulas que harán parte del mismo, aunque para casos como los negocios inmobiliarios en donde existe una parte dominante que para este caso sería el constructor, los contratos tienen tendencia a convertirse en contratos de adhesión en donde el promitente comprador se acoge al texto preestablecido por el promitente vendedor.

### 3.5. Requisitos del contrato

**3.5.1. Generales.** El contrato de promesa de compraventa solo es generador de obligaciones cuando cumple con todos los requisitos legales, la carencia de alguno de estos acarreará nulidad absoluta del contrato. Estos requisitos se encuentran contenidos en el Art. 1611 del Código Civil.

**3.5.2. Especiales.** Elementos mínimos que debe contener el contrato de promesa, sin estos se alteraría la naturaleza del contrato; en estricto sentido son estos el complemento de los requisitos generales antes mencionados.

**3.5.2.1. Promesa de celebrar un contrato futuro.** Promesa de celebrar un contrato futuro es el elemento esencial que determina la naturaleza del contrato, pues siendo este un contrato preparatorio en él se consigna la obligación principal de celebrar el contrato futuro la falta de esta convención desfiguraría la naturaleza del mismo. Es así como la celebración del contrato de compraventa es el objeto de la promesa de compraventa.

**3.5.2.2. Determinación del contrato prometido.** Consiste en que se determine explícitamente el contrato que se promete celebrar, de tal suerte que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. También compete la inclusión de aquellos datos específicos que permitan individualizar plenamente el bien objeto del futuro contrato; siendo un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble este debe contener especificaciones de linderos, precio, plazo de entrega material del inmueble, gastos a cargo de las partes y demás datos que permitan que en el momento de la celebración del contrato prometido solo falte la tradición de la cosa.

**3.5.2.3. Plazo o condición.** Este elemento es inherente a la promesa, pues teniendo en cuenta que el contrato de promesa es de carácter preparatorio y su objeto se centra en celebrar un futuro contrato, es preciso que la celebración de este se encuentre sujeta a un término o una condición que determine el momento de la celebración del futuro contrato, dando certeza del cumplimiento.

Vale decir que siendo una condición la que estipula el contrato, la obligación de celebrar el futuro contrato solamente nace a la vida jurídica cuando el hecho futuro o incierto se cumpla. En el caso de la condición esta puede ocurrir o no; pero siendo un plazo lo que se estipula en el contrato la obligación nace entre las partes desde el momento de la celebración, pues se conoce con toda certeza el momento exacto que será celebrado el contrato prometido.

**3.5.2.4. Indicación del lugar.** Es preciso que se determine el lugar del cumplimiento de la celebración del futuro contrato; pues si no se determina en el contenido del contrato se dejaría incierto el lugar del cumplimiento del objeto y obligación principal, siendo el caso de la promesa de compraventa y específicamente el de bienes inmuebles, se requiere para el perfeccionamiento de este el otorgamiento de la escritura pública y dado que este otorgamiento se debe hacer en notaria, si no se determina en el contrato el lugar del cumplimiento podría tanto el promitente comprador como el promitente vendedor acudir a cualquier notaria del país para cumplir con su obligación. El no indicar la notaria da lugar a la nulidad de la promesa.

**3.5.2.5. Precio.** Este elemento hace parte del contrato como esencial, si no existe un acuerdo entre las partes sobre el precio el espíritu de consensualidad que caracteriza este contrato se perdería. Al mismo tiempo la determinación del precio también presupone un acuerdo en la forma de pago.



### 3.6. Obligaciones

Surge de la doctrina y del objeto mismo del contrato una única obligación para las partes, esta es, la obligación de hacer. En este sentido es preciso indicar que siendo el contrato de promesa preparatorio este debe contener todas las obligaciones que serán objeto del futuro contrato tales como el pago de la cosa, el pago de los gastos generados, las características de la cosa que se promete vender (ubicación, medidas y linderos), determinación de su precio, el lugar del cumplimiento, y cuanta convención desee incluir la voluntad de las partes.

### 3.7. ABC sobre el estudio de títulos

Es el análisis que realiza un abogado sobre la situación jurídica de un inmueble para determinar si es viable algún tipo de negociación con el mismo o si es posible recibirlo o darlo en garantía de alguna obligación, por tal razón al realizar un estudio de títulos, se deben analizar todas las circunstancias jurídicas que tiene y rodean al inmueble y a su propietario.

#### 3.7.1. ¿Cuáles son los Instrumentos necesarios para realizar un Estudio de Títulos?

En primer lugar, el certificado de libertad y tradición del bien inmueble que contemple o abarque la situación jurídica del mismo dentro de los diez (10) últimos años. Este certificado es un documento de carácter público, es decir, cualquier persona puede solicitar el certificado de libertad y tradición de cualquier inmueble en el territorio colombiano.

El certificado de libertad y tradición lo expiden las oficinas de registro de instrumentos públicos ubicadas en el territorio nacional, para lo cual éstas se han dividido por zonas que a veces cobijan varios municipios o ciudades como Bogotá o Medellín, responden a una división de la ciudad, acompañada de municipios aledaños.

En segundo lugar, partiendo del certificado de libertad y tradición mencionado, debe estudiarse todo documento que aparece en él registrado en los últimos diez años, no solamente las escrituras públicas de compraventa, sino todos los actos que allí aparezcan en dicho lapso de tiempo, tales como sentencias, oficios y otras escrituras diferentes a la de compraventa.

La razón de ser del estudio de los últimos diez años radica en el hecho de que los vicios que tenga un inmueble prescriben, es decir, quedan saneados en dicho lapso de tiempo. Por esto se estudia si los vicios que pueda tener un inmueble ya

tienen más de diez años para considerar su prescripción o si por el contrario dichos vicios aún no han prescrito y deben ser solucionados de otra forma, distinta al simple transcurso del tiempo.

### **3.7.2. ¿Qué se Analiza en los Instrumentos Estudiados?**

En el certificado de libertad y tradición del inmueble a estudiar encontramos toda la historia que rodea al mismo, como por ejemplo tradiciones, limitaciones al dominio, gravámenes, contratos que sobre él recaiga, etc., por ello, debemos analizar cada una de estas figuras de forma detallada para establecer si existen situaciones que afecten la negociabilidad del bien inmueble.

Los estudios que se realizan tanto del certificado de libertad y tradición como de todos los documentos que aparecen registrados en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de análisis, deben determinar la existencia de condiciones resolutorias, ausencia de capacidad, falsas tradiciones, situaciones que pongan al bien por fuera del comercio tales como embargos, gravámenes, extinción de dominio etc., situaciones que mermen su comerciabilidad como servidumbres, afectaciones a vivienda familiar, patrimonios de familia inembargables, etc.

### **3.7.3. ¿Qué situaciones jurídicas se pueden encontrar inscritas en un Folio de Matrícula Inmobiliaria?**

El artículo 4 de la ley 1579 del 2012 establece que actos están sujetos a registro.

Al respecto establece:

“Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) 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;

b) 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;

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

A pesar de que la norma es clara sobre qué actos son objeto de registro, se debe tener en cuenta que al momento del estudio no podemos limitarnos al contenido de dicho certificado de libertad y tradición, ya que hay ocasiones en que por omisión de la entidad competente se dejan de registrar actos importantes que definen la situación jurídica actual del inmueble, de allí que se deban analizar también los oficios, escrituras y demás documentos que se estime necesario para poder establecer si hay omisiones o errores en las anotaciones y por ende se necesite solicitar a las oficinas de registro de instrumentos públicos la corrección de los folios para que así quede el inmueble completamente saneado.

### **3.8. Requisitos para la adquisición de Inmuebles**

Muchas personas desconocen la doble formalidad requerida para poder adquirir el derecho real de dominio de un inmueble, generando así diferentes dificultades para vendedores y compradores. A continuación encontrará cuáles son esos requisitos, con el fin de que pueda estar tranquilo al momento de realizar la compra y venta de bienes raíces.

#### **3.8.1. Título y modo**

La forma de adquirir los derechos reales en Colombia, entre ellos el derecho de dominio, necesita de una doble formalidad, el título y el modo. El título, es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que faculta para adquirir el derecho real de manera directa, en pocas palabras el título, es el contrato que otorga a la persona el derecho de que se le haga la transmisión de un derecho, ya sea que dicho contrato se denomine: compraventa, usufructo, comodato, etc.

El modo por su parte es la forma de ejercitar el título para adquirir el derecho real, en consecuencia el modo es la forma en que el derecho que se ha obtenido en virtud del contrato finalmente llegue al patrimonio de las personas, dichos modos están determinados por la propia ley y son: Prescripción, Accesión, Sucesión por causa de muerte, Tradición y Ocupación (artículo 673 del Código Civil).

#### **3.8.2. Título para adquirir bienes inmuebles**

El título más común para la adquisición de bienes inmuebles es la compraventa, es importante resaltar que la compraventa en si no está otorgando el derecho de dominio, sino que está generando para el vendedor la obligación de transmitir el derecho.

Si bien el contrato de compraventa es por naturaleza consensual, es decir que para su perfeccionamiento no requiere sino del simple acuerdo entre las partes (sin que tenga que constar por escrito), tratándose de bienes inmuebles éste contrato debe realizarse por **ESCRITURA PÚBLICA**.

### **3.8.2.1. Documentos necesarios para la Escritura Pública:**

-Copia auténtica del impuesto predial del año en que se va a realizar la escritura, el cual debe encontrarse debidamente pagado. Es importante que los datos del inmueble se encuentren diligenciados en forma correcta (dirección del predio con el respectivo número de apartamento o casa, matrícula inmobiliaria y cédula catastral).

-Paz y Salvo original de Valorización, expedido por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), al igual que con el impuesto predial los datos del inmueble deben estar correctamente diligenciados.

-Paz y salvo original de administración en caso de que el inmueble se encuentre sometido a propiedad horizontal.

### **3.8.3. Modo para adquirir bienes inmuebles**

El modo por su parte es la denominada tradición, es el modo y no el título lo que genera la verdadera propiedad, es decir que así la persona tenga el título si el modo no se perfecciona no podrá ser considerado dueño de la cosa.

Para que exista tradición debe haber entrega del bien con la facultad [1] e intención de transmitir el derecho, y la capacidad e intención de adquirirlo. Tratándose de bienes inmuebles la tradición no se perfecciona con la simple entrega del bien, sino que debe realizarse la respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos, aun cuando no se haga la entrega del bien inmueble, si la inscripción se realiza, la persona será considerada dueña [2].

Así pues para que exista transmisión del derecho real de dominio de bienes inmuebles es necesaria la realización de una escritura pública de compraventa y la inscripción de dicha escritura, de no darse alguno de los dos requisitos la propiedad continuará en cabeza del vendedor del bien inmueble, dejando al comprador, desprotegido frente a futuros conflictos que se puedan generar en torno al inmueble.



En el peor de los casos puede suceder que el comprador llegue a perder su bien inmueble por no haber hecho el correspondiente registro, ya que el bien continuará apareciendo en cabeza del vendedor, si por ejemplo el vendedor es demandado ante la justicia ordinaria el demandante puede pedirle al juez que sean embargados los bienes del demandado, dentro de los cuales se encontrará el bien que ya vendió pero que sigue apareciendo a nombre suyo, el juez puede embargar el bien, secuestrarlo, rematarlo y adjudicárselo a otra persona, todo lo cual es perfectamente legal ya que el bien en estricto sentido sigue siendo de propiedad del vendedor.

## 4. PROCEDIMIENTO DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

### Paso 1.

#### Etapa preliminar

Con los objetivos de verificar la propiedad del inmueble, la capacidad de contratar del vendedor y establecer el estado del inmueble y la existencia de ocupantes, se recomienda hacer una visita inicial al inmueble.

De igual forma, deberá solicitarse el certificado de libertad y tradición en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para realizar el estudio de títulos correspondiente. Por razones de seguridad, es indispensable que ese certificado sea recientemente expedido (con una vigencia no mayor a quince [15] días).

Por último, debe confirmarse que el uso del suelo, a nivel de la zona y del inmueble en particular, permita desarrollar las actividades para las cuales se hará la adquisición.

### Paso 2.

#### Promesa de compraventa

Luego de contar con la seguridad de que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y en buen estado, se deberá proceder a la elaboración de la promesa de compraventa entre las partes.

Este documento debe incluir:

- Datos del comprador y del vendedor
- Descripción y ubicación del inmueble
- Precio y forma de pago
- Fecha y forma de entrega
- Fecha y firma de escritura
- Paz y salvo por pago de servicios públicos, cuotas de administración y de impuestos
- Constancia de libertad y gravámenes (certificado de tradición y libertad).
- Condiciones de pago sobre los gastos ocasionados con el contrato y su registro.
- Domicilio de notificación de las partes.
- Firmas y autenticaciones ante un notario público.

## Modelo de Promesa de Compraventa de bien Inmueble:

A continuación se suministra un modelo con las cláusulas más comunes que se involucran en la elaboración de una “Promesa de compraventa de bien inmueble” figura que está regulada en el art.89 de la ley 153 de 1887

### Promesa de Compraventa de bien inmueble

Entre los suscritos, a saber: \_\_\_\_\_ mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, actuando a nombre \_\_\_\_\_ (propio, o en nombre y representación de \_\_\_\_\_ persona jurídica identificada con Nit y con domicilio social principal en la ciudad de \_\_\_\_\_) quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR, de una parte; y de la otra, \_\_\_\_\_ mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, actuando a nombre \_\_\_\_\_ (propio, o en nombre y representación de \_\_\_\_\_ persona jurídica identificada con Nit y con domicilio social principal en la ciudad de \_\_\_\_\_) quien en adelante se denominará EL PROMETIENTE COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **Primera. OBJETO.** —EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado en la calle \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_ de la urbanización o barrio \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, el cual cuenta con \_\_\_\_\_ metros cuadrados y alindado de manera general así: por el norte, con \_\_\_\_\_; por el sur, con \_\_\_\_\_; por el oriente, con \_\_\_\_\_; por el occidente, con \_\_\_\_\_. Dicho inmueble se identifica con la cédula catastral No.\_\_\_\_\_. **Segunda: TRADICION.**—El Inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra, lo adquirió el prometiente vendedor por compra hecha a \_\_\_\_\_, según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, expedida por la Notaría No.\_\_\_\_ del círculo de \_\_\_\_\_ la cual fue registrada en fecha \_\_\_\_\_ en el folio de matrícula inmobiliaria No.\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos \_\_\_\_\_ (principal o seccional) del Círculo de \_\_\_\_\_. **Tercera: OTRAS OBLIGACIONES.**—EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

Cuarta: **PRECIO.**—El precio del inmueble prometido en venta es de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: a) \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) a la fecha de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en \_\_\_\_\_ (efectivo, cheque, etc.; si es en especie, colocar la mayor cantidad de detalles del bien que se da como forma de pago) b) el saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente. **Quinta: ARRAS.** —La cantidad de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a satisfacción, se entrega a título de arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa. **Sexta: CLAUSULA PENAL.**—Los prometientes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor igual a la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien entonces perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR éste devolverá al PROMETIENTE COMPRADOR el doble del valor indicado. **Séptima: OTORGAMIENTO.** —La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría \_\_\_\_\_ del círculo de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_. **Octava: PRORROGA.** —Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública. **Novena: ENTREGA.** —En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaborarán un acta para constancia de la diligencia. **Décima: GASTOS.** —Los Gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como la autorización y registro de la escritura pública de compraventa serán de cargo de las dos partes por mitades.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante testigos que los suscriben, en la ciudad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ en dos ejemplares, uno para cada prometiente.





---

Nombre:  
CC.:  
PROMETIENTE VENDEDOR

---

Nombre:  
cc:  
PROMETIENTE COMPRADOR

---

---

Nombre:  
CC.:  
Testigo

---

Nombre:  
cc:  
Testigo

La promesa de compraventa no tiene costo alguno (a menos que se otorgue por escritura pública) y al firmarse suele abonarse una cantidad de dinero, como anticipo, denominada arras. Esta es normalmente entre un diez por ciento (10%) y un veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, a criterio de los contratantes.

Existen tres tipos de arras:

**Las arras de desistimiento:** permiten al comprador renunciar a la adquisición antes de la firma de la escritura perdiendo solamente la cantidad entregada como anticipo. También puede renunciar el vendedor devolviendo el doble de la cantidad recibida. Tiene la ventaja de que el comprador no arriesga todo el precio pactado ante cualquier imprevisto.

**Las arras confirmatorias:** implican que la compraventa quede definitivamente pactada sin que ninguna de las partes pueda echarse para atrás unilateralmente, so pena de perder el precio del bien y no sólo el valor entregado a título de arras.

**Las arras confirmatorias penales:** consisten en que la suma entregada se considera como una liquidación anticipada de perjuicios, de esta manera tiene los efectos de una cláusula penal. En esta clase de arras se entregan anticipadamente los perjuicios debidos, ocasionados por el incumplimiento, a diferencia de la cláusula penal.

Es importante verificar que cada dato establecido en el documento corresponda con la realidad, especialmente lo relacionado con el área y el precio del inmueble. Así mismo, deberá solicitar al vendedor la copia del último pago de servicios públicos, impuesto predial, valorización y administración.

## **Contrato de compraventa de oficina [sometido al régimen de propiedad horizontal]**

En la ciudad de....., Departamento de....., República de Colombia, a los... (...) días del mes de... del año..... (...), ante mi (Nombre del Notario), Notario(a)..... del Círculo Notarial de....., compareció (Nombre del Vendedor), (varón-mujer), de nacionalidad....., con domicilio en la ciudad de....., de estado civil (soltero(a), casado(a) con sociedad conyugal vigente o disuelta), identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (o de extranjería o pasaporte) número... de ....., quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el Vendedor, por una parte, y por la otra, (Nombre del Comprador), varón(mujer), de nacionalidad ....., con domicilio en la ciudad de ....., de estado civil (soltero(a), casado(a) con sociedad conyugal vigente o disuelta), identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (de extranjería o pasaporte) número ..... de ....., quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el Comprador, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de compraventa sobre bien inmueble, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** Por medio del presente instrumento público, el Vendedor transfiere a título de venta al Comprador, el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre la(s) oficina(s) ubicada(s) en (Incluir dirección y ciudad de la(s) oficina(s)) identificada(s) con la matrícula inmobiliaria número ..... y cédula catastral número ....., en adelante el "Inmueble"( los "Inmuebles"), cuyos linderos particulares son: (Linderos).

**Parágrafo:** No obstante la mención de la cabida y linderos la presente compraventa se hace como de cuerpo cierto.

**SEGUNDA:** El(los) Inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) en la cláusula anterior, forma(n) parte del Edificio..... (Propiedad Horizontal), el cual se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de..., (Indicar la dirección del Edificio), sometido al régimen de propiedad horizontal, según consta en (Indicar Número de Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, Notaria, Fecha y Ciudad), debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de... El (Día, Mes y Año), bajo el folio de matrícula inmobiliaria número..., copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal se protocoliza con este instrumento.

**TERCERA:** El Inmueble que el Vendedor transfiere por medio de la presente escritura al Comprador, lo adquirió el Vendedor por compra realizada a...,

mediante Escritura Pública número... del día... de... De... de la Notaria... del Circulo Notarial de la ciudad de..., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número... El día... De... De... de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de...

**CUARTA:** Que la enajenación del(los) Inmueble(s) que por medio de este instrumento se realiza, además de la propiedad, domino y posesión del(los) Inmuebles, comprende: (i) el derecho de copropiedad que conforme a la ley corresponde al propietario del(los) Inmueble(s) sobre la áreas comunes del Edificio ....., así como el uso de las servidumbres y áreas comunes de uso exclusivo del propietario del(los) inmueble(s); (ii) todas sus anexidades, usos, costumbres; y (iii) se enajena(n) con la(s) línea(s) telefónica(s) número(s) .....

**QUINTA:** El precio de venta del(los) Inmueble(s) que el Vendedor transfiere al Comprador por medio de esta escritura, es la suma de (indicar precio en letras y en números), suma que el Vendedor pagará al Comprador, así: (Indicar la forma de pago que se haya acordado entre el Comprador y el Vendedor).

**SEXTA:** El Vendedor de manera expresa declara que el(los) Inmueble(s) es(son) de su exclusiva y plena propiedad, que en la actualidad lo(s) posee de manera regular y pacífica y que a la fecha el(los) Inmueble(s) se encuentra(n) libre(s) de embargo, pleito pendiente y demandas civiles y que sobre él(ellos) no recae ningún tipo de gravamen, censos, anticresis, contrato de arrendamiento por escritura pública, servidumbre, desmembraciones, condición resolutoria, patrimonio de familia.

**SÉPTIMA:** El Vendedor desde hoy (o indicar fecha de entrega material del inmueble) entrega real y materialmente el(los) Inmueble(s) al Comprador en las condiciones indicadas en este Contrato a satisfacción del Comprador, a paz y salvo por el pago de los servicios públicos del(los) Inmueble(s) hasta la aquí estipulada como fecha de entrega y a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden e impuesto predial.

**OCTAVA:** El Vendedor declara que se obliga frente al Comprador al saneamiento de esta venta en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen, acción real que resulte en contra los derechos de dominio y propiedad que transfiere al Comprador a través de este instrumento, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Comprador.

**NOVENA:** Los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública, serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales. Los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de este

instrumento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, incluyendo el impuesto de registro, serán asumidos en su totalidad por parte del Comprador. La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta, será en su totalidad a cargo del Vendedor.

**DECIMA:** El Comprador declara que en la fecha de firma del presente instrumento público que (i) en la fecha recibe el(los) Inmueble(s) objeto de esta compraventa a su entera satisfacción con todos sus usos, anexidades y dependencias en los términos y en las condiciones previstas en este Contrato, y (ii) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable a el(los) Inmueble(s) y que lo respetará y los hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato.

Relación de Anexos a este instrumento y que igualmente se protocolizan:...

**Leído** que fue este instrumento por los comparecientes, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres, el número de sus documentos de identidad, que todas las informaciones consignadas en este instrumento son correctas y, en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de la misma. Se les advierte que el Notario responde solo por la regularidad formal del instrumento que autoriza.

La presente escritura ha sido elaborada en las hojas de papel notarial números

(Firmas)

**El Notario (\_\_\_)** \_\_\_\_\_

**El Vendedor** \_\_\_\_\_

**El Comprador** \_\_\_\_\_

### **Paso 3.**

#### **Escritura pública**

Una vez realizada la etapa privada deberá elevarse este documento a escritura pública. Deberán acercarse las partes a cualquier notaría pública y revisar el borrador de la escritura que es elaborada por los funcionarios de ésta para proceder luego a su firma.

Para la elaboración y posterior firma de esta deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Paz y salvo del impuesto predial y de valorización.
- Paz y salvo de cuotas de administración (si el bien se encuentra sometido a propiedad horizontal).<sup>23</sup>
- Fotocopias de documentos de identificación de las partes.
- Si la compra se encuentra sujeta a hipoteca, se requiere un formato con la información del crédito otorgado por la entidad financiera y el certificado de la cámara de comercio de esa entidad.

Con la escritura se genera el pago de los derechos notariales equivalentes al 3 por cada \$1.000 pesos (US \$0,50)<sup>24</sup> del valor de la operación; este valor normalmente se paga por mitades entre las partes (Resolución 0641 de 2015 Superintendencia de Notariado y Registro). Adicionalmente, existen otros gastos asociados a la operación que se describirán más adelante.

Con la documentación completa, las partes deben firmar la minuta simultáneamente, previa lectura de todas las páginas. Esto, con el fin de que posteriormente no se puedan hacer modificaciones. La escritura tiene un período de dos meses para ser llevada a registro sin causar intereses de mora. Por tal razón, es recomendable registrar la escritura inmediatamente la firmen las partes.

#### **Paso 4. Registro**

El último paso en la compra de un inmueble es registrar la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez protocolizada la escritura en la notaría, es necesario acercarse a las ventanillas de liquidación, donde se cobra el uno por ciento (1%) sobre el valor de la venta.

Teniendo la factura del impuesto de registro, las partes deberán acercarse a la oficina de registro correspondiente a la ubicación del inmueble donde se deberán pagar los derechos de registro que corresponden al 0,5% del valor de la venta y otro 0,5% sobre la hipoteca si ésta existe.

El trámite del registro se demora entre ocho (8) y treinta (30) días después de entregada y dependiendo de la oficina y de la ciudad donde se haya registrado la operación.

---

<sup>23</sup> Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

<sup>24</sup> Tasa de cambio TRM a \$2000,68 pesos por dólar.

Al registrar la escritura se debe solicitar un certificado de libertad para verificar que haya quedado correctamente registrada.

### Minuta de Escritura Pública de Compraventa de un Bien Inmueble

En el Círculo Notarial de Duitama, Departamento de Boyacá, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ del año dos mil quince (2015) ante mi \_\_\_\_\_, Notario \_\_\_\_\_ del mencionado Circuito, comparecieron: Por una parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio de Duitama, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en Duitama, quien actúa en su condición de persona natural, quien para efectos del contrato se denominará **EL VENDEDOR**; por otra parte, \_\_\_\_\_, también mayor de edad y de esta misma vecindad, identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en Manizales, quien para efectos del presente negocio jurídico se denominará **EL COMPRADOR**, quienes manifestaron: **PRIMERO.-** Que en el **MUNICIPIO DE DUITAMA**, existe oferta de compra de un bien inmueble objeto de este contrato. **SEGUNDO.- OBJETO:** Que el señor \_\_\_\_\_, en condición de vendedor, por medio de este instrumento transfiere a **EL COMPRADOR**, a título de compraventa, la totalidad de sus derechos de dominio y posesión plena, que el primero tiene y ejerce sobre un lote de terreno, ubicado \_\_\_\_\_, del Barrio \_\_\_\_\_ de la ciudad De Duitama, Departamento de Boyacá, con un extensión superficial, según el título de adquisición, de \_\_\_\_\_, y de acuerdo al certificado catastral \_\_\_\_\_, inscrito bajo el número predial \_\_\_\_\_, y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales, tomados del título de adquisición: "Por el **NORTE:** \_\_\_\_\_, con zona verde al medio. **SUR:** \_\_\_\_\_. **ESTE:** \_\_\_\_\_. **OESTE:** \_\_\_\_\_ y termina." No obstante la mención de área y linderos la compraventa del bien inmueble se efectúa como cuerpo cierto. **TERCERO.- MODO DE ADQUISICIÓN:** El predio materia de este negocio jurídico es de propiedad de EL VENDEDOR y no lo ha enajenado mediante otro acto o instrumento público anterior, y fue adquirido mediante la escritura pública No. \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Duitama, con matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama. **CUARTO.- PRECIO:** El precio total del bien inmueble objeto de esta compraventa se ha pactado por la suma de \_\_\_\_\_ moneda legal colombiana, definido como resultado de la compraventa antes mencionada. **QUINTO.- FORMA DE PAGO:** El VENDEDOR manifiesta que el COMPRADOR ha efectuado el pago del precio del bien, en efectivo. **SEXTO.- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN: EL VENDEDOR**



manifiesta que el inmueble objeto de venta se encuentra libre de pleito pendiente, embargo, hipoteca, anticresis, arrendamiento y de todo gravamen que afecte el ejercicio de los derechos de dominio, posesión o tenencia, y se obliga a sanear todos los vicios que tengan causa anterior a la venta y amparar a EL COMPRADOR en el dominio y posesión pacífica del bien, conforme a las normas contenidas en el Código Civil sobre esta materia. **SEPTIMO.- ENTREGA: EL VENDEDOR** hará la entrega real y material del inmueble anteriormente descrito, al **COMPRADOR**, dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha del registro de esta escritura, previa presentación del certificado de tradición y libertad, junto con todos sus usos, costumbres y anexidades que legalmente le corresponden al mismo sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. **OCTAVO.- COSTOS DE LA ESCRITURA DE VENTA Y REGISTRO:** Las costos de la escritura de venta y del registro serán a cargo del \_\_\_\_\_, conforme a lo establecido por los Decretos 172 de 1992 y 1681 de 1996. **NOVENO.- ACEPTACION:** En este estado, presentes el VENDEDOR y el COMPRADOR, de las condiciones civiles y personales arriba mencionadas, manifiestan que acepta la presente escritura y la compraventa que ella contiene. **DECIMO.- DOCUMENTOS:** Fotocopia cédula de ciudadanía del vendedor, certificado de libertad y tradición, certificado catastral y copia de la escritura de adquisición del inmueble objeto de este instrumento.

Leída que les fue la presente escritura a los otorgantes la aprobaron en todas sus partes y la firman en prueba de su consentimiento junto conmigo el Notario quien así lo autoriza. Se advierte la obligación del registro dentro del término legal.

POR EL VENDEDOR: \_\_\_\_\_

POR EL COMPRADOR: \_\_\_\_\_

EL NOTARIO: \_\_\_\_\_

## Modelo general para Escritura Pública de desenglobe o desloteo

En la ciudad de (Escriba ciudad), Departamento de (Escriba departamento), República de Colombia, hoy (Fecha del instrumento) ante (Nombres y apellidos del Notario), Notario (Número) con minuta escrita presentada se otorgó escritura pública de (desenglobe/desloteo), que dice:

Compareció el señor (Nombres y apellidos del dueño del lote o predio a desenglobar), de estado civil (soltero/casado/con sociedad conyugal vigente/viudo) mayor y vecino de esta vecindad, titular de la cédula de ciudadanía número (Número de la cédula de ciudadanía) expedida en (Ciudad de expedición) y declaró:

**Primero.** Que en su estado civil actual, y mediante escritura pública número (Número de la escritura del predio a desenglobar) de fecha (Fecha de dicha escritura) otorgada en la notaría (Número de la notaría) la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de (Ciudad) al folio de Matrícula Inmobiliaria número (Número de la matrícula inmobiliaria), adquirió, por compra hecha a (Nombres y apellidos del antiguo dueño) el siguiente bien inmueble: (Describe con detalle el lote, o predio rural o urbano, construido o sin construir, especificando extensión, nomenclatura, linderos, ciudad o municipio en que se encuentre ubicado, etc.).

**Segundo.** Que por medio de este público instrumento y poder dispone libremente de lo suyo, sin violar ninguna disposición legal y procede a dividir en (Escriba en cuántas partes se va a dividir el predio) partes el lote alinderado y determinado en la declaración primera de esta escritura, las que de hoy en adelante se denominarán como (Escriba aquí lote uno A, para la primera parte en que se ha dividido, lote uno B para la segunda y así sucesivamente de acuerdo con el número de partes), y que se alinderan especialmente así: (Escriba detalladamente los linderos y la extensión de cada uno de los lotes desenglobados).

Leído que le fue el documento precedente al exponente otorgante, le imparte su aprobación a todas y cada una de sus cláusulas y en señal de asentimiento, lo firma ante mí y conmigo el notario, quien lo advirtió sobre las formalidades legales que de la escritura del registro de esta escritura pública.

(Incluir nombres, firmas y cédulas de ciudadanía).



## 5. MARCO NORMATIVO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA INMOBILIARIA

La propiedad pública sobre bienes inmuebles es ejercida por la Nación, las entidades de derecho público del orden nacional y las entidades territoriales, y por lo tanto, el conocimiento del régimen legal sobre la propiedad inmobiliaria les permite identificar los elementos jurídicos necesarios para la ejecución de las políticas de saneamiento.

A continuación, se presenta el articulado de la legislación civil con las definiciones y conceptos sobre títulos, modos de adquirir el dominio, la tradición y los bienes sobre los cuales se ejerce la propiedad pública.

**CONSTITUCIÓN POLÍTICA Función Social de la propiedad «Artículo 58.-** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica...» Este artículo constituye el eje para la definición de las políticas de intervención en el territorio por parte de los Municipios y Distritos a través de la planeación y actuación urbanística, para lograr su manejo eficiente en la defensa de los intereses de la comunidad.

**«Artículo 63.-** Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables».

**«Artículo 102.-** El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación.»

**«Artículo 332.-** El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes.»

**Código Civil El Código Civil Colombiano** identifica el derecho de dominio o propiedad sobre las cosas, y frente a la propiedad pública define los bienes que son de propiedad de la Unión y las clases de bienes según su uso. A continuación se exponen las principales definiciones que contiene el Código Civil sobre la

propiedad y que sirven de fundamento legal para plantear el marco normativo propuesto.

**«Artículo 669.-** El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad».

**«Artículo 740.-** La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales».

**«Artículo 1857.-** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: - La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...» Se trata del concepto de solemnidad que debe revestir todo acto de disposición sobre bienes inmuebles, representado en la escritura pública. Según lo expuesto, no es posible transferir la propiedad inmobiliaria sino a través del otorgamiento de una escritura pública.

**«Artículo 12.-** Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravámenes de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad».

## ESTATUTO DE NOTARIADO Y REGISTRO

### TITULO I DE LA FUNCION NOTARIAL

#### CAPITULO UNICO Normas generales

**Art. 3º-** Compete a los Notarios:

1. 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.

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.
4. Dar fe de la correspondencia o identidad que exista entre un documento que tenga a la vista y su copia mecánica o literal.
5. Acreditar la existencia de las personas naturales y expedir la correspondiente fe de vida.
6. Recibir y guardar dentro del protocolo los documentos o actuaciones que la ley o el juez ordenen protocolizar o que los interesados quieran proteger de esta manera.
7. Expedir copias o certificaciones, según el caso, de los documentos que reposen en sus archivos.
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.
9. Intervenir en el otorgamiento, extensión y autorización de los testamentos solemnes que conforme a la ley civil deban otorgarse ante ellos.
10. Practicar apertura y publicación de los testamentos cerrados.
11. Llevar el registro del estado civil de las personas en los casos, por los sistemas y con las formalidades prescritas en la ley.
12. Las demás funciones que les señalen las leyes. Conc.: Decrs. 902, 999 y 2668 de 1988; 1557 y 1712 de 1989.

**TITULO II**  
**DEL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DEL NOTARIO**  
**CAPITULO I**  
De las escrituras públicas

**Art.12-** Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la ley exige esta solemnidad. Conc.: Decr. 2148 de 1983, arts. 8º, 9º.

**Art.13-** La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la ley y que se

incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.

**Art.14-** La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión, es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.

**Art. 15-** Cuando el Notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones, para que queden fielmente expresados en el instrumentos; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere; y al extender el instrumento velará por que contenga sus elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en el lenguaje sencillo, jurídico y preciso.

**Art.16-** Los instrumentos notariales se redactarán en idioma castellano. Cuando los otorgantes no lo conozcan suficientemente, serán asesorados por un intérprete que firmará con ellos, y de cuya intervención dejará constancia el Notario.

**Art. 17-** El Notario revisará las declaraciones que le presenten las partes, redactadas por ellas a su nombre, para establecer si se acomodan a la finalidad de los comparecientes, a las normas legales, a la clara expresión idiomática; en consecuencia, podrá sugerir las correcciones que juzgue necesarias.

**Art.18-** Las escrituras se extenderán por medios manuales o mecánicos, en caracteres claros y procurando su mayor seguridad y perduración; podrán ser impresas de antemano para llenar los claros con los datos propios del acto o contrato que se extiende, cuidando de ocupar los espacios sobrante con líneas u otros trazos que impidan su posterior utilización. No se dejarán claros o espacios vacíos ni aún para separar las distintas partes o cláusulas del instrumento, ni se usarán en los nombres abreviaturas o iniciales que puedan dar lugar a confusión.

**Art.19-** Las cantidades y referencias numéricas, se expresarán en letras, y entre paréntesis, se anotarán las cifras correspondientes. En caso de disparidad prevalecerá lo escrito en letras.

**Art.20-** Las escrituras originales o matrices se escribirán en papel autorizado por el Estado y al final de cada instrumento, antes de firmarse, se indicarán los números distintivos de las hojas empleadas, si los tuvieren.

**Art. 21-** Modificado. Decr. 2163 de 1970, art. 35. El Notario no autorizará el instrumento cuando quiera que el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hechos percibidos directamente por él, llegue a la convicción de que el acto sería absolutamente nulo por razón de lo dispuesto en el artículo 1504 del Código Civil. Conc.: Decr 2148 de 1983, art.3°.

**Art.22-** La escritura autorizada por el Notario se anotará en el Libro de Relación, con lo cual se considerará incorporada en el protocolo, aunque materialmente no se haya formado aún el tomo correspondiente.

**Art. 23-** La escritura se distinguirá con el número de orden que le corresponde expresado en letras y cifras numerales. Se anotarán en el Municipio, Departamento y República, el nombre y apellidos del Notario o de quien haga sus veces y el Círculo que delimita su función. Las escrituras se numerarán ininterrumpidamente en orden sucesivo durante cada año calendario. Con ellas se formará el protocolo con el número de tomos que sea aconsejable para seguridad y comodidad de la consulta.

## Sección Primera

### Comparecencia

**Art. 24-** La identificación de los comparecientes se hará con los documentos legales pertinentes dejando testimonio de cuáles son estos. Sin embargo, en caso de urgencia, a falta del documento especial de identificación, podrá el Notario identificarlo con otros documentos auténticos, o mediante la fe de conocimiento por parte suya. Y cuando fuere el caso, exigirá también la tarjeta militar. Conc.: Decr. 2148 de 1983, art.11.

**Art. 25-** En la escritura se consignarán el nombre, apellidos, estado civil, edad y domicilio de los comparecientes. En caso de representación se expresará, además, la clase de ésta y los datos de las personas naturales representadas como si comparecieran directamente, o de las personas jurídicas tal como corresponde según la Ley o los estatutos, indicando su domicilio y naturaleza.

**Art. 26-** Cuando se trate de personas mayores no será necesario indicar sino esta circunstancia sin expresar la edad. El número de años cumplidos se anotará solo cuando se trate de menores adultos, o de adoptantes y adoptados en las escrituras de adopción. Conc.: Decr. 2148 de 1983 art. 24.

**Art.27-** Quien disponga de un inmueble o constituya gravamen sobre él, deberá indicar la situación jurídica del bien respecto de la sociedad conyugal, caso de ser o haber sido casado.

**Art. 28-** Modificado. Decr. 2163 de 1970, art. 36. En caso de representación, el representante dirá la clase de representación que ejerce y presentará para su protocolización los documentos que la acrediten. Si se trata de funcionarios públicos que representen al Estado, los Departamentos, Intendencias, Comisarías o Municipios se indicará el cargo, y cuando sean necesarios se protocolizarán los documentos de autorización. Conc.: Decr. 2148 de 1983 arts. 12 a 16; C. de P.C., 65, 259. Nota: El artículo 309 de la Constitución Política de 1991, erigió en departamentos a las antiguas intendencias y comisarias.

**Art.29-** No habrá lugar a la intervención de testigos instrumentales en las escrituras. Respecto de los testamentos se estará a lo previsto en el Título 3°. Del Libro III del Código Civil.

## Sección Segunda

### De las estipulaciones

**Art.30-** Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitido, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman. Conc.: Decr 2148 de 1983 arts. 17, 20.

**Art.31-** Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal. Conc.: Decr: 2148 de 1983 arts. 18, 19, 20.

**Art.32-** Será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante del inmueble o que lo grava o afecta, con los datos de su registro. Si el disponente careciere de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho. Conc.: Decr. 2148 de 1983 arts. 20, 21.

**Art. 33-** El disponente está en el deber de manifestar la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, y en general, toda situación que pueda afectar

al inmueble objeto de su declaración o los derechos constituidos sobre él, y si lo posee materialmente. Conc.: Decr: 2148 de /983, art. 21.

**Art. 34-** El precio o la estimación del valor de los bienes o derechos objeto de las declaraciones se expresarán en moneda colombiana, y si el acto o contrato estuviere referido a monedas extranjeras, se establecerá su equivalencia en moneda nacional según las normas vigentes sobre el particular.

### **Sección Tercera**

Del otorgamiento y de la autorización.

**Art.35-** Extendida la escritura será leída en su totalidad por el Notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por éstos, quienes podrán aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere y al estar conformes, expresarán su asentimiento. De lo ocurrido se dejará testimonio escrito en el propio instrumento y la firma de los otorgantes demuestra su aprobación. Conc.: Decr. 2148 de 1983 arts. 22. 23.

**Art.36-** Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y si de ciegas, únicamente por el Notario. Conc.: Decr. 2148 de 1983 Art. 22.

**Art.37-** El Notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal.

**Art.38-** La escritura concluirá con las firmas autógrafas de los otorgantes y de las demás personas que hayan intervenido en el instrumento. Si alguna firma no fuere completa o fácilmente legible se escribirá, a continuación, la denominación completa del firmante.

**Art.39-** Si alguno de los otorgantes no supiere o no pudiese firmar, el instrumento será suscrito por la persona a quien él ruegue, cuyo nombre, edad, domicilio e identificación se anotará en la escritura. El otorgante imprimirá a continuación su huella dactilar de lo cual se dejará testimonio escrito con indicación de cual huella ha sido impresa. Conc.: Decr. 2148 de, 1983, art. 24.

**Art.40-** El Notario autorizará el instrumento una vez cumplidos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar. Conc.: Decr. 2148 de 1983, arts. 25, 26.

**Art.41-** Cuando algún instrumento ya extendido dejare de ser firmado por alguno o algunos de los declarantes y no llegare a perfeccionarse por esta causa, el Notario, sin autorizarlo anotará en él lo acaecido.

## Sección Cuarta

De los comprobantes fiscales

**Art. 43-** Modificado. Decr. 2163 de 1970, art. 37. Los comprobantes fiscales serán presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio notarial. Prohíbese a los Notarios extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de servicios notariales. Aunque dichos instrumentos no sean numerados, fechados ni autorizados inmediatamente con la firma del Notario. Conc.: Decr. 2148 de 1983, arts. 20, 21.

**Art.44-** Los comprobantes fiscales se agregarán a las escrituras a que correspondan en forma original o en fotocopia autenticada por un Notario siempre que el original de donde provengan se halle protocolizado y se indique en ella la escritura con la cual lo está. En el original de la escritura se anotarán las especificaciones de todos los comprobantes allegados, por su numeración, lugar, fecha y oficina de expedición, personas a cuyo favor se hayan expedido, con su identificación, cuantía si la tuvieren y fecha límite de su vigencia. Todos estos datos serán reproducidos en las copias que del instrumento llegaren a expedirse. Conc.: Decr: 2148 de 1983, arts. 20, 21.

## CAPTULO II

De las cancelaciones

**Art.45-** La cancelación de una escritura, puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de ley.

**Art. 46-** El otorgante o los otorgantes de una escritura pueden declararla cancelada o sin efecto por decisión individual o por mutuo acuerdo según el caso, en una nueva escritura, con todos los requisitos legales, siempre que la retractación o revocación no esté prohibida.

**Art. 47-** La cancelación decretada judicialmente se comunicará al Notario que conserva el original de la escritura cancelada mediante exhorto, que ha de contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutive pertinente de la providencia, y que será protocolizado directamente por el interesado.



**Art. 48-** La extinción de las obligaciones que consten en escritura pública se producirá por los medios extintivos contemplados en la ley, la cancelación de los instrumentos en que consten las obligaciones, se hará de la manera estatuida en el presente capítulo

**Art.49-** La cancelación de gravámenes o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, se hará por el titular del derecho, en otra escritura.

**Art. 50-** Cuando se trate de cancelación de hipoteca, bastará la declaración del acreedor de ser él el actual titular del crédito. Inc.2°. Modificado. Decr. 2148 de 1983, art. 27. El causahabiente del crédito o el representante del acreedor deberán protocolizar con la escritura de cancelación de la hipoteca, copia de los documentos pertinentes con los cuales compruebe su calidad.

**Art.51-** Modificado. Decr. 2163 de 1970, art. 38. Cuando fallecido el acreedor no se hubiere aún liquidado su sucesión o el crédito no hubiere sido adjudicado, podrán hacer la cancelación de todos los herederos que hayan aceptado la herencia, y el cónyuge sobreviviente, quienes probarán su calidad de tales con copia de los autos de reconocimiento y certificación de que no existen otros interesados reconocidos.

Si se tratase de sucesión testada y hubiere albacea con tenencia de bienes, podrá éste, conjuntamente con el cónyuge hacer las cancelaciones. En tal caso, deberá probarse la extensión y vigencia del albaceazgo y la calidad del cónyuge.

En estos casos, tratándose de sucesiones en curso, el valor del crédito será depositado en el juzgado del conocimiento, y el Notario no expedirá certificado de cancelación mientras no se acredite ante él que el depósito ha sido constituido con destino a la sucesión.

**Art.52-** En todo caso de cancelación el Notario pondrá en el original de la escritura cancelada una nota que exprese el hecho, con indicación del número y fecha del instrumento por medio del cual se ha consignado la cancelación o del que contiene la protocolización de la orden judicial o del certificado de otro Notario, caso de que la cancelación no se haga ante el mismo que custodia el original. Dicha nota se escribirá en sentido diagonal, en tinta de color diferente al de la escritura del original, y se pondrá igualmente en todas las copias de la escritura canceladas previamente extendidas que le sean presentadas al Notario.

**Art. 53-** El Notario ante quien se cancele una escritura por declaración de los interesados o por mandato judicial comunicado, a él, expedirá certificación al respecto con destino al Registrador de Instrumentos Públicos a fin de que éste proceda a cancelar la inscripción. Si la cancelación fuere hecha ante un Notario distinto del que conserva el original, el primero expedirá, además, certificado con destino al segundo para que ante este se protocolice y con base en él se produzca la nota de cancelación. Conc.: Decr. 2148 de 1983, art. 28.

**Art. 54-** En las certificaciones de cancelación se determinará precisamente el instrumento que contiene la cancelación o la protocolización en su caso, la autoridad que la haya decretado, con indicación de la fecha de la providencia y la denominación del proceso donde fue decretada, y además se precisará por su número, fecha y Notaría, la escritura que contiene el acto, la cuantía de las obligaciones y los datos pertinentes al registro.

**Art. 55-** El Notario no podrá expedir copias de las escrituras canceladas, sin transcripción inicial y destaca de la nota de cancelación.

**Ministerio de Justicia y del Derecho  
Superintendencia de Notariado y Registro  
República de Colombia  
RESOLUCIÓN No. #.0726) 29 ENE 2016**

"Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la  
Función notarial"

**EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO,**

En ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 56 del Decreto No. 0188 de  
Febrero 12 de 2013, compilado en el Capítulo 13 del Título 6 de la Parte 2 del Libro  
2 del Decreto 1069 de 2015, y numeral 10° del artículo 13 del Decreto 2723 del 29  
de Diciembre del 2014

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 55 del Decreto No. 188 de febrero 12 de 2013, compilado por el artículo **2.2.6.13.3.5.1.** De la Subsección 5 de la Sección 3 del Capítulo 13 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, establece que las tarifas notariales serán reajustadas en el mismo porcentaje del Índice de Precios al Consumidor (IPC) suministrado por el DANE.

Que el artículo 56 del Decreto No. 188 de 2013, compilado por el artículo **2.2.6.13.3.5.2.** De la Subsección 5 de la Sección 3 del Capítulo 13 del Título 6 de la

Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, establece que el Superintendente de Notariado y Registro estará facultado para reajustar anualmente los valores absolutos de las tarifas, las cuantías de los aportes y los recaudos destinados al Fondo Cuenta Especial de notariado, ajustándolos a la centena más próxima.

Que el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas-DANE, mediante publicación en su página web, informó que el porcentaje del índice de precios al consumidor a fin del año 2015, es de seis punto setenta y siete (6.77%) por ciento.

**a) Actos sin cuantía o no determinable.** Los actos que por su naturaleza carezcan de cuantía o cuando esta no se pudiere determinar, la suma de cincuenta y dos mil trescientos pesos (\$52.300,00).

**b) Actos con cuantía.** Aquellos cuya cuantía fuere igual o inferior a ciento cincuenta mil pesos (\$150.000,00), la suma de diez y siete mil ocho cientos pesos (\$17.800,00).

A las sumas que excedan el valor antes señalado, se le aplicará la tarifa única del tres por mil (3x1000).

**c) Liquidación de herencias y sociedades conyugales.** El trámite de liquidación de herencias ante Notario y el de la liquidación de la sociedad conyugal, cuya cuantía no exceda de 15 SMLMV, causará los derechos correspondientes a un acto sin cuantía. A las sumas que excedan el valor antes señalado se les aplicará la tarifa única del tres punto cinco por mil (3.5x1.000).

**Artículo 4°. Certificaciones.** Las certificaciones a los Notarios causarán los siguientes derechos: a) Las certificaciones relacionadas con actos o públicos o en documentos protocolizados, dos cada una. Que según la ley corresponde expedir hechos que consten en instrumentos mil quinientos pesos (\$2.500.00) por cada una.

b) Las notas de referencia en la escritura pública afectada por nuevas declaraciones de voluntad, mil cuatrocientos pesos (\$1.400,00), salvo las correspondientes a las situaciones contempladas en los artículos 52, 53 y 54 del Decreto Ley 960 de 1970.

**Artículo 5°. Copias.** Las copias auténticas que según la ley debe expedir el notario de los instrumentos y demás documentos que reposen en el protocolo de la notaría causarán derechos por cada hoja utilizada por ambas caras, un valor de tres mil trescientos pesos (\$3.300.00); este monto incluye el cobro de la fotocopia cuando se expidan por este sistema y el valor del papel de seguridad.

**Parágrafo.** Si dentro del servicio notarial que solicita el usuario requiere la impresión de certificados tomados de páginas web de diferentes entidades estatales, tal impresión causará derechos por la suma de tres mil pesos (\$3.000.00).

**Artículo 6°. Testimonio notarial.** El testimonio escrito que, respecto de los hechos señalados por la ley, corresponde rendir al notario, en la presentación personal y el reconocimiento de documento privado, en el de la autenticidad de firmas puestas en documentos previa confrontación de su correspondencia con la registrada en la notaría, en el de la autenticidad de firmas y huellas dactilares puestas en su presencia, en el de la autenticidad de fotografías de personas, causará derechos a razón de mil seiscientos pesos (\$1.600.00) por cada firma o diligencia según el caso.

**Parágrafo 2°. Firma digital.** La imposición de la firma digital causará derechos notariales por la suma de seis mil pesos (\$6.000.00), el tránsito o transferencia cibernético causará igual tarifa, y si el documento consta de varios folios un valor adicional del 10% por cada folio enviado (Ley 527 de 1999), independientemente del costo de la autenticación si a ello hubiere lugar. El tránsito o transferencia cibernético con destino a la oficina de registro de instrumentos públicos o las secretarías de hacienda departamentales o quien haga sus veces no causará derecho alguno.

El de los hechos relacionados con el ejercicio de sus funciones ocurridos en su presencia y de los cuales no quede constancia en el archivo y aquellas a que se refiere el artículo 45 del Decreto número 2148 de 1983, conocidas como Actas de Comparecencia, tendrá un valor de once mil quinientos pesos (\$11.500.00).

El de los hechos o testimonios relacionados con el ejercicio de sus funciones, para cuya percepción fuere requerido, cuando tal actuación implique para el Notario el desplazamiento dentro de la cabecera del círculo y que deba rendir mediante acta, ochenta y seis mil setecientos pesos (\$86.700.00).

**Artículo 7°. Declaración extraproceso.** Cuando sea procedente la declaración extraproceso, esta causará la suma de once mil quinientos pesos (\$11.500.00), independientemente del número de declarantes.

**Artículo 8°. Constancias en escrituras públicas.** La constancia que se consigna en la matriz de las escrituras públicas por afectación a vivienda familiar, por imperativo legal o cuando esta obedezca a un acto voluntario de las partes, causará la suma de cinco mil novecientos pesos (\$5.900.00).

**Artículo 11. Matrimonio civil.** La celebración del matrimonio civil en la sede de la Notaría, incluida la extensión, otorgamiento y autorización de la correspondiente escritura pública causará la suma de treinta y siete mil quinientos pesos (\$37.500,00). Si el matrimonio se celebra por fuera del despacho notarial, los derechos respectivos serán de ciento un mil cien pesos (\$101.100,00).

**Artículo 12. Disolución y liquidación de la sociedad conyugal y de la unión marital de hecho.** La escritura de disolución y liquidación de la sociedad conyugal por causa distinta a la muerte de uno de los cónyuges, así como la de las uniones maritales de hecho, cuando la sociedad patrimonial haya sido declarada por vía notarial, judicial o por conciliación, tomará como base para la liquidación y cobro de los derechos notariales el patrimonio líquido, aplicando para tal efecto lo dispuesto en el artículo 2º, literal c) de la presente resolución, así: cuando dicha cuantía no exceda de 15 SMLMV, causará los derechos correspondientes a un acto sin cuantía. A las sumas que excedan el valor antes señalado se les aplicará la tarifa única del tres punto cinco por mil (3.5x1.000).

**Artículo 14. Protocolización del proceso judicial de sucesión.** La liquidación de los derechos notariales en la protocolización de los procesos judiciales de sucesión tomará como base el patrimonio líquido, y en todo caso, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2º, literal c) de esta resolución, así: cuando la cuantía no exceda de 15 SMLMV, causará los derechos correspondientes a un acto sin cuantía. A las sumas que excedan el valor antes señalado se les aplicará la tarifa única del tres punto cinco por mil (3.5x1.000).

**Artículo 15. Actas de admisión o devolución en trámites sucesorales.** Estas actas e admisión o devolución causarán la suma de once mil quinientos pesos (\$11.500,00) por cada una.

**a) 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 once mil quinientos pesos (\$11.500,00).

**b) Autorización de instrumentos en la cabecera del círculo.** En la cabecera, este derecho será de cinco mil ochocientos pesos (\$5.800,00).

**c) 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 cien pesos (\$2.100,00).

**Artículo 35. Fundaciones de asistencia o beneficencia pública reconocidas por el Estado.** Las fundaciones de asistencia o beneficencia pública reconocidas por el Estado, pagarán como suma máxima el valor de ciento setenta y tres mil cuatrocientos pesos (\$173.400,00) por concepto de derechos notariales, en todos aquellos casos cuya cuantía fuere determinable.

**Artículo 41. Cambio de nombre y corrección de Registro del Estado Civil de las personas.** La escritura pública para el cambio de nombre causará por concepto de derechos notariales la suma de treinta y siete mil quinientos pesos (\$37.500,00).

La escritura pública de corrección de errores u omisiones en el Registro del Estado Civil de las Personas causará por concepto de derechos notariales la suma de siete mil pesos (\$7.000,00).

a) La inscripción de actos en el Registro del Estado Civil de las Personas que deban practicarse en el domicilio, por solicitud del usuario, causarán la suma de cinco mil novecientos pesos (\$5.900,00).

b) La inscripción de actos en el Registro del Estado Civil de las Personas que deban practicarse en las clínicas y hospitales causará derechos notariales por la suma de mil cuatrocientos pesos (\$1.400,00).

**Publíquese, Comuníquese y Cúmplase.**

Dada en Bogotá, D. C., a

**29** ENE 2016

**JORGE ENRIQUE VELEZ GARCÍA**

Superintendente de Notariado y Registro

## **6. PROBLEMAS DE LA TRADICION EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES SEGÚN EL DERECHO COLOMBIANO**

### **6.1. Conceptualización**

Si bien la legislación Colombiana señala de manera expresa la obligatoriedad de realizar el registro en cierto tipo de compraventas, en la práctica nos encontramos con situaciones en las cuales los compradores, que han adquirido de diversas formas legales su derecho de dominio, no son reconocidos por la ley como propietarios del bien inmueble objeto del contrato, por la falta de inscripción de la compraventa ante el Registro público correspondiente, vulnerando con esto su derecho de propiedad al darle preferencia al tema de la seguridad jurídica de los terceros.

En el caso de la compraventa de bienes inmuebles se presentan situaciones en el común de los negocios inmobiliarios, en los cuales las partes intervinientes, han adquirido los mismos de diversas maneras, todas legalmente validas, por ejemplo la compraventa realizada de manera verbal, la venta ejecutada por medio de contrato de compraventa en documento privado no elevado a escritura pública, o la compraventa, que cumpliendo los requisitos de formalidad exigidos por la Legislación colombiana de la suscripción de la firma de escritura pública, la parte compradora, sobre quien recae, por regla general por vía de costumbre, la obligación y el interés por el registro de la transacción, no cumple con el requisito de la inscripción ante el órgano respectivo por ignorancia, desconocimiento o por el simple descuido o dejar de hacer, presentándose en la mayoría de los casos situaciones de hecho que alteran en gran medida la tranquilidad y el buen desarrollo de la vida en comunidad y que obligan a la parte interesada a acudir a las vías judiciales o de hecho, para resolver una situación por vía de excepción, al castigar la Ley una situación de ignorancia o descuido con el desconocimiento legal del derecho de propiedad inherente al querer de las personas señaladas expresamente en un contrato legal.

Existen en la actualidad numerosos casos de compradores de bienes inmuebles de buena fe, los cuales han adquirido la propiedad de manera legal (adquiriendo de quien es el verdadero dueño y con el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa legalmente suscrita ante notario público), los cuales aun cuando mantienen la posesión quieta e ininterrumpida de su bien inmueble, no les es reconocido, ante la ley colombiana, su estatus de propietarios, sino de simples poseedores, por el hecho de no haber cumplido con la exigencia normativa de realizar la inscripción del título de propiedad ante la oficina de Registro de instrumentos públicos establecido de acuerdo al lugar en el cual se encuentre ubicado el bien raíz, o casos en los cuales por un error o falla en el servicio por



parte de la entidad encargada del registro, aparecen varios folios sobre un mismo bien inmueble o por no existir la adecuada prelación de turnos establecidos por Ley, es inscrita una medida sobre un bien que legalmente no es de propiedad de quien aparece registrado como tal.

La legislación colombiana reconoce como legítimo dueño a la persona que inscribe o registra primero la titularidad de la propiedad, es decir a quien registra primero el contrato de compraventa, desconociendo si esta era la voluntad real de las partes y negando el principio constitucional de derecho a la propiedad y dándole más peso a la exigencia de la seguridad jurídica antes que al derecho de propiedad y la buena fe consagrada en el mismo contrato.

Hoy en día a partir de los avances tecnológicos y los esfuerzos estatales tendientes a la sistematización de las actuaciones administrativas se ha disminuido el índice de existencia de inconvenientes de esta índole, no obstante continúan presentándose problemas en esta materia, los cuales han sido objeto de tratamiento jurisprudencial y en la mayoría de casos se ha determinado la responsabilidad del estado en la ocurrencia de los mismos. La línea jurisprudencial se ha sostenido en afirmar que el individuo frente a la información contenida en un registro inmobiliario presume que esta es veraz y acorde con el estado legal actual del inmueble objeto de consulta y en tal sentido si posteriormente resulta afectado por un falla en el servicio registral podrá ser acreedor de la correspondiente indemnización de perjuicios.



## 7. ¿LA PRÁCTICA COMERCIAL DE QUIÉN ASUME EL PAGO DE LOS GASTOS NOTARIALES EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PODRÁ SER CERTIFICADA COMO COSTUMBRE MERCANTIL?

### 7.1. Recopilación de la información

Dentro del funcionamiento y despacho notarial se llevan a cabo los siguientes actos administrativos jurídicos:

- Otorgamiento de poder general
- Reconocimientos de paternidad
- Constitución y cancelaciones de hipotecas
- Resciliación: Echar para atrás la hechura de una escritura pública
- Disolución y liquidación de sociedades
- Correcciones de registro
- Constitución de unión marital
- Corrección de títulos delimitación de linderos
- Protocolización: legalización de acuerdos, poderes y actos en general
- Liquidación de bienes y sociedad conyugal
- VENTA TOTAL: Compraventa de bienes inmuebles en su totalidad
- Cancelación patrimonial de familia
- VENTA PARCIAL: Compraventa de bienes inmuebles de manera parcial
- Reforma de estatutos
- Cancelación de usufructo: condicionamiento de disponibilidad de bienes
- Reglamento de copropiedad
- Adjudicación de sucesión
- Venta total derecho de acciones
- Leasing habitacional
- Cesión parcial: derechos parciales

EL ACTO NOTARIAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES SE DENOMINA “VENTA TOTAL” O “VENTA PARCIAL”, para el consumar el acto se debe anexar:

- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO-IMPUESTO PREDIAL
- CERTIFICADO DE TRADICIÓN
- CERTIFICADO PAZ Y SALVO MUNICIPAL

Para dar a entender lo de los gastos notariales a continuación se describen tres simulaciones de actos notariales de compraventa de bienes inmuebles, bajo la denominación de VENTA TOTAL-VENTA PARCIAL



**FACTURA DE VENTA TOTAL DE CUERPO CIERTO**  
**OTORGANTE: MARTHA LUCÍA NUÑEZ MARIÑO (VENDEDOR)**

ACTO	CUANTÍA (\$)
Compraventa	6.000.000.00
Conceptos:	
Derechos notariales res 726/16 Art. 2 Núm. B	35.350.00
3 copias originales de seguridad	9.900.00
11 copias protocolo, papel de seguridad	36.300.00
16% IVA	13.048.00
Retención en la fuente 1.0%	60.000.00
Recudo Fondo Esp. De Notariado	7.750.00
Recaudo Supernotariado y Registro	7.750.00
<b>TOTAL</b>	<b>170.098.00</b>

ACTO	CUANTÍA (\$)
Compraventa	1.000.000.00
Conceptos:	
Derechos notariales res 726/16 Art. 2 Núm. B	20.350.00
3 copias originales de seguridad	9.900.00
11 copias protocolo, papel de seguridad	36.300.00
16% IVA	10.648.00
Retención en la fuente 1.0%	10.000.00
Recudo Fondo Esp. De Notariado	7.750.00
Recaudo Supernotariado y Registro	7.750.00
<b>TOTAL</b>	<b>102.698.00</b>

ACTO	CUANTÍA (\$)
Compraventa	10.000.000.00
Conceptos:	
Derechos notariales res 726/16 Art. 2 Núm. B	47.350.00
3 copias originales de seguridad	9.900.00
11 copias protocolo, papel de seguridad	36.300.00
16% IVA	14.968.00
Retención en la fuente 1.0%	100.000.00
Recudo Fondo Esp. De Notariado	7.750.00
Recaudo Supernotariado y Registro	7.750.00
<b>TOTAL</b>	<b>224.018.00</b>

Los derechos notariales son determinados por la tabla de tarifa de Supernotariado resolución 726 de 2016. El IVA es determinado bajo el subtotal de los derechos notariales más las copias de seguridad.

A pesar que la boleta fiscal ya está fuera de los gastos notariales, este costo es asumido por el ACEPTANTE O COMPRADOR, corresponde al 1,5% del avalúo catastral y los derechos de registro público al 2% también asume el ACEPTANTE O COMPRADOR.

La RETENCIÓN EN LA FUENTE, es cobrada al OTORGANTE O VENDEDOR, bajo el 10% de la compraventa del bien según avalúo catastral.

Para la investigación, en un principio se determinó que para la jurisdicción del estudio de verificación se tomó como punto de partida de referencia para los test de opinión y calificación, La Notaría Primera y La Notaría Segunda del Municipio de Duitama y la Notaría Única Municipal de Paipa, se les aplicó el test de encuesta personal y entrevista a cada uno de los usuarios que ingresaron a la solicitud de algunos de los servicios de las entidades, con la cual se lleva a cabo la recopilación de la información para la creación e identificación de la costumbre mercantil del año 2016.

**Método de investigación:** Muestreo

**Metodología utilizada:** Test estructurado con aplicación personal. Se utilizaron los 5 días completos y mediodía del día sábado de atención para aplicar los test, distribuidos así: tres (3) días de la semana en la Notaría Primera, la justificación se hizo de acuerdo a la frecuencia de ingreso de usuarios e importancia de los establecimientos; dos (2) días de la semana en la Notaría Segunda y un (1) día de la semana en la Notaría Única del circuito de atención del municipio de Paipa. Los días establecidos de la semana no fueron en el orden de lunes, martes, miércoles, jueves, viernes y sábado, sino que se efectuó rotación para la toma de los test durante 24 días en cada una de las notarías.

**Tamaño de población:** Finita (576 registros de la población de usuarios que frecuentan las tres notarías del circuito en los municipios de Duitama y Paipa).

**Metodología utilizada:** Test personal y entrevista

**Período de recolección:** octubre-noviembre de 2016.


La metodología utilizada para la recopilación y análisis de la posible Costumbre Mercantil de los municipios de Duitama y Paipa, se desarrolló mediante una investigación en una serie de etapas que comprendió, la identificación del grupo

de estudio, y las necesidades de la información. De esta forma se recogieron los datos de los grupo objetivo en los dos municipios pertenecientes a la Cámara de Comercio de Duitama, seleccionando la población-usuaria, a la cual se le aplicaron los test personales, con el fin de verificar si la practica estudiada cumple con los requisitos de: uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia.

## 7.2. Análisis de la información

En la entrevista y test se le explicó a los usuarios que la información suministrada era de tipo confidencial y sin implicaciones sobre el establecimiento, se aclararon inquietudes de los usuarios sobre algunos servicios de la cámara de comercio. Finalmente, se agradeció la colaboración por la información suministrada. La revisión documental se realizó utilizando diferentes fuentes, tales como: código de comercio colombiano, página web de confecámaras en temas relacionados con la costumbre mercantil y páginas web de otras cámaras de comercio del país. Los resultados del test aplicadas entre los usuarios que conforman la muestra seleccionada son los siguientes:

### Formato de entrevista y encuesta

 Cámara de Comercio de Duitama <i>"Unión, Alianza para crecer"</i>	<b>TEST DE EVALUACIÓN PARA ENTIDADES QUE SE RELACIONAN                      COMERCIALMENTE CON LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</b>		MES	AÑO
				10
<b>ESTUDIO DE VERIFICACIÓN SI LA PRÁCTICA COMERCIAL CUMPLE CON LOS REQUISITOS SEGÚN EL                      CÓDIGO DE COMERCIO PARA SER CERTIFICADA COMO COSTUMBRE MERCANTIL</b>				
Agradecemos su participación y consideramos muy importantes sus aportes con el objetivo de validar la práctica mercantil				
Nombre Completo:			Celular	
E-mail				
Con el siguiente estudio se quiere establecer si en la práctica comercial de la compraventa de bienes inmuebles ¿Quién asume el pago de los gastos notariales en los municipios de Paipa y Duitama? Y si podrá certificarse como costumbre mercantil.				
<b>Uniformidad:</b>				
1. ¿Sabe o tiene conocimiento, si en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, cuál de las dos partes suele asumir el pago de los gastos notariales? EL COMPRADOR <input type="checkbox"/> EL VENDEDOR <input type="checkbox"/> AMBAS PARTES POR IGUAL <input type="checkbox"/>				
<b>Reiteración:</b>				
2. ¿Siempre se suele acordar que el pago de los gastos notariales en la compraventa de bienes inmuebles corresponde asumirlo como indica la respuesta anterior? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>				
<b>Obligatoriedad:</b>				
3. ¿Considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto en la compraventa de bienes inmuebles, el pago de los gastos notariales deberán ser asumidos tanto por el comprador como el por el vendedor por partes iguales? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>				
<b>Vigencia:</b>				

4. ¿En la actualidad la práctica comercial a que se refiere las respuestas anteriores se encuentra vigente? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
<b>Publicidad:</b>
5. ¿Considera que la práctica comercial descrita anteriormente es conocida y utilizada dentro de la negociación de la compraventa de bienes inmuebles? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
<b>Legalidad:</b>
6. ¿El pago de los gastos notariales de la compraventa de los bienes inmuebles es una práctica comercial que se encuentra dentro de lo legal y no está dentro de alguna figura de consideración prohibida? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
<b>OBSERVACIONES:</b>
En la entrevista y test se le explicará a la persona que la información suministrada es de tipo confidencial y sin implicaciones sobre el establecimiento, se aclaran inquietudes de los usuarios sobre algunos servicios de la Cámara de Comercio.

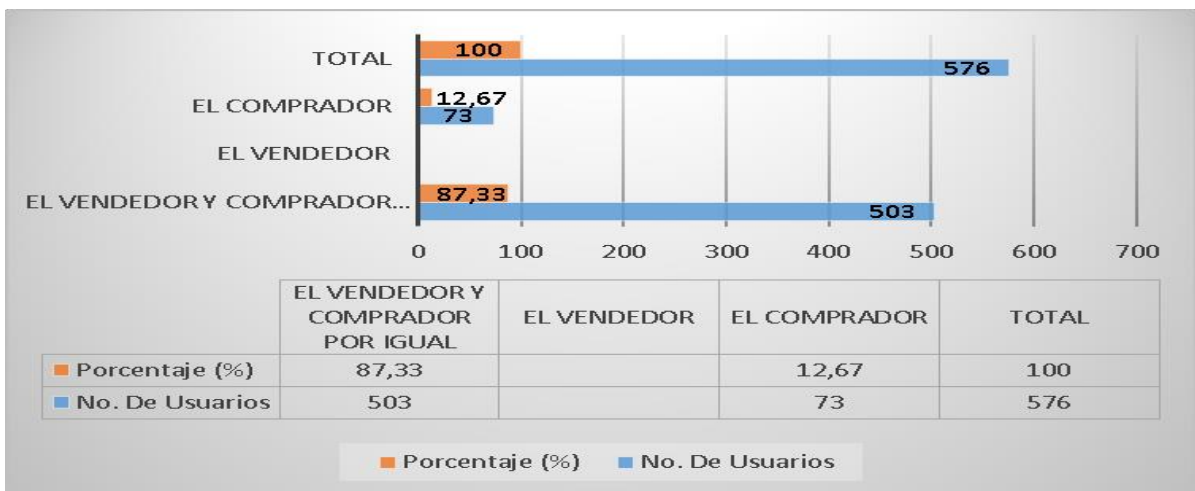
Es pertinente dejar claro que dentro del ejercicio de indagación se presentó las siguientes contrariedades a la situación:

1. Que el test de entrevista personal se efectuó de manera dinámica con aquellos usuarios-población que tenían experiencia o habían vivido situación alguna en la compraventa de bienes inmuebles. Las aclaraciones a lugar fueron mínimas sobre las preguntas efectuadas.
2. Que el test de entrevista personal no fue tan dinámico con aquellos usuarios-población que no tenían conocimiento, experiencia o no habían vivido situación alguna en la compraventa de bienes inmuebles. Las aclaraciones fueron máximas sobre las preguntas efectuadas.
3. Que en el municipio de Paipa se tuvo que hacer el ejercicio en plena vía pública, ya que la frecuencia de asistencia de usuarios-población es muy reducida y bajo un solo día de asistencia el número de test efectuados hubiera sido poco representativo.
4. Es casi posible que las respuestas negativas consideradas a las preguntas del test personal de la práctica comercial hayan sido marcadas en su mayoría por usuarios-población que no tienen el conocimiento, la experiencia o la vivencia en efectuar una compraventa de bienes inmuebles.
5. En su totalidad los usuarios accedidos a responder el test personal para el estudio de verificación, conociendo que era de parte de la Cámara de Comercio aprovecharon para dar un concepto de la institución.

## Uniformidad:

1. ¿Sabe o tiene conocimiento si en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, cuál de las dos partes suele asumir el pago de los gastos notariales de la respectiva escritura pública de compraventa?

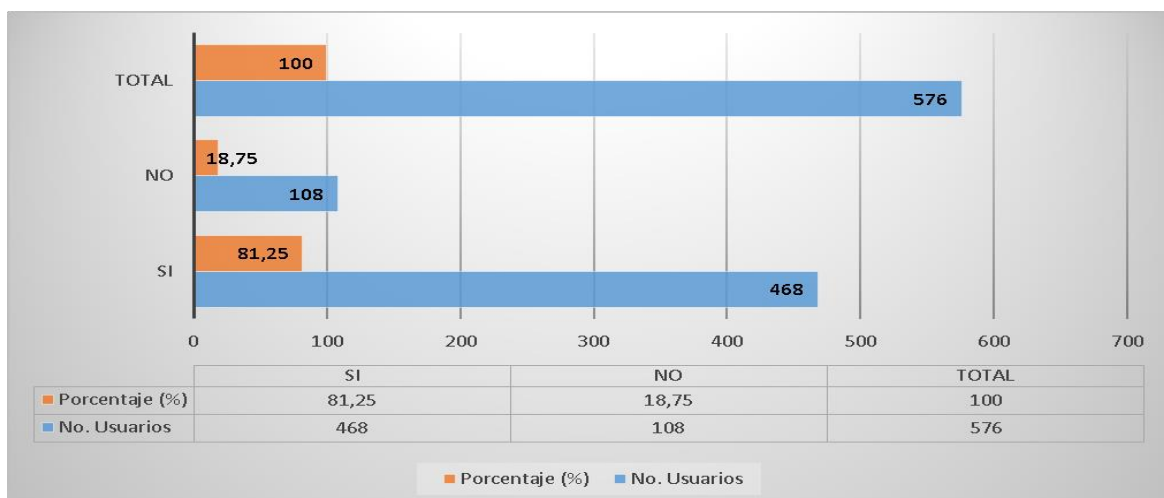
### Quién asume el pago de los gastos notariales de la escritura pública en la compraventa de bienes inmuebles



## Reiteración:

2. ¿Siempre se suele acordar que el pago de los gastos notariales de la compraventa de bienes inmuebles corresponde asumirlo como indica la respuesta anterior?

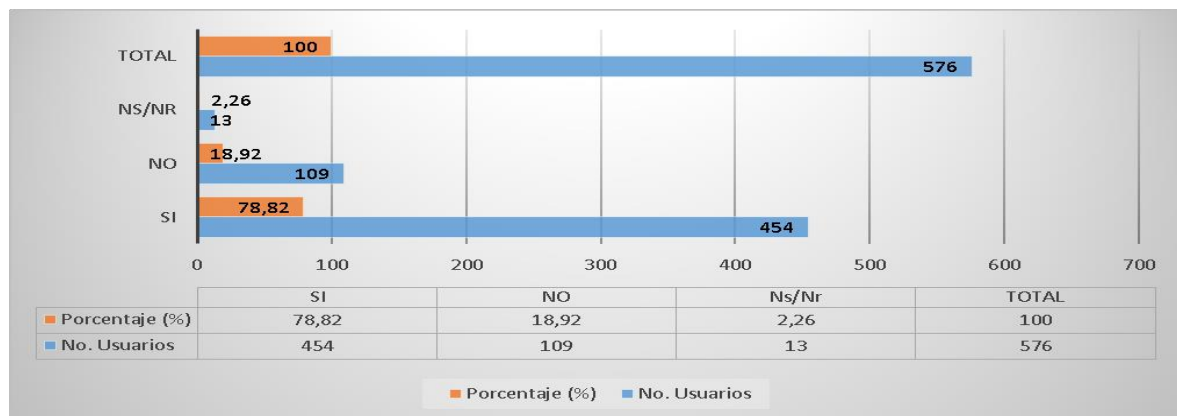
### El pago de los gastos notariales es de mutuo acuerdo por parte de las partes



### Obligatoriedad:

3. ¿Considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto en la compraventa de bienes inmuebles, los gastos notariales deberán ser asumidos tanto por el comprador como por el vendedor por partes iguales?

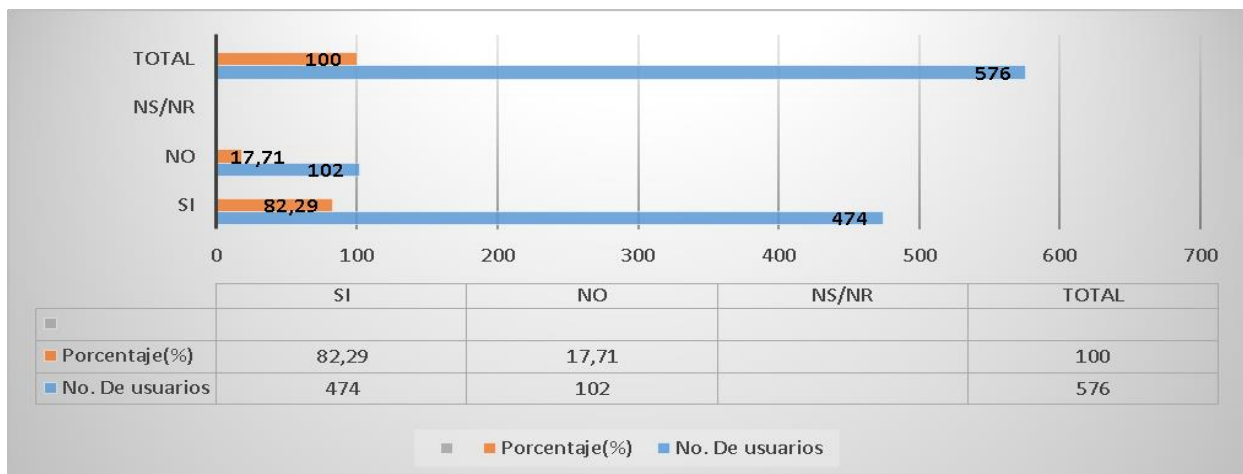
**¿Considera que en caso de no existir acuerdo previo al respecto en la compraventa de bienes inmuebles, los gastos notariales deberán ser asumidos tanto por el comprador como por el vendedor por partes iguales?**



### Vigencia:

4. ¿En la actualidad la práctica comercial a que se refiere las respuestas anteriores se encuentra vigente?

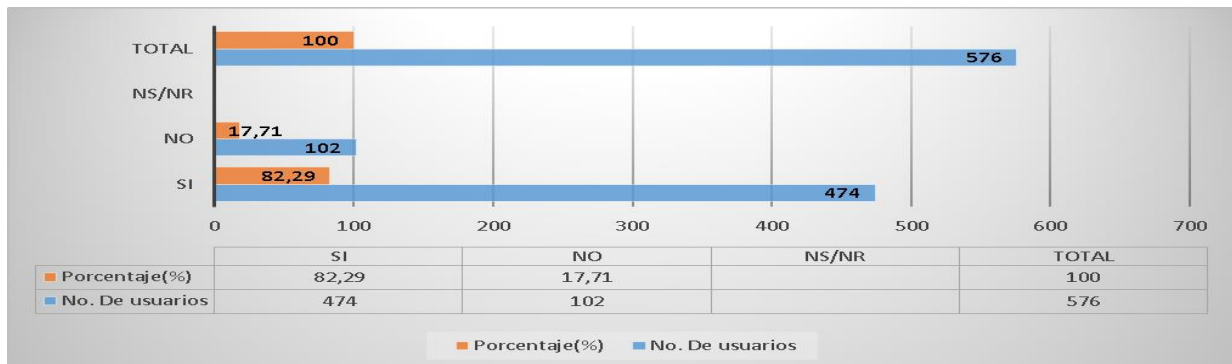
**¿En la actualidad la práctica comercial a que se refiere las respuestas anteriores se encuentra vigente?**



## Publicidad:

5. ¿Considera que la práctica comercial descrita anteriormente es conocida y utilizada dentro del sector inmobiliario?

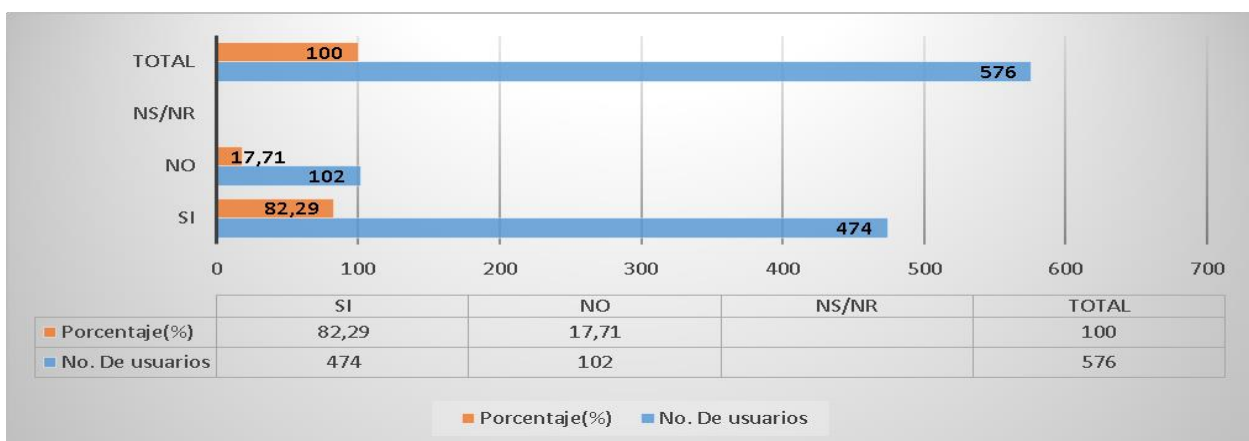
**¿Considera que la práctica comercial descrita anteriormente es conocida y utilizada dentro de la compraventa de bienes inmuebles?**



## Legalidad:

6. ¿El pago de los gastos notariales de la hechura de la escritura pública de la compraventa de los bienes inmuebles es una práctica comercial que se encuentra dentro de legal y no está dentro de alguna figura de consideración prohibida?

**¿El pago de los gastos notariales de la compraventa de los bienes inmuebles es una práctica comercial que se encuentra dentro de legal y no está dentro de alguna figura de consideración prohibida?**





## 8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE VERIFICACIÓN

La metodología utilizada por la Cámara de Comercio de Duitama, exige que las preguntas relacionadas con los requisitos de la costumbre (uniformidad, reiteración, obligatoriedad, publicidad y vigencia), arrojen un porcentaje mínimo del 70% de las respuestas afirmativas. Los requisitos de las encuestas aplicadas entre las personas que conforman la muestra seleccionada son los siguientes:

### Conclusión final del estudio de verificación

REQUISITOS (Ley Comercial)	PORCENTAJES RESPUESTAS AFIRMATIVAS (%)	RANGO DE REFERENCIA (%)	CUMPLE
UNIFORMIDAD	87	70%	SI
REITERACIÓN	81	70%	SI
OBLIGATORIEDAD	79	70%	SI
VIGENCIA	77	70%	SI
PUBLICIDAD	87	70%	SI
LEGALIDAD	82	70%	SI

- ✓ La mayoría de los criterios adoptados en la metodología SI arroja un promedio porcentual superior al 70%, por lo que se concluye que en los municipios de Duitama y Paipa, SI EXISTE COSTUMBRE MERCANTIL, según el estudio de verificación LOS PAGOS DE LOS DERECHOS NOTARIALES SON ASUMIDOS AL 50% tanto DE PARTE DEL OTORGANTE (VENDEDOR) COMO DEL ACEPTANTE (COMPRADOR)
- ✓ No existe ningún condicionamiento escrito por parte de la Superintendencia de Notariado y registro público que determine que parte negociadora o si ambas por igual asumen el pago de los gastos notariales.



## 9. RECOMENDACIONES

Las siguientes recomendaciones estratégicas, puestas en práctica, podrían generar una gran cantidad de proyectos específicos o cursos de acción, incluidos los relacionados con investigación

- ✓ Es recomendable que la Cámara de Comercio de Duitama lleve a cabo una verdadera filtración del registro empresarial, ya que se encuentra sumamente desactualizado.
- ✓ Hacer desde un plan con el Director Jurídico y de Registro Público las prácticas comerciales que mediante estudio de verificación pueden ser certificables como costumbre mercantil, ya que viendo el informe de confecámaras la entidad está muy rezagada con este ejercicio.
- ✓ Se recomienda por ejemplo la práctica del “Plan Separe de artículos de uso de bien personal”, “la Comisión de Consignación de la Compraventa de vehículos usados”.



## 10. BIBLIOGRAFIA

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE COLOMBIA

CÓDIGO DE COMERCIO DE COLOMBIA

CONFECÁMARAS. La Costumbre Mercantil en Colombia.. Recopilada por la Red de Cámaras de Comercio.

UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA (2004). Informe final del proyecto de investigación en costumbre comercial. Departamento de Derecho Comercial, Bogotá.

ESPINOSA PÉREZ, Carlos Antonio (1996). Derecho privado: categorías básicas. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

CADENA, Walter René (2004). Nueva Lex mercatoria, la transnacionalización del derecho. Universidad Libre, Bogotá. p. 89

ESPIÑOZA PEREZ, Carlos Antonio (1996). Óp. Cit.

RAMÍREZ GONZÁLEZ, Augusto (1988). Introducción al derecho. Tercera edición. Ediciones Librería del Profesional, Bogotá. P.102

CONCEJO NACIONAL LEGISLATIVO. Ley 153 de 1.887 Artículo 13. Bogotá: Diarios oficiales Nos. 7.151 y 7.152, Agosto 15 y 28 de 1887. Artículo declarado exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-224-94 del 5 de mayo de 1994, bajo el entendido que “la expresión “moral cristiana” significa “moral general” o “moral social”

CONCEJO NACIONAL LEGISLATIVO. Ley 57 de 1.887. Código Civil. Artículo 8.