

## CIRCULAR No. 857

Bogotá, D.C      01 SEP 2015

Para:                    Señores Notarios

De:                      Superintendente de Notariado y Registro

Asunto:                Expedición de Copia Escritura Pública – Conservación de la  
                                  calidad de Acreedores Hipotecario en el Marco de  
                                  Operaciones de Titularización

Respetados Señores Notarios:

En desarrollo de la Ley 1555 de 2012 y su Decreto Reglamentario 1310 del 18 de junio de 2015, se imparten las siguientes instrucciones para la expedición de la copia que presta mérito ejecutivo para acreditar la conservación de la calidad de acreedor hipotecario en las operaciones de titularización:

1. **Solicitud de la Conservación de la calidad de acreedor hipotecario:** Una vez los notarios reciban la solicitud de que trata el artículo 2.2.6.14.3 del Decreto 1310 de 2015, deben proceder a verificar los siguientes requisitos:
  - a. La Notaría en la cual se presenta la solicitud debe ser la misma en la que se otorgó la escritura pública constitutiva de la garantía hipotecaria que figura en el certificado de tradición y libertad aportado.
  - b. La solicitud debe ser firmada por el representante legal del acreedor cedente, sin necesidad de que sea autenticada.

- c. Indicación del número, fecha de expedición (sic) ( de otorgamiento) de la escritura pública constitutiva de la garantía hipotecaria y el número del folio de matrícula inmobiliaria del bien.
- d. Se debe aportar junto con la solicitud los siguientes documentos:
  - (i) Certificación expedida por el representante legal del acreedor cesionario (sociedad titularizadora o Fiduciaria) y contador público o revisor fiscal sobre la adquisición del crédito cedido y la vinculación a una operación de titularización.
  - (ii) Certificado de tradición del inmueble expedido con una anterioridad no superior a cinco días hábiles a la fecha de la solicitud.

En caso de presentarse incompleta la solicitud deberá procederse con lo contemplado en el artículo 2.2.6.14.4 del Decreto 1310 de 2015.

**2. Estudio de la solicitud:** Los notarios que reciban la solicitud en los términos mencionados deberán proceder a realizar una verificación en virtud del cual se evidencien los supuestos de que trata el artículo 2.2.6.14.2 del Decreto 1310 de 2015, a saber:

- a. Que el crédito cedido esté amparado por una garantía hipotecaria abierta en favor del acreedor cedente. Para tal efecto, bastará con la certificación mencionada en el numeral 1, literal d. numeral (i) del presente documento.
- b. Que la mencionada garantía hipotecaria esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble en el primer grado de prelación. Este supuesto se verificará por parte de los notarios con el certificado de tradición del inmueble aportado para el efecto en la solicitud (numeral 1, literal d. numeral (i) del presente documento).
- c. Que la cesión del crédito cedido se haya realizado a favor de una sociedad titularizadora o fiduciaria en desarrollo de una operación de titularización. Para tal efecto, bastará con la certificación mencionada en el numeral 1, literal d. numeral (i) del presente documento

α

La solicitud puede versar sobre garantías hipotecarias vinculadas a operaciones de titularización que a la entrada en vigencia de la Ley 1555 de 2012 se encontraban en curso, para lo cual bastará que el solicitante manifieste en la solicitud, que el crédito hipotecario se encuentra vigente.

3. **Expedición de la copia:** en el evento de presentarse la totalidad de los requisitos exigidos en el numeral primero de la presente Circular, los Notarios deberán expedir una copia de la escritura pública de hipoteca con destino al acreedor cedente solicitante de la misma. Se deberá anotar en dicho ejemplar que presta mérito ejecutivo de acuerdo a la prelación o grado que corresponda. Dicha copia se entregará al solicitante de la misma para su posterior trámite ante la Oficina de Registro correspondiente. Los notarios deberán anotar en el protocolo la expedición de la copia respectiva.

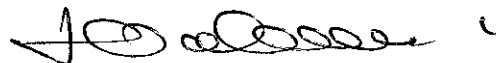
Para los efectos antes mencionados deberá procederse a tener un sello especial que establezca:

***“Copia que presta mérito ejecutivo – Conservación de la calidad de acreedor hipotecario art 3 Ley 1555 de 2012”***

4. **Derechos Notariales:** La expedición de la copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo causará los derechos notariales señalados en el artículo 2.2.6.13.2.1.4. del Decreto 1069 de 2015 ( art.5° del Decreto 0188 de 2012).

Lo anterior para su conocimiento y aplicación. Sin otro particular,

Atentamente,



**Jorge Enrique Vélez García**  
**Superintendente de Notariado y Registro**

V°B° Marcos Jaher Parra Oviedo  
Jefe Oficina Asesora Jurídica 

LEY No. 1555

9 JUL 2012

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE PERMITE A LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS EL PAGO ANTICIPADO EN LAS OPERACIONES DE CRÉDITO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

El Congreso de Colombia,

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1°:** Adiciónese al artículo 5° de la Ley 1328 de 2009 el siguiente literal:

"g) Efectuar pagos anticipados en toda operación de crédito en moneda nacional sin incurrir en ningún tipo de penalización o compensación por lucro cesante, de las cuotas o saldos en forma total o parcial, con la consiguiente liquidación de intereses al día del pago.

Es obligación de las entidades crediticias brindar al usuario información transparente, precisa, confiable y oportuna en el momento previo al otorgamiento del crédito sobre la posibilidad de realizar pagos anticipados de su obligación.

Este derecho del consumidor financiero no será aplicado a operaciones de crédito cuyo saldo supere los ochocientos ochenta (880) SMMLV. Para los créditos superiores a este monto, las condiciones del pago anticipado serán las establecidas en las cláusulas contractuales pactadas entre las partes.

Es derecho del deudor decidir si el pago parcial que realiza la abonará a capital con disminución de plazo o a capital con disminución del valor de la cuota de la obligación.

En el evento en que el deudor posea varios créditos con una misma entidad que sumados superen el monto indicado en el inciso tercero, solo podrá realizar el pago anticipado aquí regulado hasta dicho límite. En el evento en que el deudor posea varios créditos con diferentes entidades, podrá realizar el pago anticipado aquí regulado con cada entidad, hasta límite establecido en la presente ley.

Las disposiciones contenidas en este artículo no aplican a los créditos hipotecarios.

**Parágrafo 1.** La posibilidad de pago anticipado de los créditos anteriormente especificados, aplica a los créditos otorgados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

E.D.

**ARTÍCULO 2º.** Elimínese el inciso primero del artículo 620 del Estatuto Tributario.

**ARTÍCULO 3º.** La transferencia de créditos hipotecarios y sus garantías realizada exclusivamente en favor de sociedades titularizadoras o fiduciarias en procesos de titularización hipotecaria de que trata el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y su modificaciones, dará lugar por ministerio de la presente ley y sin necesidad de registro o requisitos adicionales, a que el cedente de tales garantías hipotecarias, que al momento de dicha transferencia tenga la primera prelación de pago o primer grado, conserve la condición de acreedor de dicha garantía cedida para respaldar obligaciones del deudor cedido a favor del cedente, distintas al crédito hipotecario titularizado. El cedente tendrá sobre la garantía hipotecaria cedida la prelación de pago o grado inmediatamente siguiente al último gravamen hipotecario que estuviere registrado a la fecha de presentación de la solicitud ante el notario público para la expedición del ejemplar de la escritura pública de hipoteca en los términos del presente artículo. Será condición para hacer efectiva su calidad de acreedor de la garantía hipotecaria cedida, que el cedente solicite al notario público ante el cual se otorgó la escritura pública de hipoteca, la expedición de un ejemplar de dicha escritura expresando el merito ejecutivo que presta de acuerdo a la prelación o grado que le corresponda. El gobierno nacional reglamentará lo dispuesto en el presente artículo.

**ARTÍCULO 4º.** Modifíquese el numeral 4 del artículo 126 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, (Decreto 663 de 1993) el cual quedará así:

**4º. Inembargabilidad.** Las sumas depositadas en depósitos electrónicos a los que se refiere el artículo 2.1.15.1.1. del Decreto 2555 de 2010 o en la sección de ahorros no serán embargables hasta la cantidad que se determine de conformidad con lo ordenado en el artículo 29 del Decreto 2349 de 1965.

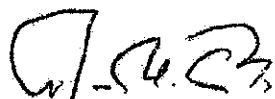
**ARTÍCULO 5º.** Modifíquese el numeral 7 del artículo 127 del Estatuto Orgánico del Sistema financiero (Decreto 663 de 1993) el cual quedará así:

"7. Entrega de depósitos sin perjuicio de sucesión. Si muriere una persona titular de Depósitos Electrónicos a los que se refiere el artículo 2.1.15.1.1. del Decreto 2555 de 2010, o de una cuenta en la sección de ahorros, o de una cuenta corriente, o de dineros representados en certificados de depósito a término o cheques de gerencia, o de cualquier otro depósito cuyo valor total a favor de aquella no exceda del límite que se determine de conformidad con el reajuste anual ordenado en el artículo 29 del decreto 2349 de 1965, y no hubiera albacea nombrado o administrador de los bienes de sucesión, el establecimiento bancario puede, a su juicio, pagar el saldo de dichas cuentas, o los valores representados en los mencionados títulos valores – previa exhibición y entrega de los instrumentos al emisor - al cónyuge sobreviviente, al compañero o compañera permanente, o a los herederos, o a uno u otros conjuntamente, según el caso, sin necesidad de juicio de sucesión. Como condición de este pago el establecimiento bancario puede requerir declaraciones juradas respecto a las partes interesadas, la presentación de las debidas renunciaciones, la expedición de un documento de garantía por la persona a quien el pago se haga y el recibo del caso, como constancia de pago. Por razón de tal pago, hecho de acuerdo

con este numeral, el establecimiento bancario no tendrá responsabilidad para con el albacea o el administrador nombrados después.

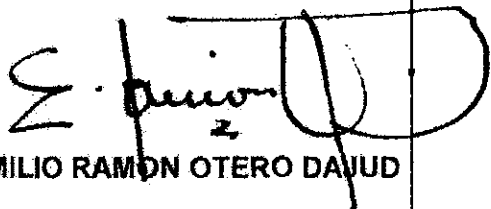
**ARTÍCULO 6º.** La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA



**JUAN MANUEL CORZO ROMAN**

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPUBLICA



**EMILIO RAMON OTERO DAVUD**

EL PRESIDENTE DE LA HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES



**SIMON GAVIRIA MUÑOZ**

EL SECRETARIO GENERAL DE LA HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES

**JESUS ALFONSO RODRIGUEZ CAMARGO**

LEY No. 1555

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE PERMITE A LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS EL PAGO ANTICIPADO EN LAS OPERACIONES DE CRÉDITO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL**

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

**9 JUL 2012**



EL VICEMINISTRO GENERAL DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, ENCARGADO DE LAS FUNCIONES DEL DESPACHO DEL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,



**GERMÁN ARCE ZAPATA**

EL VICEMINISTRO DE DESARROLLO EMPRESARIAL DEL MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, ENCARGADO DE LAS FUNCIONES DEL DESPACHO DEL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,



**CARLOS ANDRÉS DE HART PINTO**



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

DECRETO NÚMERO 1310 DE

18 JUN 2015

Por el cual se adiciona un capítulo al título 6 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, denominado conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización.

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

*En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 189, numeral 11 de la Constitución Política y 3 de la Ley 1555 de 2012, y*

**CONSIDERANDO**

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 se garantiza la movilización de créditos hipotecarios a través de la titularización con el propósito de facilitar modelos para el flujo de recursos y, por ende, la financiación de construcción y adquisición de vivienda.

Que el 9 de julio de 2012 el Presidente de la República sancionó la Ley 1555 de 2012 "*Por medio de la cual se permite a los consumidores financieros el pago anticipado en las operaciones de crédito y se dictan otras disposiciones*".

Que el artículo 3 de la citada Ley 1555 de 2012 estableció algunas disposiciones sobre conservación de la calidad de acreedor hipotecario en favor del acreedor que cede un crédito garantizado a una sociedad titularizadora o fiduciaria de las que trata el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, y defirió al Gobierno Nacional su reglamentación.

Que el artículo 218 del Decreto Ley 960 de 1970 establece que compete al Gobierno Nacional revisar periódicamente las tarifas que señalen los derechos notariales, teniendo en consideración los costos del servicio y la conveniencia pública.

**DECRETA:**

**Artículo 1°.** El título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho tendrá un nuevo capítulo, el cual tendrá el siguiente texto:

**CAPÍTULO 14**

**CONSERVACIÓN DE LA CALIDAD DE ACREEDOR HIPOTECARIO EN EL MARCO DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN**

**Artículo 2.2.6.14.1. Definiciones.** Para los efectos del presente capítulo se denomina:



DECRETO NÚMERO **1310** DE

*"Por el cual se adiciona un capítulo al título 6 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, denominado conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización".*

Hoja No. 2 de 5

- a. **Acreedor cedente:** Es el acreedor que ha efectuado la transferencia de un crédito, junto con la garantía hipotecaria que lo respalda, en favor de una Sociedad Titularizadora o Fiduciaria en el marco de una operación de titularización.
- b. **Acreedor cesionario:** Es la Sociedad Titularizadora o Fiduciaria a la cual se ha transferido la hipoteca en una operación de titularización.
- c. **Acreedor hipotecario:** Es el titular de un crédito respaldado por una garantía hipotecaria.
- d. **Cesión:** Es la transferencia del crédito y de la garantía hipotecaria que lo respalda, en una operación de titularización en los términos del artículo 12 de la Ley 546 de 1999.
- e. **Crédito cedido:** Es la obligación objeto de transferencia por parte del acreedor cedente al acreedor cesionario.
- f. **Créditos distintos del cedido:** Son las obligaciones a favor del acreedor cedente que respalde la garantía hipotecaria, distintas de las transferidas al acreedor cesionario en virtud de la operación de titularización.
- g. **Conservación de la calidad de acreedor hipotecario:** Es el beneficio por el cual el acreedor cedente conserva un derecho real de hipoteca sobre el inmueble para respaldar los créditos distintos del cedido, por ministerio de la ley, en el grado, con las condiciones y según los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1555 de 2012 y en el presente capítulo.
- h. **Garantía hipotecaria o hipoteca:** Es el derecho real de hipoteca que se constituye sobre el Inmueble para la seguridad del crédito cedido y los créditos distintos del cedido.
- i. **Garantía hipotecaria abierta o hipoteca abierta:** Es la hipoteca que se constituye para garantizar créditos futuros distintos de aquél para el cual fue otorgada.
- j. **Inmueble:** Es el bien gravado con hipoteca abierta que garantiza el crédito cedido y los créditos distintos del cedido, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1555 de 2012 y en el presente capítulo.
- k. **Sociedades fiduciarias:** Son las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia Financiera para efectuar las operaciones de que trata el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- l. **Sociedades titularizadoras:** Son las sociedades que tienen como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios y están sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera, conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 546 de 1999.
- m. **Solicitud:** Es el escrito con el cual el acreedor cedente solicita la conservación de su calidad de acreedor hipotecario al notario ante el cual se

DECRETO NUMERO \_\_\_\_\_ DE

"Por el cual se adiciona un capítulo al título 6 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, denominado conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización".

Hoja No. 3 de 5

expida la copia de dicho instrumento con la anotación del mérito ejecutivo que ella presta para respaldar créditos distintos del cedido según el grado que le corresponda en el registro, en los términos del artículo 3 de la Ley 1555 de 2012 y del presente capítulo.

n. Titularización: Es la operación por medio de la cual se emiten títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, en los términos del artículo 12 de la Ley 546 de 1999.

**Artículo 2.2.6.14.2. Supuestos de la conservación de la calidad de acreedor hipotecario.** La conservación de la calidad de acreedor hipotecario sólo procederá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1555 de 2012, en aquellos casos en los que al momento de la titularización se cumpla con los siguientes supuestos:

a. Que el crédito cedido esté amparado por una garantía hipotecaria abierta a favor del acreedor cedente.

b. Que la mencionada garantía hipotecaria esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble en el primer grado de prelación.

c. Que la cesión del crédito cedido se haya realizado a favor de una Sociedad Titularizadora o Fiduciaria en desarrollo de una operación de titularización.

**Parágrafo 1.** La solicitud de conservación de la calidad de acreedor hipotecario puede versar también sobre garantías hipotecarias vinculadas a operaciones de titularización que a la entrada en vigencia de la Ley 1555 de 2012, se encontraran en curso. Sin embargo, los efectos de la solicitud sólo se darán a partir de su presentación, en los términos del presente capítulo.

**Parágrafo 2.** En cualquier caso, la conservación de la calidad de acreedor hipotecario sólo procederá cuando se haya presentado la solicitud y surtido el procedimiento previsto en el artículo 3 de la Ley 1555 de 2012 y en el presente capítulo.

**Artículo 2.2.6.14.3. Presentación y requisitos de la solicitud.** La solicitud deberá ser presentada ante la misma notaria donde se otorgó la escritura constitutiva de la garantía hipotecaria, y consistirá en un escrito firmado por el representante legal del acreedor cedente, en el que indique el número y fecha de expedición de la escritura pública constitutiva de la garantía hipotecaria y el número del folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble. Con la solicitud, deberá acompañarse los siguientes documentos:

a. Certificación expedida por el representante legal del acreedor cesionario y contador público o revisor fiscal sobre la adquisición del crédito cedido y su vinculación a la titularización.

b. Certificado de tradición del Inmueble expedido con una anterioridad no superior a cinco (5) días a la fecha de la solicitud

90

DECRETO NÚMERO **1310** DE

*"Por el cual se adiciona un capítulo al título 6 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, denominado conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización".*

Hoja No. 4 de 5

**Artículo 2.2.6.14.4. Requerimiento para completar la solicitud.** Si la solicitud está incompleta, pero la actuación puede continuar sin oponerse a la ley, el notario requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes para que la complete en el término máximo de un (1) mes que comenzará a correr a partir del día siguiente al de la comunicación del requerimiento. Si en dicho plazo el interesado no satisface lo requerido, se entenderá que ha desistido de su solicitud.

**Artículo 2.2.6.14.5. Expedición de la copia.** Si la solicitud cumple con la totalidad de los requisitos, o si el acreedor cedente la completa en el término previsto en el artículo anterior, el notario expedirá copia de la escritura pública de hipoteca con destino al acreedor cedente. En ella anotará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80 del Decreto Ley 960 de 1970, que presta mérito ejecutivo de acuerdo a la prelación o grado que le corresponda. Así mismo, anotará en el protocolo la expedición de la copia respectiva.

**Artículo 2.2.6.14.6. Estudio de la documentación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria.** Recibida la documentación, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de los supuestos y requisitos señalados en los artículos 3 de la Ley 1555 de 2012, y 3 y 4 del presente Decreto, de acuerdo con el procedimiento fijado en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.

Si de dicho estudio resulta que se cumplen los requisitos legales, hará la anotación correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria, en los términos del artículo 20 de la Ley 1579 de 2012, señalando como naturaleza jurídica "Gravámenes - Conservación de la Calidad de Acreedor Hipotecario (artículo 3° Ley 1555 de 2012)", para lo cual la Superintendencia de Notariado y Registro creará el código registral respectivo.

**Artículo 2.2.6.14.7. Constancia de anotación y remisión a la notaría.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la documentación y una vez surtida la anotación, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos expedirá la constancia de que trata el artículo 21 de la Ley 1579 de 2012.

**Artículo 2.2.6.14.8. Impuesto y derechos de registro.** La conservación de la calidad de acreedor hipotecario se constituye por ministerio de la ley.

La anotación del acto prevista en el presente decreto, no es constitutiva del derecho sino con fines de publicidad conforme a lo dispuesto en el artículo 2, literal b) de la Ley 1579 de 2012.

En consecuencia, en los términos del artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el procedimiento previsto en el presente Decreto no causa el cobro de suma alguna por concepto de Impuesto de Registro.

Para efectos de derechos de registro, la anotación prevista en este Decreto se considerará como acto sin cuantía.

91 pres. A. F.

Tarifas

"Por el cual se adiciona un capítulo al título 6 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, denominado conservación de la calidad de acreedor hipotecario en el marco de operaciones de titularización".

Hoja No. 5 de 5

**Artículo 2.2.6.14.9. Cancelación.** La conservación de la calidad de acreedor hipotecario se cancelará conforme a las reglas generales para la cancelación de la hipoteca.

**Artículo 2°. Vigencia.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

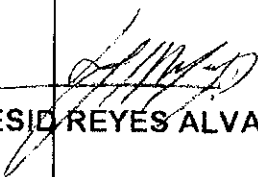
**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá, D.C., a los

**18 JUN 2015**



El Ministro de Justicia y del Derecho,



**YESID REYES ALVARADO**