



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

13 JUN 12 PM 1



Ministerio de Justicia

PROSPERIDAD
PARA TODOS

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

SNR2013EE014942

Consulta No. 1952 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor
GUSTAVO ADOLFO CABALLERO MONTEJO
Calle 51 No. 65 – 208 Interior 113
Medellín, Antioquia

Asunto: Central de Inversiones S.A.- Cancelación de hipoteca, CN-05,
radicación ER 021241 de fecha 07 de mayo de 2013.

Fecha: 04 de junio de 2013

Señor Caballero Montejo:

En el asunto descrito, consulta si es legal que CISA (Central de Inversiones S.A., imponga hacer el trámite de las escrituras de cancelación de hipotecas en Bogotá, aunque el instrumento constitutivo, la obligación de pago, el predio y el interesado se asienten en otro municipio, caso concreto en Medellín.

Si en razón de esa impositiva decisión le pueden trasladar al usuario el costo de tributos que corresponden a Bogotá?

Marco Jurídico:

Decreto 960 de 1970

Ley 29 de 1973

Resolución No. 10137 del 23 de noviembre de 2011 de la SNR.





Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 -, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Esta Superintendencia a través de la Oficina Asesora Jurídica, tiene como funciones entre otras, la de emitir conceptos en el campo notarial y registral, y los conceptos en materia notarial que emita esta entidad, se darán en forma general y no para casos particulares y concretos.

Las normas vigentes relacionadas con el otorgamiento de una escritura pública, están consagradas en el Decreto Ley 960 de 1970, su decreto reglamentario 2148 de 1983 y demás disposiciones, como por ejemplo tener en cuenta los Códigos Civil, Comercial, Decretos 902 de 1988, el 999 de 1988, 2668 de 1988, 1712 de 1989 y 1729 de 1989, entre otros.

En el otorgamiento de escrituras públicas, es necesario que el Notario observe lo dispuesto en el Título II, Capítulo I, artículos 12 al 41 del Decreto Ley 960 de 1970

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6° y 21° del decreto ley 960 de 1970 y 3° del decreto reglamentario 2148 de 1983, el notario debe velar por la legalidad de las declaraciones que ante él se emitan y queden consignadas en los instrumentos públicos, negando su autorización únicamente en el caso de que advierta en el acto o negocio jurídico a celebrar la existencia de nulidad absoluta o por estar clara y expresamente prohibido por la ley. De las demás irregularidades advertirá a las partes, y si ellas insisten en la autorización, el notario dejará constancia de lo ocurrido en el instrumento. (negrilla fuera de texto)

A su turno el artículo 13 del decreto Ley en mención señala: " 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".

De otra parte, el artículo 9° ibidem, dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo". (subrayo).

El artículo 3o. del Decreto 2148 de 1983, expresa: " El Notario no autorizará el instrumento cuando llegue a la conclusión de que el acto que contiene sería nulo por incapacidad absoluta de alguno de los otorgantes o por estar clara y expresamente prohibido en la ley.

De los demás vicios que afecten el acto objeto del contrato advertirá a los comparecientes y si éstos insistieren lo autorizará, dejando constancia de ello en el instrumento".

A su turno el artículo 2o. Ibidem, señala que el notario ejercerá sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegirlo libremente, salvo lo estipulado para el reparto.

El objetivo básico del reparto es establecer una distribución justa y equitativa de los ingresos notariales entre las diferentes notarías de un mismo círculo con relación a los actos y contratos que según la ley deban celebrarse por escritura pública uno o cualquiera de los organismos o entes señalados en el artículo 15 de la ley 29 de 1973, con el objetivo de evitar privilegios a favor de alguna o algunas notarías.

El artículo 15 de la Ley 29 de 1973, expresa: "Los actos de la Nación, los Departamentos, Intendencias, Comisarias y Municipios, y, en general, de todos sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta, que deban celebrarse por medio de escritura pública, cuando en el Círculo de que se trate haya más de una Notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento de reparto, de modo que la Administración no establezca privilegios en favor de ningún Notario..."

El artículo 2° de la Resolución No. 10137 del 23 de noviembre de 2011, expresa: *Entidades sometidas a reparto. Cuando en el círculo notarial del domicilio de la entidad otorgante, exista más de una notaría, los actos que deban celebrarse por escritura pública, deberán someterse al reparto, así:*



- a) *En los que intervengan la Nación, los departamentos, los distritos y los municipios.*
- b) *En los que intervengan los organismos administrativos del sector central y el sector descentralizado territorial y por servicios.*
- c) *En los que intervengan los establecimientos bancarios oficiales y semificiales, que tengan por objeto principal de sus actividades desarrollar planes de vivienda y negocios de finca raíz.*
- d) *En los que intervengan las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios.*
- e) *En los que intervengan los organismos estatales en desarrollo de un proceso de intervención o liquidación de personas naturales o jurídicas, mientras se encuentren bajo la administración del ente estatal o sea nombrado el liquidador.*
- f) *Los demás que determine la ley...*

NATURALEZA JURÍDICA:

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

Central de Inversiones S.A. es una sociedad comercial de **economía mixta, del orden nacional**, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única, sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado, de conformidad a lo establecido con la Ley 795 de 2003 y el Decreto 4819 de 2007.

El parágrafo 2° del artículo 14 de la Resolución No. 10137 del 23 de noviembre de 2011, expresa: "Las escrituras contentivas de cancelación de hipoteca, en las que intervenga una de las entidades sometidas a reparto, **se otorgarán en la misma Notaria donde se autorizó la escritura constitutiva del gravamen, ya repartido**. Igual procedimiento se seguirá respecto de las escrituras públicas contentivas de aclaración, modificación o adición que se deriven de los actos escriturarios de constitución, enajenación o gravamen, ya repartidos.

Si al momento de la constitución del gravamen o del otorgamiento de la escritura objeto de aclaración, modificación o adición, no se estaba obligado al reparto, éstas se sujetarán a las reglas aquí previstas, es decir deben someterse al **reparto**". (negrita fuera de texto)

De conformidad con la norma transcrita, si una escritura surtió el trámite de la diligencia de reparto, en el evento de que exista necesidad de aclararla o

modificarla, ésta última no requiere ser repartida, claro está, siempre y cuando se otorgue en la misma Notaría que la inicial.

En conclusión, como los actos en que intervenga CISA, y que requieren de escritura pública se deben someter a reparto, si otorgan la escritura pública de cancelación de hipoteca en lugar diferente a donde se constituyó la hipoteca, su cancelación debe someterse a reparto.

Si tiene alguna duda respecto al actuar de Central de Inversiones S.A., puede formular la correspondiente queja ante la entidad competente.

Cordialmente,

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Gladys E. Vargas B.
04-06-13
Revisó: Janeth C. Díaz C.