

Bogotá D.C., 19 de mayo 2014

OAJ - 1238

CN - 005

EE - 014731

Señora

**Ayda Carreño Granados**

[admonlunanueva@gmail.com](mailto:admonlunanueva@gmail.com)

Vía Correo electrónico

**Referencia:** Escrito radicado con el número ER-015729. Escritura - **Paz y Salvo por cuotas de administración.**

Señora Carreño Granados:

Me refiero a su consulta citada en la referencia, en virtud de los diferentes hechos que expone a continuación:

- ❖ Es obligatorio por parte del notario de exigir al propietario inicial el paz y salvo, por concepto de cuotas de administración al momento de otorgar una escritura.

### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Los notarios para la autorización de una escritura pública, deben cumplir con lo preceptuado en el artículo 29, inciso 4 de la Ley 675 del 2001<sup>1</sup>, (citado en su escrito), es decir, para la autorización de una escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario deberá exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

<sup>1</sup> Inciso 4° Declarado EXEQUIBLE, por el cargo examinado en la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C - 408-03 de 22 de mayo de 2003, MP: Jaime Araújo Rentería,

Sin embargo, la ausencia del paz y salvo exigido por el notario no impide la autorización del acto o contrato, pero si se debe dejar constancia en la escritura de que se hizo la solicitud al administrador de la copropiedad correspondiente. Esta constancia deberá referirse también a la solidaridad del nuevo propietario por las deudas vigentes con la copropiedad.

*"Inciso 5º del artículo 29, Ley 675 de 2001. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad".*

En el artículo 51, numeral 13 de la Ley 675 de 2001 establece las funciones del administrador de la copropiedad, entre otras son:

(...)

13. "Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular"

2

De lo expuesto se evidencia, que para solemnizar una escritura de transferencia de dominio se debe exigir el paz y salvo de cuentas con la administración, pero si no lo aportan, la escritura se **autorizará**, y se debe dejar constancia de lo acontecido.

La presente respuesta tiene la naturaleza de un concepto jurídico; solamente constituye un criterio auxiliar de interpretación, de conformidad con lo establecido en los artículos 26<sup>1</sup> del Código Civil y 28<sup>2</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

<sup>1</sup> "Los jueces y los funcionarios públicos en la aplicación de las leyes a los casos particulares y en los negocios administrativos, las interpretan por vía de doctrina, en busca de su verdadero sentido, así como los particulares emplean su propio criterio para acomodar las determinaciones generales de la ley a sus hechos e intereses peculiares. Las reglas que se fijan en los artículos siguientes deben servir para la interpretación por vía de doctrina".

<sup>2</sup> Artículo 28: "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución". (Subrayado fuera de texto)

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la siguiente dirección: <http://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/> en el link de normatividad. Ahí encontrará jurisprudencia y doctrina sobre el servicio de notariado, en particular los conceptos emitidos por esta Entidad.

Sin otro particular,

**Marcos Jaher Parra Oviedo**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Consulta de Ayda Carreño Granados.

Revisó: Gladys Eugenia Vargas Bermúdez - GJN *GB*  
Proyectó: Patricia Manrique Urzola.

*α*