

**Consulta 1701 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señor  
**Juez Segundo Promiscuo Municipal de la Dorada**  
Att. Natalia Arroyave Londoño  
Secretaria  
Carrera 2 No. 16-02  
La Dorada – Caldas

**Asunto:** Cancelación de Patrimonio de Familia y Compraventa  
Escrito con radicado **SNR2014ER021399**  
CR-001 Limitaciones y Afectaciones

*Ref. Suya: PROCESO DECLARATIVO SOBRE NULIDAD ABSOLUTA DE  
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DE TRÁMITE VERBAL DE  
MENOR CUANTIA.*

*DEMANDANTE: MARIA ADIELA GRISALES GOMEZ*

*DEMANDADO: CECILIA DE LOS ANGELES HERNANDEZ, GLORIA SANDRA  
PULIDO IBAÑEZ Y LUIS RODRIGUEZ VALVUENA.*

Mediante oficio de fecha 29 de abril de 2014, radicado con el número de la referencia, el Coordinador del Grupo Jurídico de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, remite a esta oficina el oficio No. 0388 de fecha 06 de marzo de 2014, por medio del cual solicita se informe a ese Despacho si es o no viable que en un solo acto escriturario se puedan autorizar notarialmente los actos de Cancelación de patrimonio de familia inembargable y la venta del bien sobre el cual recae una afectación de esta naturaleza y si es registrable legalmente este acto notarial, además de que nos señale las normas que lo prohíben en caso negativo, para lo cual envía junto con el oficio copia de la escritura pública No. 2283 y una copia del certificado de libertad y tradición No. 50C-1517236, para que verifique y certifique si las anotaciones 11 y 12 fueron realizadas de manera legal y correspondiente o si por el contrario se encuentran viciadas de nulidad absoluta o relativa y de la misma manera lo actuado por la Notaria de la Dorada Caldas.

**Marco Jurídico**

- Código Civil
- Ley 70 de 1931
- Ley 1579 de 2012

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente

*a*

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.

Mediante Decreto 2163 de 2014 se dispone que la Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos.

Dentro de la misma disposición legal, en su artículo 14 se establece las funciones que le corresponde ejercer a la Oficina Asesora Jurídica, donde en materia de conceptos jurídicos dispone:

*"Artículo 14. Oficina Asesora Jurídica. La Oficina Asesora Jurídica ejercerá las siguientes funciones:*

*(...)*

*2. emitir los conceptos jurídicos que requieran los usuarios de los servicios públicos que prestan los notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, y las dependencias de la entidad. (...)"*. Subrayado fuera de texto.

Los pronunciamientos realizados por esta Oficina solo corresponden a una mera interpretación y posición de la Entidad, que no genera obligación de acatamiento o ejecución por parte de los señores Notarios o Registradores, por gozar de autonomía en el ejercicio de sus funciones en atención a lo dispuesto por el Decreto ley 960 de 1970 y Ley 1579 de 2012.

El patrimonio de familia se define como el acto por medio del cual se afecta el derecho de propiedad, en su atributo o disposición, con el fin de proteger una familia contra la insolvencia o quiebra del jefe o responsable de la misma.

La Ley 70 de 1931 establece:

*"(..) **ARTICULO 12.** Quien desee constituir un patrimonio de familia por acto entre vivos, debe solicitar la autorización judicial por medio de un memorial dirigido al Juez de Circuito que corresponda a su domicilio, en el cual ha de expresarse:*

- a) El nombre, apellido, domicilio y profesión del constituyente y del beneficiario;*
- b) La calidad del Célibe, casado o viudo del constituyente, así como del beneficiario; y*
- c) La determinación del inmueble o inmuebles por su nombre, situación y linderos.*

***ARTICULO 13.** A la demanda puede acompañarse:*

- a) Las correspondientes partidas del estado civil, o las pruebas supletorias, conforme a las reglas generales;*
- b) El título de propiedad del inmueble;*
- c) Un certificado expedido por el Registrador de instrumentos públicos respectivo, sobre la propiedad y libertad del inmueble, comprensivo de un período de tiempo de treinta años, y*

Q

d) Una relación nominal de los acreedores del constituyente, si los tuviere;

**ARTICULO 14.** Si la demanda llena las condiciones enumeradas en el artículo precedente, el Juez debe admitirla y disponer:

a) El emplazamiento por medio de un edicto que ha de fijarse por el término de treinta (30) días, en el local del Juzgado, de todas aquellas personas que quieran oponerse a la constitución del patrimonio de familia por ser lesivo de sus derechos como acreedores del constituyente.

b) La notificación personal del auto de admisión de la demanda al beneficiario o a su representante legal, para que dentro del término de treinta días (30) manifieste si acepta o nó la constitución del patrimonio, siendo entendido que el silencio se toma por aceptación.

De esta diligencia se prescinde cuando la constitución del patrimonio se hace en beneficio de la propia familia o de personas pertenecientes a ella.

c) La publicación del edicto por tres veces, dentro del período de treinta días, si fuere posible, en el periódico oficial del respectivo Departamento o Intendencia y en uno o más periódicos particulares.

Si no se publica en el Departamento o Intendencia periódico alguno, se reemplaza la publicación enunciada por otra por medio de carteles fijados en los lugares más públicos de la cabecera del Circuito Judicial y en el Municipio de la ubicación del inmueble.

d) La citación personal del acreedor o acreedores designados en la demanda, para que dentro del término de los tres días siguientes al de la respectiva citación, manifiesten si se oponen a la constitución, siendo entendido que el silencio se entiende por aceptación, y

e) La estimación del bien por medio de peritos designados por el mismo Juez.

**ARTICULO 15.** Las diligencias de que tratan los apartes b), c), d), e), del artículo anterior, pueden practicarse dentro del término de la fijación del edicto de que trata el aparte a) del mismo artículo.

**ARTICULO 16.** Practicadas las diligencias anteriores y desfijado el edicto, si hay oposición u oposiciones de acreedores, se debe abrir el juicio a prueba por un término común e improrrogable de nueve (9) días.

**ARTICULO 17.** Vencidos dichos términos, en el caso previsto en el texto anterior, o si, se hubieren obtenido, la venia expresa o tácita del beneficiario y los acreedores del constituyente, el Juez debe correr traslado del expediente al Agente del Ministerio Público, por tres (3) días, para que manifieste si, en su concepto, debe o nó concederse la autorización pedida.

**ARTICULO 18.** Devuelto el expediente, el Juez debe proferir la sentencia definitiva dentro de los tres días siguientes, y si por ella se concede la autorización, ha de expresar en la misma el nombre y la ubicación del inmueble y sus linderos y ordenar:

a) La inscripción de la misma sentencia en un libro especial de la Oficina de Registro de instrumentos públicos que corresponda a la ubicación del

9

*inmueble, dentro de los noventa días (90) siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de nulidad;*

*b) La cancelación de la inscripción anterior en el libro primero o en el de las causas mortuorias, según el caso, y*

*c) La protocolización del expediente en una Notaría. (...)"*. Negrilla y Subrayado fuera de texto.

Si bien la Ley que crea la figura del patrimonio de familia inembargable no establece de manera directa el trámite de cancelación de la limitación, de lo expuesto en el artículo 18 de la norma en cita se logra concluir que, el trámite para realizar la cancelación es el mismo que se adelanta para la constitución.

En concordancia con lo anterior tenemos lo dispuesto por el artículo 12 del Decreto Ley 960 de 1970, que señala:

*"ARTICULO 12. <ACTOS QUE REQUIEREN SOLEMNIDAD>. 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 exija esta solemnidad."*

En lo que corresponde al contrato de compraventa, tenemos que éste se encuentra consagrada legislativamente en el artículo 1849 del Código Civil, donde se indica que se trata de un contrato en el cual una de las partes, el vendedor, se obliga a dar o transferir alguna cosa y la otra, el comprador, a pagar un precio en dinero por dicho bien. Dispone el artículo 1857 del Código Civil:

*"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. (...)"*

*Los elementos esenciales en el contrato de compraventa tenemos, la cosa o bien vendido y el precio. El código Civil en el artículo 1864, establece que el "precio de la venta deber ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquier medios o indicaciones que lo fijen. (...)"*

De las normas precedentes se puede inferir que tanto la cancelación del patrimonio de familia como el contrato de compraventa, se realizan por escritura pública, y en concordancia con lo dispuesto por 38 del Decreto 0188 de 2013, por medio del cual se fijan los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial y se dictan otras disposiciones, tenemos que es completamente valido la realización de varios actos o contratos en un mismo instrumento público, para lo cual me permito transcribir la norma, a saber:

*"Artículo 38. De la pluralidad de actos o contratos solemnizados en un mismo instrumento. Siempre que en una misma escritura pública se consignen dos o*

*más actos o contratos, se causarán los derechos correspondientes a cada uno de ellos en su totalidad. Sin embargo, no se cobrarán derechos adicionales por la protocolización de los documentos necesarios para el otorgamiento de los actos o contratos que contenga la escritura, ni cuando se trate de garantías accesorias que se pacten entre las mismas partes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de los actos o contratos celebrados."*

El que en un instrumento público se otorgue dos o más actos, depende de la voluntad de los otorgantes, para lo cual citamos lo dispuesto por los artículos 13 a 15 del Decreto 960 de 1970:

*"ARTICULO 13. <PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA>. 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.*

*ARTICULO 14. <RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN>. 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.*

*ARTICULO 15. <OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA>. 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 instrumento; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere, y al extender el instrumento velará porque contenga los elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en lenguaje sencillo, jurídico y preciso."*

Con fundamento en todo lo antes expuesto, podemos decir que es jurídicamente viable que en un acto escriturario se autorice y otorgue los actos de cancelación de patrimonio de familia inembargable y la venta del bien sobre el cual recae la limitación al derecho real de dominio, acto que es sujeto de inscripción por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, máxime cuando con la cancelación de la limitación al derecho real de dominio que viene vigente, se garantiza el registro del contrato de compraventa del bien inmueble.

Para la prestación del servicio público registral resulta mucho más cómodo la realización de dicho actos en una sola escritura, por cuanto en la etapa de calificación del documento solo se requiere realizarse un estudio a la tradición del bien inmueble, caso contrario cuando se otorgan por documentos separados, pues se debe realizar un estudio de títulos por cada documento.

*a*

EE029170

Así las cosas, esta Oficina encuentra que tanto el otorgamiento de la escritura pública 2283 de fecha 31 de octubre de 2011 de la Notaria Única del Circulo de la Dorada - Caldas, así como la publicitación de la misma en las anotaciones 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1517236, se encuentran ajustadas en derecho, con fundamento en todo lo antes expuesto.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitaria  
Reviso: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral  
08/10/2014