

SNR2018EE030271 ✓

Bogotá D.C., 26 de Junio de 2018

OAJ. 1379

**Consulta 1966 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica  
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora  
**DIANA PATRICIA NAVAS**  
[dianapnavasm@gmail.com](mailto:dianapnavasm@gmail.com)

**Asunto:** Escrito referido a la supervisión y control de los contenidos  
escriturarios. Radicado interno ER031323 del 30.4.2018  
CN005

Respetada Señora Diana Patricia:

Bajo el radicado del asunto, se recibió en esta Oficina Asesora Jurídica de la SNR copia de su escrito, en el que relata un episodio sucedido a usted en la prestación del servicio por parte del despacho notarial único de Tocancipá y respecto de lo cual, formula las siguientes preguntas:

*"[...] - Quien controla, supervisa y aprueba los contenidos de estos documentos?"*

- *Qué es lo que se cancela en la notaría?*
- *Los costos tan elevados [...] son tan sólo por unas copias?*
- *Cualquiera puede redactar lo que sea y es válido?*
- *Dónde queda la ley?*
- *Definitivamente nadie revisa y/o a nadie le importa? [...]"*

El contexto del cual surgen las anteriores inquietudes, tiene su origen en el contenido de una minuta de compraventa de un predio que hace parte de un

Pág. No. 1 

SNR2018EE030271

reglamento de propiedad horizontal, en cuya lectura se encontraron inconsistencias y disposiciones contrarias a la Ley 675 de 200, motivo por el cual usted decidió no firmar el acto y solicitar un acta de comparecencia.

Previo a rendir una respuesta a sus inquietudes, se aclara, que al presente estudio no se allegaron los documentos anunciados y que de acuerdo con la comunicación remisoría del mismo, se atiende la presente consulta circunscrito al aspecto notarial de la misma, todo lo cual se realiza bajo el siguiente:

### Marco Jurídico

- Decreto Ley 960 de 1970
- Ley 29 de 1973

### Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

La Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los registradores de instrumentos públicos y notarios del país.

El servicio fedatario o notarial se sustenta a partir del cumplimiento de unas formalidades que le dan su nota distintiva y característica, convirtiéndose de esta manera en un elemento sustancial de la actividad; así lo resalta el artículo 9° del Decreto Ley 960 de 1970, cuando expresa:

*“[...] 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. [...]”*

  
Pág. No. 2

SNR2018EE030271

No obstante, aunque lo formal cobra relevancia sustancial en el ejercicio de la actividad fedataria y sin perjuicio de lo consignado en la parte final del artículo transcrito, el notario está llamado a ejercer un control de legalidad en su ejercicio y actuar bajo el postulado de garante y guardián del estado de derecho.<sup>1</sup> En tal sentido el artículo 6° consagra el principio de legalidad de la actuación notarial, en los siguientes términos, así:

*“[...] Corresponde al Notario la redacción de los instrumentos en que se consignan las declaraciones emitidas ante él, sin perjuicio de que los interesados las presenten redactadas por ellos o sus asesores. En todo caso, el Notario velará por la legalidad de tales declaraciones y pondrá de presente las irregularidades que advierta, sin negar la autorización del instrumento en caso de insistencia de los interesados, salvo lo prevenido para la nulidad absoluta, dejando siempre en él constancia de lo ocurrido. [...]”*

Es decir, que el notario como director del proceso a través del cual entrega fe pública, le corresponde observar con riguroso acatamiento, los términos de lo declarado, su alcance y además, cuidar que los actos que los particulares quieran revestir del beneficio fedatario<sup>2</sup> y de la solemnidad legal correspondiente se formen en derecho. Sobre este punto en particular, lo relacionado con el servicio de escrituración se encuentra regulado en el Título I del Capítulo II del Decreto Ley 960 de 1970, asignándole al notario responsabilidad directa en cada una de las etapas que conforman el perfeccionamiento de la escritura pública.<sup>3</sup>

En la recepción, que corresponde a la primera parte del proceso aunque el protagonismo es del declarante, la actuación notarial se circunscribe a verificar la **comparecencia**; se trata de una circunstancia de tiempo, modo y lugar que

<sup>1</sup> El artículo 7° del Decreto Ley 960 de 1970 consagra la directriz de la actuación en la siguiente forma: “[...] El Notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes. prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliatoria.[...]”

<sup>2</sup> El inciso 2° del artículo 1° de la Ley 29 de 1973, señala: “[...] La fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el Notario y a lo que éste exprese respecto de los hechos percibidos por él en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece.[...]”; se trata en consecuencia de una presunción de fe pública que entrega certeza frente a lo declarado, al momento en que esa declaración se produce y al autor de la misma.

<sup>3</sup> Según el artículo 13 del Decreto Ley 960 de 1970, la escritura pública se perfecciona a través de 4 etapas que son; la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.

Pág. No. 3

SNR2018EE030271

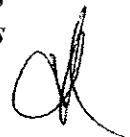
testifica el notario ante quien se hace presente el declarante, quien se identifica y efectúa su pronunciamiento respecto del cual pide que se entregue fe pública; esto es, certeza de lo declarado y de que él es su autor.

Luego de ello, la segunda etapa que es la extensión o versión escrita de lo declarado corresponde efectuarla al notario, quien sin embargo, puede permitir que la declaración venga vertida por escrito y sea aportada por el declarante, respecto de lo cual **le corresponderá verificar su contenido y observar que éste se ajuste a derecho** según lo indican los artículos 15, 17 y 30 ibídem, con la aplicación de la **técnica notarial** consignada en los artículos 16, 18 y 19 ídem, todo lo cual se muestra en su orden, así:

*“[...] 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. [...]”*

*“[...] El Notario revisará las declaraciones que le presenten las partes, redactadas por ellas o 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.[...]”*

*“[...] Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomodan 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, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.[...]”*



Pág. No. 4

SNR2018EE030271

*“[...] 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.[...]”*

*“[...] 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 sobrantes 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.[...]”*

*“[...] 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.[...]”*

Como se aprecia, es una etapa exclusiva del notario. En la siguiente etapa, que corresponde al otorgamiento, la responsabilidad vuelve a quedar en cabeza del declarante quien con su firma asiente el contenido extendido de su declaración; el otorgamiento sin embargo, esta precedido de la lectura que en primer lugar se le pide realizar al notario, pero puede efectuarse directamente por los comparecientes, aunque frente a ciertas circunstancias especiales el notario debe implementar lo concerniente para que se produzca el otorgamiento en constancia de la manifestación de la voluntad de los interesados aceptando el acto.

Finalmente, si se establece que el instrumento público cumple con todos los requisitos tanto formales como sustanciales, el notario lo autoriza con su firma. Antes de este momento, se puede ejercer control de legalidad al texto escriturario y se deberá efectuar la corrección respectiva bajo la técnica notarial establecida

Pág. No. 5



SNR2018EE030271

en el artículo 101 del Decreto Ley 960 de 1970, por cuanto una vez autorizado por el notario, cualquier corrección deberá efectuarse en instrumento separado.<sup>4</sup>

De todo lo anterior, se puede **concluir**:

1. El notario tiene un deber de control de legalidad frente a los actos que autoriza.
2. Ese control de legalidad se predica frente a los aspectos sustanciales pero igualmente respecto de los formales. En tal medida, tiene bajo su responsabilidad entregar fe pública respecto de actos formados en derecho.
3. En el servicio de escrituración el notario tiene en todo momento el control en el perfeccionamiento del instrumento público.
4. La presencia de elementos de nulidad absoluta, es razón para no autorizar el acto notarial de entregar fe pública. Si se trata de elementos de nulidad relativa, no negará la autorización pero debe dejar las advertencias del caso.
5. El proceso de escrituración está diseñado para que al final del mismo se produzca un acto jurídico claro, preciso y válido en derecho.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta los interrogantes formulados, **paso a responder puntualmente** a cada uno de ellos, así:

**Primero.** Es el notario quien controla y supervisa el contenido de los instrumentos públicos. El declarante los autoriza, en tanto que con su firma acepta el contenido extendido de su declaración.

**Segundo.** Los derechos notariales es lo que se cancela por el servicio prestado. Tiene un componente administrativo y otro de remuneración al notario. Haberlos cancelado legitima la exigencia de reclamar por su mala o defectuosa prestación.

<sup>4</sup> EL artículo 101 del Estatuto Notarial dispone que: "[...] Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.[...]"



SNR2018EE030271

**Tercero.** El servicio notarial es un servicio oneroso y tarifado. Los costos del mismo están reglamentados en la norma y sólo se debe cobrar lo expresamente señalado.

**Cuarto.** Cualquier usuario y/o interesado en el servicio notarial puede redactar sus declaraciones y extenderlas por escrito. En cuanto al contenido y su alcance, la versión escrita (pero también la verbal) está sujeta al control de legalidad que debe efectuar el notario, control que debe procurar el formar actos válidos en derecho tanto en lo sustancial como en lo formal y en hacerlos merecedores de la fe pública.

**Quinto.** Subyace como una premisa de la actividad notarial, la Constitución y la Ley; en ese orden de ideas y conforme al artículo 7° del Estatuto Notarial, el notario se encuentra al servicio del derecho.

**Sexto.** La actuación notarial importa en primera instancia al interesado, seguida y principalmente al notario e interesa igualmente a la instancia superior que vigila y controla el servicio fedatario. Por lo mismo, de lo atinente al servicio notarial por usted aludido y referido él a la notaría Única de Tocancipá, se le dará traslado a la Superintendencia Delegada para el Notariado, para que en el marco de su competencia funcional disponga lo que en derecho corresponda.

En los anteriores términos se pronuncia esta Oficina y seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,



**DANIELA ANDRADE VALENCIA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyectó: CARLOS ALFONSO TOSCANO MARTINEZ /Profesional Especializado  
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica*



**Pág. No. 7**

**Superintendencia de Notariado y Registro**  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>

