



UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO  
"U.C.N.C."



**Notaría**

# DILIGENCIAS EN NOTARÍAS ORIENTACIÓN AL CIUDADANO

ORIENTACIONES BÁSICAS PARA REALIZAR LAS DILIGENCIAS  
NOTARIALES MÁS FRECUENTES.

\*ESTA INFORMACIÓN PUEDE VARIAR O SER MODIFICADA DE ACUERDO CON CIRCUNSTANCIAS  
ESPECIALES DE USUARIOS O EXPEDICIÓN DE NUEVAS NORMAS.

**Presidente**

Alvaro Rojas Charry

**Vicepresidentes**

Juan Hernando Muñoz Muñoz  
Eduardo Durán Gómez

**Asesoría Jurídica y Técnica**

María Inés Ortiz Barbosa  
Mario Fernández Herrera  
Elizabeth Rodríguez Taylor  
Nancy Montenegro Garzón



**PRESENTACIÓN**..... 4

**I. INFORMACIÓN GENERAL**..... 6

¿QUIÉN ES EL NOTARIO?..... 6

¿QUÉ ES UNA NOTARÍA?..... 6

¿PARA QUÉ NECESITO IR A UNA NOTARÍA?..... 6

¿SE PUEDE IR A CUALQUIER NOTARÍA?..... 7

¿CUÁLES SON LAS DILIGENCIAS QUE PUEDO HACER EN UNA NOTARÍA?..... 7

¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE EL OFICIO DE UN NOTARIO Y EL OFICIO DE UN JUEZ?..... 7

¿POR QUÉ LA ESCRITURA PÚBLICA SE TIENE QUE HACER ANTE UN NOTARIO?..... 8

¿CÓMO SE DEBE IDENTIFICAR LA PERSONA PARA UNA DILIGENCIA EN NOTARÍA?..... 8

IDENTIFICACIÓN Y AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA EN LÍNEA..... 9

**II. ACTOS NOTARIALES FRECUENTES**..... 10

ESCRITURA PÚBLICA..... 10

FIRMA A RUEGO - PERSONAS QUE NO SABEN O NO PUEDEN FIRMAR..... 11

AUTENTICACIONES..... 12

RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO..... 12

EXTRA PROCESO O DECLARACIONES BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO..... 13

PODER..... 14

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE..... 15

**III. ACTOS NOTARIALES PERSONAS**..... 16

REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO..... 17

REGISTRO CIVIL DE MATRIMONIO..... 18

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN..... 19

CAMBIO DE NOMBRE..... 20

CORRECCIÓN COMPONENTE DE IDENTIDAD SEXUAL EN EL REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO..... 21

MATRIMONIO CIVIL..... 22

DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL DE HECHO..... 24

CAPITULACIONES MATRIMONIALES..... 26

DIVORCIO..... 27

SEPARACIÓN DE BIENES O LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL..... 28

SUCESIÓN DE BIENES POR CAUSA DE MUERTE..... 29

TESTAMENTO..... 31

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR..... 34

PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE..... 35

**IV. ACTOS NOTARIALES INMUEBLES**..... 38

COMPRAVENTA DE INMUEBLES..... 39

PERMUTA DE INMUEBLES..... 41

DONACIÓN..... 44

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA..... 46

**V. DICCIONARIO EXPLICATIVO**..... 48





Apreciado usuario:

La Unión Colegiada del Notariado Colombiano "U.C.N.C.", pensando en los usuarios del servicio notarial, ha preparado esta cartilla con el fin de informar acerca de los requisitos que se necesitan para realizar las principales y más frecuentes diligencias notariales y contribuir a la prestación del servicio esencial del notario con eficacia, transparencia y seguridad jurídica.

En esta cartilla encontrará una guía actualizada que no reemplaza la normatividad vigente, pero se ajusta a ella. Se trata de un trabajo elaborado inicialmente (2016) por la Unión Colegiada del Notariado Colombiano "U.C.N.C.", con el apoyo y colaboración del Programa Nacional del Servicio al Ciudadano del Departamento Nacional de Planeación - DNP, en materia de lenguaje claro y sencillo. La presente edición está basada en las leyes hoy vigentes y su finalidad es la de orientar al usuario.

La publicación es una contribución del Notariado Colombiano realizada en el marco de la política de una institución con sentido social y de inclusión, en especial de las personas que se encuentran ubicadas en las zonas más apartadas del país, donde siempre ha estado presente un notario como asesor y medio para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado, conforme a la Constitución Política y a las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia - Pacto por la Equidad.

**ÁLVARO ROJAS CHARRY**

Presidente "U.C.N.C."  
Bogotá D.C., enero 2020.

La importancia  
del lenguaje claro,  
es ponerse en la posición  
de los demás, para hacer  
simple lo que era difícil  
de entender.



### ¿QUIÉN ES EL NOTARIO?

Es un particular profesional del derecho que da fe pública por mandato de la ley. Autentica las diligencias y los trámites que se realizan ante él, para que tengan validez entre las partes y ante las autoridades.

El notario está para ayudar al usuario como conciliador y así evitar que los casos vayan ante el juez. Además, es un consejero y asesor que orienta a los usuarios para dar claridad y legalidad a los actos y contratos que la ley ordena que se hagan por escritura pública. El notario es imparcial frente a los usuarios y procura el pleno acuerdo entre ellos para que expresen libremente su voluntad.

El notario realiza la diligencia a partir de lo que el usuario le dice. Su responsabilidad está en sus actuaciones como notario y no en el contenido de lo que ante él declaran los ciudadanos.

### ¿QUÉ ES UNA NOTARÍA?

Es el lugar donde atiende el notario junto con sus empleados. Allí, el notario da fe pública de hechos y actos sobre los cuales realiza autenticaciones, escrituras públicas, otros instrumentos y documentos que la ley indica.

### ¿PARA QUÉ NECESITO IR A UNA NOTARÍA?

Para que el notario sea testigo fiel y de fe pública sobre hechos y actos que ordena la ley, que solo son válidos cuando ocurren en presencia de él. Además, para que el documento sirva de prueba.

**ADVERTENCIA:** Las diligencias de trámites notariales deben realizarse presencialmente en el despacho del notario o a través del representante debidamente acreditado. Excepcionalmente, los servicios notariales pueden prestarse fuera del despacho notarial mediante la denominada "diligencia a domicilio" para lo cual, se deberá cumplir todos y cada uno de los requisitos que señala la ley en los actos o contratos que autoriza el notario.

### ¿SE PUEDE IR A CUALQUIER NOTARÍA?

Sí, a la que usted elija. Sin embargo, hay situaciones especiales en las que se debe ir a determinada notaría:

- ✓ Si en una escritura interviene una entidad del Estado.
- ✓ Si va a contraer matrimonio o a divorciarse, debe ir a la notaría del domicilio de los interesados.
- ✓ Si se trata de sucesión por causa de muerte, se adelanta en notaría del último domicilio del fallecido.

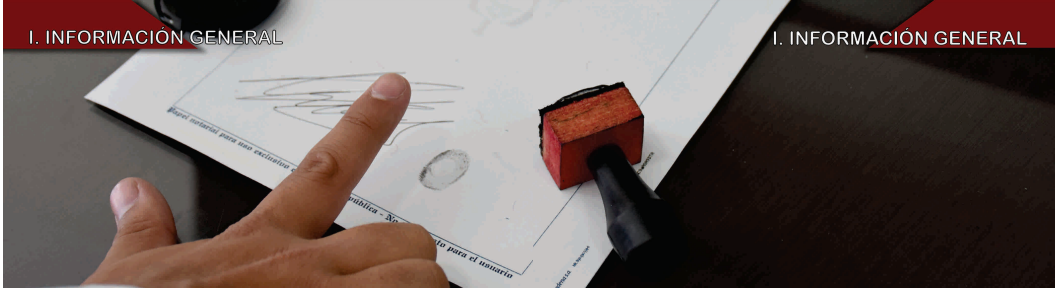
### ¿CUÁLES SON LAS DILIGENCIAS QUE PUEDO HACER EN UNA NOTARÍA?

En esta cartilla encuentra las diligencias más frecuentes, con una breve explicación y con los requisitos básicos que se necesitan para cada una. Para más información puede dirigirse al notario.

### ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE EL OFICIO DE UN NOTARIO Y EL OFICIO DE UN JUEZ?

El juez atiende los pleitos que tienen entre sí dos o más personas. El notario atiende una solicitud, acompañada de unos documentos para hacer una diligencia, como una autenticación y para adelantar y terminar un caso que no tiene controversia o discusión, como un divorcio de común acuerdo.

### VER DICCIONARIO EXPLICATIVO



#### ¿POR QUÉ LA ESCRITURA PÚBLICA SE TIENE QUE HACER ANTE UN NOTARIO?

La ley ordena que sobre los contratos más importantes de la sociedad y del comercio, el notario debe dar fe pública para que el acuerdo entre las partes se convierta en prueba incuestionable. En caso de requerirlo, la **escritura pública** es la prueba principal para el cumplimiento de los contratos y para poder conciliar o presentar demanda ante un juez.

#### ¿CÓMO SE DEBE IDENTIFICAR LA PERSONA PARA UNA DILIGENCIA EN NOTARÍA?

- ✓ Colombiano mayor de 18 años: Cédula de ciudadanía.
- ✓ Colombianos menores de edad:
  - ✓ Menores de 7 años: **Copia auténtica** del registro civil de nacimiento.
  - ✓ Entre 7 y 18 años: Tarjeta de identidad.
  - ✓ Los menores de edad deben estar debidamente representados por sus padres o por quienes tienen por ley la **patria potestad**.
- ✓ Extranjeros. Alguno de los siguientes:
  - ✓ Pasaporte vigente y si se requiere para la diligencia, visa vigente.
  - ✓ Cédula de extranjería vigente o Tarjeta Andina de Migración - TAM (Colombia, Ecuador, Perú, Bolivia) que debe contener el tiempo de permanencia.
  - ✓ **Personas jurídicas**: Deben acreditar existencia y representación legal. Si es una sociedad, las certifica la Cámara de Comercio. Si existen limitaciones para el **representante legal**, debe aportar autorización dada por la junta de socios.

VER DICCIONARIO EXPLICATIVO

#### IDENTIFICACIÓN Y AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA EN LÍNEA

Es una obligación legal que garantiza la más alta seguridad en cuanto a la identificación de las personas para las diligencias notariales. Se trata de la comparación de la huella dactilar de quien acude ante el notario, contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, a través de medios tecnológicos. Se debe realizar las diligencias notariales donde se requiere identificar al ciudadano. Contribuye a evitar **fraudes** y **suplantaciones**. Corresponde al notario dar fe de la diligencia de autenticación biométrica en línea, conforme al Decreto Ley 019 de 2012.

VER DICCIONARIO EXPLICATIVO



### ESCRITURA PÚBLICA

Es un documento que contiene la declaración de voluntad de una o varias personas, emitidas ante el notario, para hacer un determinado contrato o un **acto jurídico** individual.

El proceso de elaboración de una **escritura pública** tiene cuatro etapas en la notaría:

1. Recepción de las declaraciones, esto es, de lo que el usuario quiere decir ante el notario.
2. Extensión o transcripción en texto escrito de lo dicho o declarado por el usuario, ante el notario.
3. Lectura, aceptación y otorgamiento del texto que ha leído o ha oído el usuario.
4. Autorización y firma del notario, después de la firma de los interesados y después de cumplidos todos los requisitos del contrato respectivo.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**

### FIRMA A RUEGO - PERSONAS QUE NO SABEN O NO PUEDEN FIRMAR

Cuando se trate de personas que no sepan o no puedan firmar, en la diligencia se leerá en voz alta el documento que será firmado por un testigo presentado por el interesado. De esta diligencia, denominada "firma a ruego", el notario dejará constancia en el mismo documento.

Para las personas con discapacidad visual o que no sepan leer y escribir, el notario leerá en voz alta el documento. Para las personas sordas, ellos mismos leerán el documento y expresarán su aprobación.

**REQUISITOS:** (También aplican para diligencias en notarías y **escritura pública**)

- ✓ Asistir personalmente a la notaría. Excepcionalmente, puede hacerse fuera del despacho notarial.
- ✓ Llevar la cédula de ciudadanía.
- ✓ Llevar el **documento privado** que se va a firmar.
- ✓ Llevar el testigo cuando así se requiera.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**



## II. ACTOS NOTARIALES FRECUENTES

### AUTENTICACIONES

Es cuando el notario da testimonio escrito de que las firmas que aparecen en un **documento privado** fueron puestas en su presencia, estableciendo la identidad de los firmantes y dando fe del día en que el hecho ocurrió.

#### REQUISITOS:

- ✓ Asistir personalmente a la notaría. Puede hacerse también a domicilio.
- ✓ Llevar la cédula de ciudadanía.
- ✓ Llevar el documento que se va a **autenticar**.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

### RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Quienes hayan firmado un **documento privado** podrán acudir ante el notario para declarar que las firmas son suyas y que el contenido del documento es cierto. La diligencia concluye con las firmas de los declarantes y del notario. De la veracidad de lo declarado responden los declarantes.

## II. ACTOS NOTARIALES FRECUENTES

#### REQUISITOS:

- ✓ Asistir personalmente a la notaría.
- ✓ Llevar la cédula de ciudadanía.
- ✓ Llevar el documento que se va a reconocer.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

### EXTRA PROCESO O DECLARACIONES BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO

Son declaraciones verbales o escritas presentadas ante el notario en las que se asegura bajo juramento la existencia de determinados hechos. La declaración verbal se transcribe en la notaría y la escrita la puede llevar el interesado.

#### REQUISITOS:

- ✓ Asistir personalmente a la notaría.
- ✓ Llevar la cédula de ciudadanía.
- ✓ Llevar la declaración escrita para revisión del notario o dar la versión verbalmente.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial. Las madres que acrediten su condición de cabeza de familia no tienen que pagar.



### PODER

Es el acto mediante el cual una persona autoriza a otra para que la represente en la realización de un contrato o **acto jurídico**. En cada poder se debe especificar el propósito para el cual se otorga, es decir, debe contener la relación precisa de las facultades que se dan y para qué se dan a la persona que recibe el poder (**apoderada**). El poder puede constar en **documento privado autenticado** en su firma y **reconocido** en su contenido o en **escritura pública**.

#### REQUISITOS:

- ✓ La persona que va a dar el poder debe asistir a la notaría.
- ✓ Llevar la cédula de ciudadanía.
- ✓ Llevar el documento escrito para que el notario lo **autentique** y reconozca.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**

### PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

Es un **documento privado** que realizan las partes para celebrar en el futuro un contrato por **escritura pública**. La promesa de compraventa no hace propietario del **inmueble** al futuro comprador. Sólo se adquiere la propiedad con la escritura pública de compra debidamente registrada en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**.

#### REQUISITOS:

- ✓ La persona debe ser mayor de edad y por lo tanto está en **capacidad** de hacerlo.
- ✓ La promesa constará por escrito y debe contener la fecha, hora y la notaría donde se firmará la escritura de compraventa.
- ✓ Las personas que firman la promesa de compraventa, deben estar de acuerdo con su contenido.
- ✓ Lo que se promete comprar o vender debe estar permitido por la ley.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día, si se cumplen todos los requisitos de ley.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**



### III. ACTOS NOTARIALES RELACIONADOS CON EL ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS

#### REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO

Es un documento indispensable mediante el cual la persona prueba ante la familia y la sociedad su existencia y le permite identificarse, ejercer sus derechos y cumplir sus obligaciones.

#### REQUISITOS:

- ✓ Certificado de nacido vivo dado por el médico, centro hospitalario, enfermera o persona que haya ayudado a la madre en el parto. Si se trata de un menor que pertenece a una comunidad indígena, puede servir como documento la **autorización indígena**.
- ✓ En caso de no contar con el anterior certificado, se requiere **declaración bajo juramento** de dos testigos que hayan presenciado el nacimiento o hayan tenido conocimiento de él.
- ✓ Documentos de identificación de los padres o de las personas que estén autorizadas por la ley para realizar el registro, como abuelos, tíos o parientes mayores.
- ✓ El registro que se hace después del mes de nacido es extemporáneo y las personas que no cuenten con ninguno de los anteriores requisitos, pueden presentar la partida de bautismo católico o la anotación de origen religioso, si es de otro credo reconocido por el Estado.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** La inscripción en el registro civil de nacimiento no tiene costo. La primera copia y la destinada para tramitar la cédula de ciudadanía por primera vez, tampoco tienen costo. Las demás copias tienen costo según tarifa notarial.



#### REGISTRO CIVIL DE MATRIMONIO

Es el documento público necesario para probar que una persona está casada. En él se registran los datos de quienes se casan y el acto del matrimonio. Sirve para adquirir derechos y cumplir obligaciones entre sí, ante la familia, las autoridades y la sociedad.

#### REQUISITOS:

- ✓ **Copia auténtica** del registro civil de nacimiento de quienes se casan.
- ✓ Documento de identificación de quienes se casan.
- ✓ Si el matrimonio fue católico, copia auténtica de la partida parroquial.
- ✓ Si el matrimonio fue de otra religión, copia auténtica dada por la confesión religiosa debidamente reconocida por el Estado.
- ✓ Si el matrimonio se realizó ante juez, acta del matrimonio debidamente protocolizada en notaría.
- ✓ Si el matrimonio fue celebrado en el exterior, hay requisitos adicionales que deben consultarse con el notario.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** La inscripción en el registro no tiene costo. Las copias, según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**

#### REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Es el documento público que prueba el hecho de la muerte y su causa. Sirve para que la defunción quede anotada en el registro civil de nacimiento y en el registro civil de matrimonio, si lo hubo. También permite el inicio de los trámites de **sucesión**.

Además, la diligencia de defunción la comunica el notario a la Registraduría Nacional del Estado Civil para cancelar la cédula de ciudadanía.

#### REQUISITOS:

- ✓ Denuncio de la defunción dentro de los dos días después de haber conocido el fallecimiento. De haber excedido este plazo, debe presentar orden impartida por el inspector de policía, previa solicitud escrita del interesado donde explica las causas del retraso.
- ✓ Certificado médico de defunción o declaración de dos testigos cuando no haya médico en la localidad.
- ✓ Copia de la cédula de ciudadanía de quien registra el fallecimiento.
- ✓ Orden judicial, si la muerte fue violenta o se desconocen los motivos.
- ✓ Para el caso de muerte presunta por desaparecimiento, sentencia judicial en firme.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** La inscripción en el registro no tiene costo. Las copias, según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**





#### CAMBIO DE NOMBRE

El cambio de nombre lo podrá hacer la persona mayor de edad voluntariamente o los padres en representación del menor de edad, para suprimir, adicionar o modificar sus nombres o sus apellidos y por regla general, solo puede hacerse una vez por **escritura pública** ante notario. Los nuevos cambios deben estar orientados a garantizar la identidad entre el nombre y el género o evitar discriminaciones.

**"ARTÍCULO 6º. El Artículo 94 del Decreto – Ley 1260 de 1970", quedará así:**

**ARTÍCULO 94.** <Aparte subrayado **CONDICIONALMENTE** exequible> El propio inscrito podrá disponer, por una sola vez, mediante escritura pública, la modificación de registro, para sustituir, rectificar, corregir o adicionar su nombre, todo con el fin de fijar su identidad personal.

#### Corte Constitucional

«La expresión subrayada "por primera vez" declarada **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-114-17 de 22 de febrero de 2017, Magistrado Ponente Dr. Alejandro Linares Cantillo, "en el entendido de que tal restricción no será aplicable en aquellos eventos en que exista una justificación constitucional, clara y suficiente, de conformidad con los criterios establecidos en la parte motiva de esta sentencia".

#### REQUISITOS:

- ✓ Debe ser realizado directamente por la persona mayor de edad que quiere cambiarse el nombre y si el cambio es para un menor de edad, deben realizarlo sus padres o quien tenga la **patria potestad**.
- ✓ Presentar documento de identificación y **copia auténtica** del registro civil de nacimiento que se va a modificar.
- ✓ Si se trata de integrantes de comunidades o pueblos indígenas, deben presentar copia del registro civil de nacimiento y el **permiso de la autoridad indígena** reconocida por el Estado.
- ✓ La mujer casada podrá proceder, por medio de escritura pública, a adicionar o suprimir el apellido del marido precedido de la preposición "de", en los casos en que ella lo hubiere adoptado o hubiere sido establecido por la ley.

El instrumento a que se refiere el presente artículo deberá inscribirse en el correspondiente registro civil del interesado, para lo cual se procederá a la apertura de un nuevo folio. El original y el sustituto llevarán notas de recíproca referencia.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El mismo día.

**COSTO:** **SÍ.** Según tarifa notarial. Para miembros de comunidades indígenas, esta diligencia, incluidas las copias auténticas, no tienen costo.

#### CORRECCIÓN COMPONENTE DE IDENTIDAD SEXUAL EN EL REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO

Consiste en el cambio legal del sexo que figura en el primer registro civil de nacimiento. A las personas cuya cédula haya sido otorgada antes de marzo de 2.000 les será asignado un nuevo número de identificación.

Una vez corregido el componente sexo mediante **escritura pública**, no se podrá volver a realizar este trámite, sino después de 10 años.

El cambio de la cédula de ciudadanía se debe adelantar ante la Registraduría Nacional del Estado Civil.

#### REQUISITOS:

- ✓ Presentar solicitud por escrito con nombre y cédula, dirigida al notario.
- ✓ Copia del registro civil de nacimiento.
- ✓ Copia de la cédula de ciudadanía.
- ✓ **Declaración escrita bajo juramento**, en la que la persona interesada exprese su voluntad de realizar la corrección de la casilla del componente sexo en su registro civil de nacimiento y sus justificaciones.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** El notario expedirá **escritura pública** a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

**COSTO:** **SÍ.** Según tarifa notarial.

#### VER DICCIONARIO EXPLICATIVO



#### MATRIMONIO CIVIL

Es un contrato solemne celebrado ante juez o notario, por el cual se unen legalmente un hombre y una mujer o dos personas del mismo sexo, con el fin de vivir juntos, auxiliarse mutuamente y constituir una familia. Por el hecho del matrimonio, nace la **sociedad conyugal** o sociedad de los **bienes** adquiridos dentro del matrimonio. La diligencia de matrimonio termina con la firma del notario denominada autorización notarial en la **escritura pública**.

#### REQUISITOS:

- ✓ Solicitud escrita ante el notario por ambos interesados o por intermedio de sus **apoderados**, con nombres, apellidos, documentos de identidad, lugar de nacimiento, edad, ocupación y domicilio de los contrayentes y nombre de sus padres, indicando que no tienen **impedimento legal** para celebrar el matrimonio.
- ✓ **Copias auténticas** de los registros civiles de nacimiento de los contrayentes, que no tengan más de un mes de expedidas. Se requiere la copia completa que incluya todas las anotaciones de estados civiles anteriores para establecer que no hay impedimentos para el nuevo matrimonio. Si alguno de los contrayentes es extranjero, el registro civil no debe tener más de tres meses de expedido.
- ✓ Documentos de identificación de los contrayentes.
- ✓ Los menores de edad deben entregar autorización escrita de sus padres.
- ✓ Si tienen hijos y los contrayentes son el padre y la madre (hijos comunes) deben anexar las copias de los registros civiles de nacimiento de cada uno de los hijos.

- ✓ Para el caso de hijos no comunes que se encuentren bajo su **patria potestad** o bajo su **guarda**, deben presentar inventario de los **bienes**, si los hay, que sean de propiedad de cada hijo.
- ✓ El inventario lo elaborará el **curador** designado según la ley. Sobre este trámite, consultar al notario.
- ✓ Quiénes se casaron por **matrimonio religioso**, deben llevar la partida eclesiástica del matrimonio católico o el certificado de la religión reconocida por el Estado, para que se haga el registro civil en notaría o en la Registraduría.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que la celebración del matrimonio depende del cumplimiento de los requisitos legales.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

#### VER DICCIONARIO EXPLICATIVO



#### DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL DE HECHO

Es la manifestación ante juez o notario de la existencia de la unión entre dos personas que, sin estar casadas ante la ley, han estado conviviendo de manera permanente y libre durante mínimo 2 años.

Esta diligencia termina con la firma del notario en la **escritura pública**.

#### REQUISITOS:

La pareja de compañeros permanentes debe presentar solicitud escrita dirigida al notario en la que manifieste su intención de declarar la unión marital de hecho existente, para lo cual debe expresar que no tiene los **impedimentos legales** para contraer matrimonio y anexar:

- ✓ Documentos de identificación.
- ✓ **Copias auténticas** de los registros civiles de nacimiento que no tengan más de un mes de expedidas, en las que se incluyan todas las anotaciones de estados civiles anteriores.
- ✓ Datos completos (nombres, apellidos, número de documento de identidad, lugar de nacimiento, edad, ocupación y domicilio).
- ✓ Manifestación de que actúan de común acuerdo.
- ✓ Fecha desde la cual conviven juntos.
- ✓ De ser el caso, identificación de hijos comunes.

Si tienen hijos y los declarantes son el padre y la madre (hijos comunes) deben anexar las copias de los registros civiles de nacimiento de cada uno de los hijos.

Para el caso de hijos no comunes, que se encuentren bajo su **patria potestad** o bajo su **guarda**, deben presentar inventario de los **bienes**, si los hay, que sean de propiedad de cada hijo. El inventario lo elaborará el **curador** designado según la ley. Sobre este trámite, consultar al notario.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Una semana aproximadamente.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**



#### CAPITULACIONES MATRIMONIALES

Son los acuerdos que hacen las personas que se van a casar (por **matrimonio civil** o **matrimonio religioso**) sobre los **bienes** que tienen o podrán tener, para incluirlos o no en la futura **sociedad conyugal** que nacerá por el hecho del matrimonio. Las capitulaciones se deben hacer ante notario por **escritura pública**, antes de contraer matrimonio. Si se hacen después del matrimonio, no sirven. Una vez hechas, las capitulaciones no se pueden modificar. Si el matrimonio no se realiza, las capitulaciones no tienen efecto, ni pueden hacerse cumplir.

#### REQUISITOS:

- ✓ Documentos de identificación de los interesados.
- ✓ Relación detallada de los **bienes (muebles e inmuebles)** que las personas que se van a casar aportan al matrimonio y de aquellos **bienes** que no se incluyen en la **sociedad conyugal**, con indicación de su valor y los documentos que acreditan su costo, así como una relación de las deudas de cada uno.
- ✓ Recibo de pago del **impuesto predial** que contenga el **avalúo catastral**, correspondiente al año en que se celebran las capitulaciones, para determinar el valor de los **inmuebles**.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que la diligencia de la **escritura pública** depende de las características particulares de los interesados, de los **bienes** y del cumplimiento de los requisitos legales.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

VER DICCIONARIO EXPLICATIVO

#### DIVORCIO

Es la terminación del **matrimonio civil** y se puede hacer en notaría, siempre que las partes estén de acuerdo y hayan dado poder escrito a un abogado. Cuando el matrimonio que se quiere terminar fue celebrado por la iglesia católica o por otra religión reconocida por el Estado, el divorcio se llama cesación de los efectos civiles del **matrimonio religioso** y también se hace en notaría. El acto del divorcio finaliza con la firma del notario en la **escritura pública**.

#### REQUISITOS:

- ✓ Documentos de identificación.
- ✓ Poder firmado y **auténticado** por los **cónyuges** a un abogado.
- ✓ **Copias auténticas** de los registros civiles de nacimiento.
- ✓ **Copia auténtica** del registro civil de matrimonio.
- ✓ Acuerdo firmado entre las dos personas, sobre su decisión de divorciarse. Este acuerdo deberá incluir el cumplimiento de las obligaciones por **manutención y alimentos** para el otro, si a ello hubiere lugar, según la ley.

Cuando hay hijos menores, deben presentarse adicionalmente los siguientes documentos:

- ✓ **Copias auténticas** de los registros civiles de nacimiento de los hijos menores.
- ✓ Acuerdo entre las dos personas sobre la forma como serán atendidos el sostenimiento y la alimentación de los hijos, el régimen de visitas y la **custodia** de los mismos. Consulte al abogado.



- ✓ Como consecuencia del divorcio, debe adelantarse la disolución y liquidación de la **sociedad conyugal**, salvo que haya sido liquidada anteriormente.
- ✓ Concepto del **defensor de familia**, solicitado por el notario.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que el divorcio depende de las características particulares del acto. Debe tenerse en cuenta la duración del trámite ante el **defensor de familia** si hay menores.

**COSTO: SÍ.** Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**

#### SEPARACIÓN DE BIENES O LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Es el reparto de los **bienes** que han adquirido los cónyuges desde el momento de casarse y hasta el momento en que deciden terminar la **sociedad de bienes**, llamada **sociedad conyugal**. Puede hacerse con motivo del divorcio o estando casados. La **separación de bienes** termina con la firma del notario en la **escritura pública**.

#### REQUISITOS:

- ✓ Los cónyuges deben ser plenamente capaces y estar de acuerdo.
- ✓ Documentos de identificación.
- ✓ **Copia auténtica** del registro civil del matrimonio.

- ✓ Si entre los **bienes** que hayan adquirido los cónyuges y que se pretendan repartir hay **inmuebles**, se deben presentar los certificados de paz y salvo por **impuesto predial**. Si el **inmueble** es un apartamento o un local en un edificio, se necesita también el certificado de paz y salvo por el pago de la administración.
- ✓ Si en el inventario se incluyen deudas, debe presentarse el documento que lo prueba.
- ✓ Si la **sociedad conyugal** se terminó, se debe registrar esta terminación en la copia del registro civil del matrimonio.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que esta diligencia depende de las características particulares de los **bienes** que se van a repartir y del incumplimiento de los requisitos que establece la ley.

**COSTO: SÍ.** Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**

#### SUCESIÓN DE BIENES POR CAUSA DE MUERTE

Es la que se hace para repartir los **bienes** del difunto, restando de ellos las deudas que tenía. Esta repartición se hace, una vez pagados los impuestos respectivos, entre los herederos del difunto, los **acreedores** y las demás personas que tengan interés en la misma según la ley. Este acto tiene un trámite especial, incluyendo **edictos** para informar al público sobre el inicio de la **sucesión**. El acto de la sucesión termina con la firma del notario en la **escritura pública**.

Todos los interesados deben estar de acuerdo desde el comienzo hasta el final de la sucesión. En el caso de surgir un desacuerdo, la sucesión pasa a juzgado.



#### REQUISITOS:

- ✓ Tanto el viudo o viuda, como todos los hijos y demás herederos e interesados, tienen que dar poder especial a un abogado para que adelante la diligencia. Este poder puede hacerse por **escritura pública** o por **documento privado**, en cuyo caso necesita de una **autenticación** especial llamada "**reconocimiento** de firma y contenido" y debe incluir la afirmación bajo juramento de la no existencia de otros herederos o interesados.
- ✓ Solicitud escrita por el abogado de la sucesión, junto con el inventario de **bienes**, la estimación de su valor y la repartición de los **bienes** entre los solicitantes.
- ✓ Si el difunto dejó **bienes inmuebles** se deben presentar los certificados de paz y salvo por **impuesto predial**. Si el **inmueble** es un apartamento o un local en un edificio, se necesita también el certificado de paz y salvo por el pago de la administración.
- ✓ Si en el inventario se incluyen deudas, debe presentarse el documento que lo pruebe.
- ✓ **Copia auténtica** del registro civil de defunción de la persona que falleció.
- ✓ Si el difunto fue casado se requiere presentar **copia auténtica** del registro civil de matrimonio, para liquidar primero la **sociedad conyugal** y entregarle al viudo o viuda lo que le corresponde. En caso de unión marital de hecho, se debe presentar la declaración respectiva.
- ✓ Si hubo hijos y todos están de acuerdo en llevar la sucesión ante notario, deben presentar sus registros civiles de nacimiento, para probar su calidad de herederos. Todos heredan por partes iguales si no hay testamento.
- ✓ Si el difunto hizo **testamento abierto**, debe presentarse **copia auténtica** de la **escritura pública**. Si hizo **testamento cerrado** o **secreto**, debe presentar **copia auténtica** de la **escritura pública** donde consta la diligencia de apertura.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que el trámite de la sucesión tiene características particulares según los solicitantes, los **bienes** que se reparten y lo ordenado en el testamento, si lo hubo.

**COSTO:** **SÍ.** Según tarifa notarial.

#### VER DICCIONARIO EXPLICATIVO

#### TESTAMENTO

Es un acto por el cual una persona dispone de todos o de una parte de sus **bienes**, para que así sea tenido en cuenta después de su muerte en la **sucesión**. La distribución de los **bienes** en el testamento debe hacerse de acuerdo con la ley. Mientras viva la persona, puede cambiar el testamento.

En el testamento la persona también puede reconocer un hijo y ese **reconocimiento** no puede cambiarse.

Las dos clases de testamento más frecuentes son abierto y cerrado o secreto y se hace por **escritura pública**.





#### REQUISITOS PARA EL TESTAMENTO ABIERTO:

- ✓ La persona que va a repartir sus **bienes** debe ser mayor de edad y por lo tanto, está en **capacidad** para hacerlo. El notario verificará esta condición.
- ✓ Documento de identificación de la persona que va a hacer el testamento.
- ✓ Tres testigos y sus documentos de identificación.
- ✓ Se sugiere que la persona que va a repartir sus **bienes** deje por escrito sus disposiciones, a partir de las cuales el notario realizará la **escritura pública**.
- ✓ El acto termina con la firma de la persona que hace el testamento, la de los tres testigos y la del notario.

#### REQUISITOS PARA EL TESTAMENTO CERRADO:

- ✓ La persona que va a repartir sus **bienes** debe ser mayor de edad y por lo tanto está en **capacidad** para hacerlo. El notario verificará esta condición.
- ✓ Documento de identificación de la persona que hace el testamento.
- ✓ Cinco testigos y sus documentos de identificación.
- ✓ Sobre cerrado presentado directamente por la persona que hace el testamento, con la declaración escrita de que contiene su última voluntad. El sobre debe estar marcado con la palabra "testamento".
- ✓ El acto termina con la firma de la persona que hace el testamento, las de los cinco testigos y la del notario. El notario guardará el testamento.

- ✓ Cuando muera la persona que hizo el **testamento cerrado**, los interesados deben solicitar al notario su apertura, presentando:
  - ✓ Documentos de identificación.
  - ✓ Solicitud escrita y prueba de su relación con la persona que hizo el **testamento cerrado**. Si el interesado es hijo del fallecido, debe presentar **copia auténtica** del registro civil de nacimiento.
  - ✓ Registro civil de defunción de la persona que hizo el **testamento cerrado**.
  - ✓ **Copia auténtica** de la escritura pública que se realizó a partir de la entrega del sobre cerrado al notario.

Los testigos, tanto para el **testamento abierto** como para el **testamento cerrado**, tienen que cumplir ciertos requisitos de la ley, entre otros. No pueden ser menores de 15 años, empleados de la notaría, hermanos, tíos o primos de la persona que hizo el testamento o del notario. Consulte al notario para ampliar esta información y evitar que el testamento sea inválido.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que la celebración de este acto depende de la revisión que él hace sobre la legalidad del testamento y los testigos.

**COSTO:** **Sí.** Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**





#### AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Esta protección la ordena la ley sobre la vivienda que habita la pareja casada o en unión marital durante al menos dos años y se llama comúnmente, la ley de la doble firma, porque para vender el inmueble protegido se requiere la firma de los dos. Además, solo puede ser embargado por el acreedor que figura en la escritura de hipoteca (Entidad financiera que realizó el préstamo para la adquisición de la vivienda, mientras haya deuda).

Los cónyuges o compañeros permanentes pueden decidir no someter su vivienda a esta protección.

La afectación a vivienda familiar puede hacerse al momento de comprar la vivienda o tiempo después.

#### REQUISITOS PARA LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA:

- ✓ Documentos de identificación de los cónyuges o compañeros permanentes.
- ✓ Si el dueño de la vivienda es uno de los cónyuges, para protegerla se necesita que firme el otro cónyuge o compañero permanente.
- ✓ Certificado de libertad de la vivienda.

Para cancelar la afectación a vivienda familiar, se deben cumplir estos requisitos:

- ✓ Documentos de identificación de los cónyuges o compañeros permanentes.
- ✓ Escritura pública donde aparece la protección de la vivienda.

- ✓ Declaración oral de los dos cónyuges o compañeros permanentes ante el notario.
- ✓ Si uno de los cónyuges o compañeros permanentes ha fallecido, certificado de defunción.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Consulte con el notario, dado que el acto depende de la revisión que hace éste, llamada "control de legalidad".

**COSTO: SÍ.** Según tarifa notarial.

#### VER DICCIONARIO EXPLICATIVO

#### PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Es una clase especial de protección de la vivienda de una familia, que impide el embargo que pueda hacerle un acreedor al dueño de la propiedad. Además, evita que el propietario ponga en peligro el inmueble de la familia por un mal negocio. Si en el momento de la compra no se hizo esta protección, puede hacerse en cualquier momento. Solo puede ser embargado por el acreedor que figura en la escritura de hipoteca, esto es, por la entidad financiera o por la persona que realizó el préstamo para la adquisición de la vivienda, mientras haya deuda en mora.

Cuando es una vivienda de interés social, es obligatorio por ley y se debe hacer en la misma escritura pública de compra de la vivienda.

#### REQUISITOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CUANDO SE REALIZA DESPUÉS DE SU COMPRA:

- ✓ Documentos de identificación de los **cónyuges** o compañeros permanentes.
- ✓ Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sobre la vivienda.
- ✓ **Copia auténtica** del registro civil de los hijos menores que se beneficien de la protección. Se beneficia también de esta protección el cónyuge o compañero permanente que no es dueño de la vivienda.
- ✓ Una vez hecha la **escritura pública** de patrimonio de familia inembargable, el notario entrega la **copia auténtica** para llevarla a la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, dentro de los noventa días siguientes a la fecha de la escritura. Olvidar este plazo, significa volver a iniciar el trámite.

Esta protección se puede cancelar, en la mayoría de los casos, cuando los hijos menores cumplen dieciocho años. Consulte con el notario.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Mínimo ocho **días hábiles** mientras el notario revisa la legalidad del contrato.

**COSTO:** **Sí.** Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**

### COMPRAVENTA DE INMUEBLES

Mediante este contrato una persona se convierte en propietaria de una casa, lote sin construcción, apartamento o una finca, entre otros. Consiste en traspasar a otra persona uno de esos **inmuebles** a cambio de un valor en dinero que el comprador le paga al vendedor. Este contrato se hace obligatoriamente por medio de **escritura pública**. Vendedor y comprador deben cumplir dos etapas:

**PRIMERA ETAPA EN LA NOTARÍA:** Hacer la **escritura pública** de compraventa, en la que se especifiquen los **linderos** de la vivienda o de la finca y el precio.

### REQUISITOS:

- ✓ Documentos de identificación de los interesados.
- ✓ El vendedor debe ser el dueño del inmueble y mayor de edad. El comprador también debe ser mayor de edad.
- ✓ Si una de las partes es persona menor de edad, deberá comprar o vender por intermedio de su **representante legal** (padres en ejercicio de la **patria potestad**, entre otros).
- ✓ Certificados de paz y salvo de **impuesto predial** que contenga el **avalúo catastral** y de **contribución de valorización**, si aplica en el municipio. Si el inmueble está sometido a **propiedad horizontal**, se necesita también el certificado de paz y salvo por el pago de la administración.

## IV. ACTOS NOTARIALES RELACIONADOS CON INMUEBLES.

- ✓ Si el vendedor o comprador es una **persona jurídica**, como una sociedad o un banco, debe presentarse el documento que acredite su existencia y representación legal.
- ✓ Se recomienda que el vendedor, como dueño de la vivienda, presente al notario copia de la **escritura pública** o **título de adquisición**, junto con el **certificado de libertad y tradición** más reciente que le da la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, para poder verificar la historia del inmueble y los linderos.
- ✓ Cuando el apartamento esté en el régimen de propiedad horizontal, se debe presentar copia de la parte del reglamento que se refiere a la propiedad que se vende.

**SEGUNDA ETAPA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** Una vez terminada la primera etapa, o sea, la de la **escritura pública**, el notario entrega **copia auténtica** a los interesados para llevarla a esta oficina.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Es de mínimo ocho **días hábiles**, si la escritura es firmada en el mismo momento por vendedor y comprador, para que el notario revise la legalidad del contrato. Si no firman al tiempo, puede superar este plazo. Consulte al notario.

**COSTO: SÍ.** Según tarifa notarial.

Para ser propietario de **bienes inmuebles** se requiere la **escritura pública** debidamente registrada donde consten la compraventa o la permuta.  
No olvide este requisito.

## IV. ACTOS NOTARIALES RELACIONADOS CON INMUEBLES

### PERMUTA DE INMUEBLES

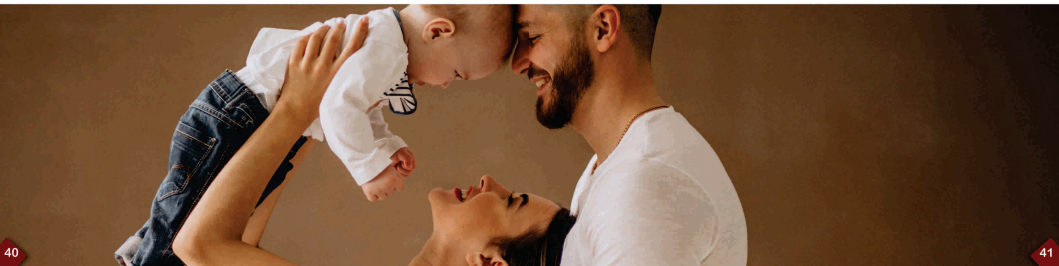
Es uno de los contratos para que una persona se convierta en propietaria de una vivienda, lote sin construcción o de una finca, entre otros **bienes**. Consiste, por ejemplo, en el intercambio de una vivienda o de una finca por casas o cosas y dinero. Para que sea una permuta, el intercambio debe hacerse por un valor mayor en cosas que en dinero. Si el valor es mayor en dinero, el contrato será de compraventa.

Para realizar este contrato que se hace por medio de **escritura pública**, los interesados deben cumplir dos etapas:

1. **EN LA NOTARÍA:** Hacer la **escritura pública** de permuta, en la que se especifiquen los **linderos** de los **bienes** que se intercambian y el precio de los mismos.

### REQUISITOS:

- ✓ Documentos de identificación de las personas que hacen el contrato.
- ✓ Estas personas deben ser mayores de edad y por lo tanto están en **capacidad** de hacerlo.
- ✓ Certificados de paz y salvo por **impuesto predial** que se paga en la tesorería municipal y que contiene el **avalúo catastral**. Además, el paz y salvo por **contribución de valorización**, si aplica en el municipio. Si el **inmueble** está sometido a **propiedad horizontal**, se necesita también el certificado de paz y salvo por el pago de cuotas de la administración.



- ✓ Si alguno de quienes hacen el contrato, es **persona jurídica**, como una sociedad o un banco, debe presentarse el documento que acredite su existencia y representación legal. Consulte al notario.
- ✓ Se recomienda que se lleve al notario copia de la **escritura pública** o **título de adquisición**, junto con el **certificado de libertad y tradición** más reciente que le ha dado la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**.
- ✓ Se sugiere que se presente copia de la parte del reglamento que se refiere a las propiedades que se permutan.

**2. EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** Una vez terminada la primera etapa, o sea, la de la **escritura pública**, el notario entrega **copia auténtica** a los interesados para llevarla a esa oficina.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Si firman al tiempo los interesados, es de mínimo ocho **días hábiles**, mientras el notario revisa la legalidad del contrato. Si no firman al tiempo, puede superar este plazo.

**COSTO: SÍ.** Según tarifa notarial.

Para ser propietario de **bienes** inmuebles se requiere la **escritura pública** debidamente registrada donde consten la compraventa o la permuta.  
No olvide este requisito.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**



### DONACIÓN

Es uno de los contratos cuyo fin es que una persona se convierta en dueña de una vivienda, lote, finca, **mueble** o de una suma de dinero, cuando otra persona le regala una propiedad o parte de ella, y el que la recibe la acepta.

Solo se hace por **escritura pública**, cuando se recibe un **inmueble** o parte de él o cuando lo que se recibe vale más de 50 salarios mínimos mensuales.

Cuando se va a hacer una donación que valga más de 50 salarios mínimos mensuales, hay que cumplir primero un requisito que se llama "insinuación de donación", el cual se realiza en **escritura pública** en una notaría y en esa misma escritura se puede realizar la donación.

### REQUISITOS PARA DONACIÓN DE INMUEBLES:

- ✓ El que va a donar o regalar debe ser mayor de edad y por lo tanto está en **capacidad** de hacerlo. Si se trata de una donación a un menor, lo representa el padre o la madre, ambos o quien tiene la **guarda**.
- ✓ Documentos de identificación de los interesados.
- ✓ Solicitud por escrito de quien hace la donación y de quien la recibe, ante el notario de la ciudad o municipio en donde vive el donante, con certificado del valor comercial de la propiedad que se va a donar, si es un **inmueble**. Para más información consulte al notario.
- ✓ Título de propiedad del **bien** que se va a donar, si es un inmueble.

- ✓ Certificados de paz y salvo por **impuesto predial** que contenga el **avalúo catastral** y por **contribución de valorización**, si aplica en el municipio. Si es un apartamento y forma parte de una **propiedad horizontal**, se necesita también el certificado de paz y salvo por el pago de la administración.
- ✓ Si alguno de los interesados es **persona jurídica**, como una sociedad, consulte al notario.
- ✓ La persona que hace la donación debe demostrar que queda con recursos suficientes para vivir y atender sus obligaciones.
- ✓ Se recomienda llevar al notario copia de la **escritura pública** o **título de adquisición** del inmueble que se va a regalar junto con el **certificado de libertad y tradición** más reciente que le ha dado la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores y se tenga la **escritura pública**, el notario entrega **copia auténtica** a los interesados para llevarla a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**REQUISITOS PARA DONACIÓN DE BIENES QUE VALGAN MÁS DE 50 SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES:** Consulte al notario.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Depende del cumplimiento de los requisitos. Consulte al notario.

**COSTO:** Sí. Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**





### CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Hay hipoteca cuando una persona, un banco o una entidad financiera (llamada acreedora) le presta a otra persona una suma de dinero y esta última (llamada deudora) asegura el pago, garantizándolo con un inmueble de su propiedad. Si el deudor incumple con los pagos (capital e intereses), el inmueble podrá ser embargado y rematado por un juez para pagarle a quien prestó el dinero. La hipoteca siempre se hace por **escritura pública**.

Para hacer la hipoteca los interesados deben cumplir dos etapas:

**1. EN LA NOTARÍA:** Firmar (**otorgar**) la **escritura pública** de hipoteca, en la que aparece la descripción del inmueble que se da en garantía y la manifestación de que ese inmueble queda hipotecado a favor del **acreedor**.

#### REQUISITOS:

- ✓ Los interesados deben ser mayores de edad y por lo tanto, están en **capacidad** de hacerlo.
- ✓ Documentos de identificación de los interesados. Si alguno de los interesados es **persona jurídica**, debe presentarse el documento que acredite su existencia y representación legal.
- ✓ **Certificados de paz y salvo del impuesto predial** según el valor **catastral** y de la **contribución de valorización** del inmueble que se hipoteca, si aplica en el municipio.

- ✓ **Certificado de libertad y tradición** y copia de la escritura pública que demuestre que quien hipoteca es el dueño del bien.
- ✓ Se puede dar un poder para hacer una hipoteca. Consulte al notario.
- ✓ Casi siempre, la hipoteca se hace en la misma escritura de compraventa, pero puede hacerse por separado.

### 2. EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:

Una vez terminada la primera etapa, o sea, la de la **escritura pública**, el notario entrega **copia auténtica** a los interesados para llevarla a esa oficina, dentro de los **noventa días hábiles** siguientes a la fecha de la escritura. Olvidar este plazo, significa volver a iniciar el trámite de la hipoteca.

### CANCELACIÓN DE HIPOTECA:

Para cancelar una hipoteca, el dueño del **bien** hipotecado debe pagar la totalidad de la deuda al **acreedor**. Una vez ocurrido el pago, quien prestó el dinero (el **acreedor**) debe ir a la notaría para declarar que la deuda está pagada y que por ello cancela la hipoteca. Este acto de cancelación se hace también en **escritura pública**. El notario entrega un certificado que debe llevar el dueño del inmueble a la Oficina de Registro para que su **bien** quede sin hipoteca.

**TIEMPO ESTIMADO DE ENTREGA:** Si firman al tiempo los interesados, es de mínimo ocho **días hábiles** mientras el notario revisa la legalidad del contrato. Si no firman al tiempo, puede superar este plazo.

**COSTO: SÍ.** Según tarifa notarial.

**VER DICCIONARIO EXPLICATIVO**





**A ACREEDOR:** Persona natural o jurídica que está autorizada para exigir el pago o cumplimiento de una obligación.

**ACTO JURÍDICO:** Manifestación de voluntad hecha con el propósito de crear, modificar o eliminar derechos. Esta manifestación se puede escribir en documento privado o en escritura pública. La ley dice los casos en que es obligatorio hacerlo en escritura pública, como por ejemplo la compraventa de inmuebles.

**APODERADO:** Persona que está autorizada por otra para representarla y actuar en su nombre.

**AUTENTICAR:** Es cuando el notario da testimonio escrito de que las firmas que aparecen en un documento privado fueron puestas en su presencia estableciendo la identidad de los firmantes. Un documento es auténtico cuando existe certeza sobre la persona que lo elaboró y lo firmó, certeza que da el notario.

**AUTORIZACIÓN INDÍGENA:** Es el documento emitido por una autoridad indígena reconocida por el Estado que sirve para efectuar el registro de nacimiento de un miembro de su comunidad.

**AVALÚO CATASTRAL:** Es el precio que el municipio le da a un bien para poder cobrar el impuesto predial.

**B BIENES:** Cosas que hacen parte del patrimonio de una persona.

**C CAPACIDAD:** Es poder expresar la voluntad y preferencias en igualdad de condiciones. En Colombia ser mayor de edad significa tener capacidad.

**CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN:** Es un documento público en el que constan los datos de un predio, la historia del mismo y los registros de los diferentes actos que sobre éste se hayan realizado.

**CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN:** Es un tributo que el dueño de un predio tiene que pagar al municipio cuando se beneficia de una obra pública.

**COPIA AUTÉNTICA:** Copia que expide el notario con plena fe de su correspondencia con el original, que reposa en el archivo o protocolo de la notaría.

**CURADOR:** Es la persona que toma decisiones en nombre de otra (menor de edad), dentro de los límites de la curaduría, según cada caso.

**CUSTODIA:** Es el cuidado personal y la tenencia del día a día que tienen los padres respecto de sus hijos.

**D DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO:** Son manifestaciones verbales o escritas presentadas ante el notario en los que se asegura bajo juramento la existencia de determinados hechos.

**DEFENSOR DE FAMILIA:** Autoridad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, que protege los derechos fundamentales de los menores de edad.

**DÍAS HÁBILES:** Son los días dentro de la semana, que no incluyen sábados, domingos ni festivos.

**DOCUMENTO PRIVADO:** Es el que contiene la declaración de voluntad de una o varias personas, como por ejemplo, el documento escrito de promesa de compraventa.

**E EDICTOS:** Es un aviso o publicación de una autoridad para dar a conocer al público que un trámite se está llevando a cabo con el fin de que los interesados puedan pronunciarse.

**EMBARGO:** Es una medida tomada por un juez que impide comprar, vender, hipotecar o dar en garantía un bien.

**ESCRITURA PÚBLICA:** Es un documento que contiene la declaración de voluntad de una o varias personas, emitida ante notario para hacer un determinado contrato o acto exigido por la ley.

**F FE PÚBLICA:** Es aquella que da el notario como testigo especial del Estado, en relación con los documentos que se le presentan para autenticar, los hechos que ocurren en su presencia y las declaraciones que emiten los usuarios en la escritura pública.

**FRAUDES:** Son acciones contrarias a la verdad y la rectitud, generalmente establecidas como delito.

**G GUARDA:** Persona encargada legalmente de los menores de edad en ausencia de los padres para salvaguardar la persona y/o su patrimonio. Las facultades de representación son diferentes según la ley. Existen diferentes tipos de guarda, por ejemplo, curador, consejero o administrador.

**I IMPEDIMENTO LEGAL:** Es la prohibición establecida en la ley que impide a una persona llevar a cabo un propósito concreto, por ejemplo, la ley prohíbe el matrimonio entre hermanos.

**IMPUESTO PREDIAL:** Es una contribución al municipio que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble.

**INMUEBLE:** Bienes raíces, como casas, fincas o lotes, que no pueden transportarse de un lugar a otro.

**L LINDEROS:** Son las líneas que marcan los límites de la vivienda o finca que se va a vender y que sirven para que el que compra y el vecino sepan hasta dónde llega su propiedad. La marca en fincas se puede realizar con árboles, alambres, piedras u otros medios. Los linderos de apartamentos están en el reglamento de propiedad horizontal.

**M MANUTENCIÓN Y ALIMENTOS:** Todo lo que es indispensable para el sustento, habitación, vestido, asistencia médica, recreación y educación.

**MATRIMONIO CIVIL:** Es un contrato solemne celebrado ante juez o notario, por el cual se unen legalmente un hombre y una mujer o dos personas del mismo sexo, con el fin de vivir juntos, auxiliarse mutuamente y formar una familia.

**MATRIMONIO RELIGIOSO:** Es una celebración religiosa mediante la cual dos personas se unen en matrimonio. Para la validez de este matrimonio, la religión debe estar reconocida por el Estado Colombiano.

**MUEBLES:** Son los bienes que pueden transportarse de un lugar a otro. Los animales también son considerados muebles.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** Es la oficina del Estado que tiene por función anotar todas aquellas actuaciones que se hacen sobre un inmueble.

**O OTORGAR:** Equivale a la firma que hace un interesado en la escritura pública.

**PATRIA POTESTAD:** Es el conjunto de derechos y obligaciones que la ley reconoce a los padres sobre sus hijos menores de edad.

**P PERMISO DE LA AUTORIDAD INDÍGENA:** Es el documento emitido por una autoridad indígena reconocida por el Estado que sirve para efectuar, por ejemplo, registros de nacimiento, de defunción o cambios de nombre de un miembro de su comunidad

**PERSONA JURÍDICA:** Es una organización con derechos y obligaciones que existe como institución y que es creada por una o más personas.

**PERSONA NATURAL:** Es un ser humano.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** Es una forma de propiedad cuya construcción se hace por pisos y apartamentos. El propietario de un apartamento tiene derecho a usar las zonas comunes como son los jardines, corredores y portería, entre otros. Todos los propietarios tienen los mismos derechos y obligaciones sobre las zonas comunes que están en el reglamento de propiedad horizontal.

**R RECONOCIMIENTO:** Es la diligencia que realiza el notario a petición de los firmantes, quienes aceptan el contenido del documento y afirman bajo su responsabilidad que es verdadero.

**REPRESENTANTE LEGAL:** Es la persona a quien la ley le permite actuar a nombre de una persona natural o una jurídica.

**S SEPARACIÓN DE BIENES:** Es la simple separación legal de los bienes que se adquirieron en el matrimonio y que hacen parte de la sociedad conyugal. Al hacer una separación de bienes el matrimonio sigue vigente.

**SOCIEDAD CONYUGAL:** Sociedad de bienes que nace por el hecho del matrimonio.

**SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE:** Es el trámite que hacen los herederos de común acuerdo para repartir los bienes que deja un difunto.

**SUCESIÓN:** Es la repartición legal de los bienes de una persona fallecida entre sus herederos. Se puede hacer ante juez o notario.

**SUPLANTACIÓN:** Ocupar el lugar de otra persona ilegalmente o hacerse pasar por ella contra su voluntad para obtener un beneficio, lo cual constituye un delito.

**T TESTAMENTO ABIERTO:** Es un acto por el cual una persona dispone de todos o de una parte de sus bienes para que así sea tenido en cuenta después de su muerte en la sucesión. Se hace por escritura pública.

**TESTAMENTO CERRADO O SECRETO:** Es un acto por el cual una persona dispone de todos o de una parte de sus bienes para que así sea tenido en cuenta después de su muerte en la sucesión. Se guarda en sobre cerrado en la notaría y su contenido se conoce cuando la persona fallece y se hace la apertura del testamento.

**TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Es la escritura pública debidamente registrada por la que se transfere un bien inmueble, a título de compraventa, permuta o donación, entre otros.

**Valores porcentuales de los impuestos que se causan en el otorgamiento de las escrituras públicas:**

**DERECHOS NOTARIALES:**

- ✓ Actos con cuantía: 3.5 x 1.000
- ✓ Impuesto al valor agregado IVA: 19%
- ✓ Retención en la fuente: 1%

**DERECHOS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:**

- ✓ Rangos para la inscripción de escrituras:

**RANGO**

**TARIFAS**

Menor a 10 *SMLMV base tarifa aprox 2020	Se liquida aprox por \$ 37.783.
Mayor a 10 *SMLMV hasta menor e igual a 150 SMLMV	6.22 X mil.
Mayor a 150 *SMLMV hasta menor e igual a 260 SMLMV	7.73 X mil.
Mayor a 260 *SMLMV hasta menor e igual a 385 SMLMV	8.61 X mil.
Mayor a 385 *SMLMV	9.10 X mil.

\*salarios mínimos legales mensuales vigentes

**IMPUESTO DEPARTAMENTAL:**

- ✓ Impuesto Departamental: 1 %

\*Esta cartilla es una guía tanto para los usuarios del servicio notarial, como para los notarios y funcionarios, no siendo obligatoria su aplicación. La "U.C.N.C." no asume responsabilidad frente a la interpretación y aplicación de este documento, ya que tiene simplemente un carácter orientador.

# DILIGENCIAS EN NOTARÍAS

ORIENTACIÓN AL CIUDADANO

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO "U.C.N.C."  
Carrera 9 # 97-20 - Bogotá D.C. - PBX: (57 -1) 746 40 40  
[www.ucnc.com.co](http://www.ucnc.com.co)

*"Los Notarios facilitamos la prestación de nuestros servicios  
y damos seguridad a los actos y contratos que autorizamos."*

*Álvaro Rojas Charry  
Presidente "U.C.N.C."*



**UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO "U.C.N.C."**

**Carrera 9 # 97-20 - Bogotá D.C. - PBX: (57 -1) 746 40 40**

**[www.ucnc.com.co](http://www.ucnc.com.co)**