

RESOLUCIÓN NÚMERO 725 DE 2003

(Marzo 14)

“Por la cual se establecen unos procedimientos adicionales para el reparto de los actos de la Nación, los departamentos, los municipios, sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta y en general los organismos y entidades que integran la rama ejecutiva del poder público según el artículo 38 de la Ley 489 de 1998”.

El Superintendente de Notariado y Registro,

en ejercicio de la facultad señalada en el artículo 15 de la Ley 29 de 1973 y conforme lo dispuesto en los artículos 1º y 2º, ordinales 1º y 2º del Decreto 2158 de 1992, en concordancia con la Resolución 643 de 2003, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 29 de 1973 en su artículo 15 dispone: “(...) La Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento de reparto, de modo que la administración no establezca privilegios en favor de ningún notario”;

Que es necesario, en desarrollo de la Resolución 643 de 2003, establecer unos procedimientos para aspectos determinados del reparto;

Que entre ellos, merecen especial atención los actos que deban celebrarse por medio de escritura pública y se refieran a cancelaciones de escrituras, a las notas de referencia, a la constitución de gravámenes hipotecarios que resulten de un contrato principal y a las escrituras referidas a las unidades inmobiliarias producto de un proceso de integración de la forma especial de dominio llamada propiedad horizontal;

Que si bien, actos escriturarios como los anteriores son en sí de autonomía relativa y validez plena, conforman una complejidad jurídica articulada y dependiente de manera mutua;

Que las situaciones mencionadas se inscriben todas dentro del principio general del derecho que establece: lo accesorio sigue la suerte de lo principal;

Que el sistema de reparto supone, además de un procedimiento equitativo, una regulación que evita a los entes estatales el establecimiento de privilegios;

Que la Superintendencia de Notariado y Registro debe velar por el cumplimiento de principios como los enunciados y evitar que ante la carencia de reglas especiales para el reparto se afecte el patrimonio público generando detrimentos injustificados por la duplicación de diligencias y de gastos;

Que la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal, derogó las leyes anteriores y los decretos que se expidieron para reglamentarlas, entre ellos los referidos a las actuaciones de los notarios sobre el particular;

Que la situación jurídica subjetiva, lo dijo de manera reiterada la Corte Suprema de Justicia, se caracteriza por ser inmodificable, o sea, el titular de un acto escriturario está amparado contra las alteraciones de la ley nueva en tanto ellas puedan variar su derecho. Los derechos que traen su origen de un acto humano son los que con preferencia a todos los demás deben ser considerados como derechos adquiridos. Se entiende que dicho titular no puede por su sola voluntad destruir o modificar los efectos jurídicos que son consecuencias de los mismos, ni las obligaciones que de ellos se derivan en favor de otras distintas personas;

Que la dirección del servicio notarial encomendado a la Superintendencia de Notariado y Registro implica la responsabilidad, en el caso del reparto, de establecer procedimientos que siguiendo principios generales del derecho consulten la economía procesal y administrativa y protejan al ciudadano y a la sociedad confiriéndole seguridad y eficiencia a sus demandas de servicio, sin por ello pretender tomarse funciones de legislador para establecer excepciones,

RESUELVE:

1. Del reparto de las cancelaciones. Al repartir la minuta del acto principal se tendrá en cuenta para establecer su categoría la cuantía de dicho acto más el valor de la cancelación futura. De esta manera la notaría a la cual se le asigne en el reparto la minuta de constitución, le corresponderá también su cancelación en el momento que esta sea declarada por los interesados o por decisión judicial.

2. De las notas de referencia. Al repartirse las minutas contentivas de modificaciones, adiciones, aclaraciones, o declaraciones, referidas al contenido de una escritura pública ya repartida, la dependencia o el funcionario encargado del reparto la asignará a la notaría a la cual se le repartió la escritura originaria y sumará el valor de la nota de referencia al acto principal produciendo la reasignación de categoría si es del caso.

3. De la constitución de gravámenes vinculados a un contrato principal y para autorización simultánea. Al repartirse las minutas que tratan de compraventas a las cuales les accede una hipoteca, para establecer la categoría del acto se sumarán el valor de una y otra, de manera que para efectos del reparto se puedan autorizar en una misma notaría.

4. De las unidades inmobiliarias por propiedad horizontal. Repartida la minuta contentiva de la constitución del régimen de propiedad horizontal, y una vez iniciado el plan de ventas con los precios de las unidades inmobiliarias, el notario a quien le correspondió la escritura de constitución dará cuenta a la Superintendencia de Notariado y Registro para que el funcionario o dependencia encargada del reparto, sume dicho precio total al acto sin cuantía de la constitución y recategorice la asignación de la escritura de constitución y las compraventas futuras de las unidades.

5. De la transición de procedimientos. Las minutas de escrituras que iniciaron con la recepción por parte del notario el proceso de su perfeccionamiento, acogándose a los sistemas de reparto establecidos con anterioridad a la expedición de la presente disposición, lo terminarán en la misma notaría donde se iniciaron.

6. **Vigencia.** Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición y será publicada en el Diario Oficial.

Comuníquese y cúmplase.