

HÉCTOR MARTÍNEZ PARDO †

JUAN MANUEL VELA PRIETO



LA ESCRITURA PÚBLICA
Y
SUS MINUTAS

SÉPTIMA EDICIÓN
AMPLIADA Y ACTUALIZADA



TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
Presentación	1
Prólogo	3
Estatuto del notariado	5
Competencia de los notarios	15
Código Civil colombiano	18
Modelos	75
Modelo número 1. Adición de la partícula “de” y el apellido del esposo	77
Modelo número 2. Afectación a vivienda familiar por cónyuges	77
Modelo número 3. Afectación a vivienda familiar. Levantamiento por los cónyuges	78
Modelo número 4. Afectación a vivienda familiar por compañeros permanentes por más de dos años	79
Modelo número 5. Afectación a vivienda familiar por compañeros permanentes por más de dos años. Levantamiento	80
Modelo número 6. Cambio de nombre del menor	81
Modelo número 7. Cambio de nombre y apellidos	81
Modelo número 8. Cambio de nombre	82
Modelo número 9. Capitulaciones maritales	83

	Pág.
Modelo número 10. Capitulaciones matrimoniales	84
Modelo número 11. Cesión de cuotas en empresa unipersonal y conversión en sociedad limitada	85
Conversión de empresa unipersonal en sociedad de responsabilidad limitada	87
Modelo número 12. Cesión de cuotas sociales y conversión de sociedad limitada en empresa unipersonal	93
Conversión de sociedad limitada en empresa unipersonal ..	94
Modelo número 13. Compraventa. Contrato entre sociedades	97
Modelo número 14. Compraventa y cancelación hipoteca ..	99
Modelo número 15. Condición resolutoria. Cancelación	100
Modelo número 16. Condición resolutoria. Cancelación	101
Modelo número 17. Dación en pago	102
Modelo número 18. Donación. Insinuación	104
Modelo número 19. Donación. Solicitud al notario	106
Modelo número 20. Elevación a escritura pública de un documento	107
Modelo número 21. Elevación a escritura. Trabajo de partición y adjudicación de bienes en sucesión intestada	107
Modelo número 22. Englobe de inmuebles	108
Modelo número 23. Englobe y división	109
Modelo número 24. Escritura de presentación	110
Modelo número 25. Gravamen hipotecario, cancelación. Venta del inmueble y constitución nuevo gravamen hipotecario	111
Modelo número 26. Hijo extramatrimonial. Legitimación..	114
Modelo número 27. Hijo extramatrimonial no reconocido. Adición segundo apellido	114
Modelo número 28. Hijo extramatrimonial. Reconocimiento	115

	Pág.
Modelo número 29. Hipoteca con poder	116
Modelo número 30. Hipoteca con varios acreedores.....	119
Modelo número 31. Hipoteca con poder	122
Modelo número 32. Hipoteca de primer grado con abonos.	124
Modelo número 33. Hipoteca de primer grado.....	126
Modelo número 34. Hipoteca	128
Modelo número 35. Hipoteca. Ampliación	129
Modelo número 36. Hipoteca. Ampliación	129
Modelo número 37. Hipoteca. Cancelación	130
Modelo número 38. Hipoteca. Cancelación	131
Modelo número 39. Hipoteca. Cancelación saldo venta	132
Modelo número 40. Hipoteca. Cancelación saldo venta	133
Modelo número 41. Hipoteca. Liberación parcial	133
Modelo número 42. Hipoteca. Cancelación parcial	134
Modelo número 43. Hipoteca. Petición por acreedor copia sustitutiva	135
Modelo número 44. Identidad por doble registro. Fijación .	136
Modelo número 45. Inventario solemne	137
Modelo número 46. Matrícula inmobiliaria. Aclaración	138
Modelo número 47. Matrimonio civil. Escritura	139
Modelo número 48. Nomenclatura. Actualización.....	140
Modelo número 49. Nuda propiedad con reserva de usu- fructo. Compraventa	141
Modelo número 50. Nuda propiedad y usufructo. Compra- venta.....	142
Modelo número 51. Partición e hipoteca	144
Modelo número 52. Partición y venta	146
Modelo número 53. Patrimonio de familia con curador. Cancelación	147

	Pág.
Modelo número 54. Patrimonio de familia inembargable. Cancelación	148
Modelo número 55. Permuta	150
Modelo número 56. Poder especial para comprar un inmueble	151
Modelo número 57. Poder especial para vender un inmueble	152
Modelo número 58. Poder general	153
Modelo número 59. Poder. Revocatoria	155
Modelo número 60. Promesa de contrato de compraventa..	155
Modelo número 61. Promesa de contrato de compraventa..	157
Modelo número 62. Propiedad horizontal. División de comunidad	160
Modelo número 63. Registro civil de nacimiento. Corrección	161
Modelo número 64. Registro civil de defunción por heredero. Corrección	162
Modelo número 65. Resciliación de contrato de compraventa	162
Modelo número 66. Segregación y venta	163
Modelo número 67. Silencio administrativo positivo. Protocolización	165
Modelo número 68. Sociedad comercial. Disolución	166
Modelo número 69. Sociedad conyugal. Liquidación. Partición y adjudicación de bienes muebles con renuncia de gananciales	166
Modelo número 70. Sociedad conyugal. Liquidación. Partición y adjudicación de bienes inmuebles	169
Modelo número 71. Sociedad conyugal. Liquidación, partición y adjudicación de bienes muebles	172

	Pág.
Modelo número 72. Sociedad conyugal sin bienes. Disolución y liquidación	174
Modelo número 73. Sociedad conyugal previamente disuelta con igualaciones. Liquidación	175
Modelo número 74. Sociedad de responsabilidad limitada. Reforma, aumento de capital y admisión de nuevos socios	179
Modelo número 75. Sociedad de responsabilidad limitada .	180
Modelo número 76. Sociedad de responsabilidad limitada. Cesión y venta de cuotas o partes sociales	184
Modelo número 77. Sociedad de responsabilidad limitada. Reforma, aumento de capital y admisión de nuevos socios	186
Modelo número 78. Sociedad en comandita simple	187
Modelo número 79. Sociedad patrimonial de hecho. Liquidación y partición de bienes	192
Modelo número 80. Testamento abierto	195
Modelo número 81. Testamento abierto	196
Modelo número 82. Testamento abierto	197
Modelo número 83. Testamento y revocatoria de testamento	199
Modelo número 84. Testamento cerrado. Petición para la apertura y publicación del testamento	200
Modelo número 85. Testamento cerrado, apertura y publicación del testamento	201
Modelo número 86. Usufructo. Constitución	202
Modelo número 87. Usufructo. Renuncia	203
Modelo número 88. Usufructo con propiedad. Consolidación (muerte usufructuario)	204
Modelo número 89. Venta sencilla	205

	Pág.
Modelo número 90. Venta sencilla	206
Modelo número 91. Venta a plazos	208
Modelo número 92. Venta con hipoteca	209
Modelo número 93. Venta e hipoteca	211
Modelo número 94. Venta con pacto de retroventa y no afectación a vivienda familiar	214
Modelo número 95. Venta. Cuando hay construcción pos- terior a la adquisición de lote	216
Modelo número 96. Venta cuando el vendedor ya ha reali- zado la entrega del inmueble	217
Modelo número 97. Venta simple	218
Modelo número 98. Venta cuando hay promesa de por medio	220
Modelo número 99. Venta con desmembración del dere- cho de dominio por voluntad de los compradores de a- cuerdo a aportes	221
Modelo número 100. Venta cuando ya se realizó la entrega del inmueble con promesa de por medio	223
Modelo número 101. Venta simple con entrega a la fecha..	224
Modelo número 102. Venta simple con entrega a la fecha..	226
Modelo número 103. Venta simple con entrega a la fecha..	227
Modelo número 104. Venta derechos herenciales	228
Modelo número 105. Venta de derechos universales	229
Modelo número 106. Venta entre cónyuges	230
Modelo número 107. Venta propiedad horizontal con hi- poteca	231
Modelo número 108. Venta propiedad horizontal con asun- ción de deuda	234

	Pág.
Elementos de validez del contrato	237
La capacidad	239
El consentimiento	240
Vicios del consentimiento	240
Error.	241
La fuerza.	242
El dolo.	242
La lesión enorme.	242
El objeto lícito	243
Causa lícita	243
Advertencias e instrucciones	245
Autoavalúo exclusivo para Santa Fe de Bogotá	249
Generalidades del impuesto predial unificado	249
Obligados a declarar el impuesto predial unificado	249
Obligaciones de los notarios	250
Contenido de la declaración	250
La base gravable	251
Copias de la escritura	253
Derechos notariales	253
Tabla de liquidación de escrituras	256
Venta sencilla	256
Venta e hipoteca	257
Tabla-liquidación retención en la fuente	257
Explicación de la gráfica	259
Valorización departamental	259
Doctrina y jurisprudencia	261
Corte Constitucional. Silencio administrativo positivo	263
Corte Constitucional. Unión marital de hecho	264

	Pág.
Corte Constitucional. Expropiación de vivienda familiar ...	278
Corte Constitucional. Carrera notarial	283
Corte Constitucional. Afectación a vivienda familiar	288
Corte Constitucional. Propiedad horizontal entre entidades públicas	292
Corte Constitucional. Sentencia N° C-68/99	295
Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 7 de noviembre de 1975	309
Corte Suprema de Justicia. Otorgamiento de escrituras públicas	314
Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 28 de julio de 1985	315
Corte Suprema de Justicia. Subrogación de bienes en la sociedad conyugal	316
Corte Suprema de Justicia. Sociedad en comandita	320
Instructivo y conceptos	323
Instrucción administrativa N° 09 de 1999	325
Conceptos emitidos por la oficina jurídica	332
Afectación a vivienda familiar sobre mejoras	332
Para ser oponible a terceros se requiere inscripción si- multánea de escrituras públicas referidas a empresas unipersonales	334
Diferencias entre derechos de representación y transmi- sión hereditarios	336
Constitución de patrimonio de familia excluye afecta- ción del inmueble a vivienda familiar	339
Liquidación de sociedad patrimonial entre compañeros permanentes requiere previa declaración judicial	343
Improcedente recuperar derecho de usufructo una vez extinguido	344

	Pág.
Capitulaciones matrimoniales en las uniones maritales de hecho	345
Leyes, decretos, resoluciones y circulares	349
Ley 153 de 1887	351
Comentario	351
Ley 70 de 1931. Del régimen del patrimonio de familia	353
Ley 28 de 1932. Sobre reformas civiles Régimen patrimonial en el matrimonio	354
Ley 29 de 1982. Por la cual se otorga igualdad de derechos herenciales a los hijos legítimos, extramatrimoniales y adoptivos y se hacen los correspondientes ajustes a los diversos órdenes hereditarios	356
Ley 9ª de 1989. Por medio de la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones	358
Ley 258 de 1996. Por la cual se establece la afectación a vivienda familiar y se dictan otras disposiciones	358
Ley 488 de 1998. Por la cual se expide el Estatuto Tributario	362
Ley 495 de 1999. Por medio de la cual se modifican los artículos 3º, 4º (literales a) y b)), 8º y 9º de la ley 70 de 1931 y se dictan otras disposiciones afines sobre constitución voluntaria de patrimonio de familia	363
Decreto número 1250 de 1970. Por el cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos	364
Decreto número 208 de 1975. Por el cual se ordena la inscripción de los testamentos cerrados y de los poderes en las oficinas de registro de instrumentos públicos del país	365
Decreto número 231 de 1985. Por el cual se modifican unas disposiciones del decreto 2148 de 1983	366

	Pág.
Decreto número 2158 de 1995	368
Resolución número 4581 de 1998. Por la cual se incrementan las tarifas por concepto del ejercicio de la función notarial	370
Resolución número 4597 de 1998. Por la cual se modifica la resolución N° 4581 del 29 de diciembre de 1998	387
Circular número 041	388