

CIRCULAR No. 276

PARA: NOTARIOS DEL PAÍS, ENTIDADES Y DEMÁS USUARIOS DEL REPARTO NOTARIAL.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

ASUNTO: REANUDACIÓN DEL TRÁMITE DE REPARTO NOTARIAL.

FECHA: Marzo 31 de 2022

Respetados notarios y Entidades sujetas a reparto notarial,

En ejercicio de las funciones de orientación conferidas en el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 29 de 1973, la Superintendencia de Notariado y Registro informa los siguientes lineamientos, respecto de la figura del reparto notarial, con ocasión de la reciente decisión emitida por la Corte Constitucional.

Según lo dispuesto en el artículo 365 de la Constitución Política, es deber del Estado asegurar la prestación eficiente de los servicios públicos, en tanto son inherentes a la finalidad social de éste.

En armonía con dicho postulado, mediante Ley 1955 del 2019, “*Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad*”, se dispuso en el artículo 86, lo siguiente:

“Artículo 86. Trámite de Reparto Notarial. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 29 de 1973, el cual quedará así:

Artículo 15. Trámite de Reparto Notarial. *El trámite de reparto notarial para los actos que involucren la constitución de propiedad horizontal, constitución o levantamiento de gravámenes, adquisición o transferencia del derecho de propiedad y adquisición o transferencia de inmuebles donde comparezcan las entidades financieras del Estado de orden nacional que otorguen o que otorgaron el crédito para la adquisición de vivienda, cuando en el círculo de que se trate haya más de una notaría, se asignarán eficientemente entre las que exista, de tal modo que la administración no establezca privilegios a favor de ningún notario. El mecanismo mediante el cual se dará cumplimiento a lo anterior deberá ser auditado anualmente por un tercero independiente, con criterios de eficiencia y transparencia.”*

En virtud de la mencionada disposición, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Circular 2885 del 30 de mayo de 2019, por medio de la cual suspendió el trámite de reparto notarial ordinario, conservando la facultad únicamente respecto del reparto notarial especial consagrado en el artículo 44 de la Ley 1537 de junio 20 de 2012, y el ordinario del artículo 15 de la Ley 1183 de 2008, reglamentado por el Decreto 2742 de 2008.

Ahora bien, mediante comunicado No. 07 del 09 de marzo de 2022, la Honorable Corte Constitucional emitió el siguiente pronunciamiento, con relación a la demanda de inconstitucionalidad presentada en contra del artículo 86 de la Ley 1955 de 2019:

“La Sala Plena encontró, al solucionar el problema jurídico propuesto, que el artículo 86 de la Ley 1955 de 2019 desconoce el principio de unidad de materia. En concreto, que la reforma al trámite de reparto notarial no guarda una relación directa ni inmediata con los objetivos, metas y estrategias previstas en el plan nacional de desarrollo, contenido en la Ley 1955 de 2019, en particular, con el pacto estructural de legalidad y las líneas que lo desarrollan sobre legalidad de la propiedad en el documento “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022”. Se trata de una norma que regula un tema operativo, que carece de carácter planificador respecto de los objetivos, metas y estrategias previstos en la ley del plan nacional de desarrollo y que reforma de manera permanente el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, la declaratoria de inexecutable del artículo 86 de la Ley 1955 de 2019 generó la reviviscencia del artículo 15 de la Ley 29 de 1973 retomando su redacción primigenia, que conlleva a la reactivación del reparto ordinario en los términos originales.

Es así como se advierte, para el caso concreto, que la figura de la reviviscencia de normas derogadas ha sido desarrollada por parte de la Corte Constitucional, quien ha consagrado las condiciones para la procedencia de esta, ejemplo de ello es la Sentencia C-251 del 2011 donde se mencionó:

“La jurisprudencia reciente de esta Corporación, sentencia C-402 de 2010 , después de un análisis de las distintas posturas que ha adoptado la Corte Constitucional en relación con si la declaración de inexecutable revive la norma derogada por el precepto excluido del ordenamiento jurídico, llegó a la conclusión que no siempre implica “la reviviscencia de normas derogadas”, pues para ello es necesario establecer: i) si el vacío normativo es de tal entidad que el orden constitucional se pueda ver afectado y ii) efectuar una ponderación entre los principios de justicia y seguridad jurídica. (...)”

En atención a la decisión asumida por la Corte Constitucional, conocida por esta entidad a través del comunicado de prensa previamente citado, se advierte que se reanuda el trámite de reparto notarial conforme la disposición contenida en el artículo 15 de la Ley 29 de 1973, que al tenor dispone:

“Artículo 15º. Los actos de la Nación, los Departamentos, Intendencias, Comisarías y Municipios y, en general, de todos sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta, que deban celebrarse por medio de escritura pública, cuando en el círculo de que se trate haya más de una Notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento del reparto, de modo que la Administración no establezca privilegios en favor de ningún Notario.

El incumplimiento de esta disposición hará incurrir al responsable en multa de quinientos pesos (\$ 500.00) a cinco mil pesos (\$ 5.000.00), que impondrá disciplinariamente, con conocimiento de la causa, la Superintendencia de Notariado y Registro, de oficio o a petición de cualquier persona natural o jurídica.

Parágrafo. Los establecimientos bancarios, oficiales y semioficiales, que tengan por objeto principal de sus actividades desarrollar planes de vivienda y negocios de finca raíz, quedan sometidos al régimen de reparto y de sanciones de que tratan los anteriores incisos. ”

La disposición transcrita establece que la Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento de reparto, para lo cual se pretende implementar un sistema electrónico nacional único de reparto, cuya administración corresponda a la Superintendencia de Notariado y Registro, que permita la interacción de dicho sistema con cada una de las entidades sometidas a reparto y las 914 notarías del país, pretendiendo con ello garantizar el reparto diario equitativo, oportuno y eficiente de los diversos actos notariales.

Es importante destacar que los asuntos que son sometidos al reparto de que trata el artículo 15 de la Ley 29 de 1973, pueden versar sobre la disposición de bienes inmuebles de los ciudadanos en ejercicio de su derecho real de dominio. En ese orden, es necesario que la Superintendencia, en procura de respetar dichos derechos, así como los de los terceros interesados en las actuaciones que son sometidas a registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, imparta lineamientos necesarios para evitar cualquier afectación en el servicio público.

Lo anterior, máxime cuando se trata de un servicio esencial, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 2159 del 12 de noviembre de 2021 que estableció que “[p]ara dar

cumplimiento a los procesos catastrales con enfoque multipropósito y a los programas de vivienda rural, así como otros de similar naturaleza dispuestos en la presente Ley, el registro de la propiedad inmueble será un servicio público esencial prestado por el Estado por funcionarios denominados registradores de instrumentos públicos, en la forma establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes que regulan la materia.”

En este sentido, la vivienda es uno de los ámbitos que se ve impactado por la reviviscencia del reparto notarial en los términos de la Ley 29 de 1973, en tanto que la escrituración de esta, es un servicio necesariamente notarial. Así las cosas, teniendo en cuenta que en dicha actividad participan Instituciones Financieras del Estado, que se valen, entre otros mecanismos, de los subsidios de vivienda que se otorgan a los beneficiarios, se torna imperativo por esta Entidad adoptar medidas que mitiguen las demoras que puedan afectar el acceso a vivienda de miles de colombianos y al sector inmobiliario. Trámites que actualmente van al alza, como se advierte en las cifras de Coordinada Urbana de Camacol, que arrojan entre enero y noviembre de 2021, un total de 219.541 familias que accedieron a vivienda, de las cuales 154.620 corresponden a vivienda VIS¹, información que como se abordó en líneas precedentes, necesariamente impacta en el trámite de reparto notarial.

De igual manera, debe observarse que la reincorporación del reparto en los términos anteriores implica que deba aplicarse el procedimiento a los “(...) *actos de la Nación, los Departamentos, Intendencias, Comisarías y Municipios y, en general, de todos sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta, que deban celebrarse por medio de escritura pública, cuando en el círculo de que se trate haya más de una Notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento del reparto, de modo que la Administración no establezca privilegios en favor de ningún Notario (...)*”, incluyendo además en el procedimiento de reparto a los “*establecimientos bancarios, oficiales y semioficiales, que tengan por objeto principal de sus actividades desarrollar planes de vivienda y negocios de finca raíz*”.

Lo anterior genera un impacto importante e inmediato no solamente a nivel de escrituración y vivienda, sino también de todos los actos en los que participen entidades públicas que deban someterse a reparto, por cuanto la efectividad de los derechos de las mismas y de quienes proceden a otorgar escrituras sometidas a este procedimiento,

¹ Cámara Colombiana de la Construcción. “*PIB del sector edificador crecerá 3.5 veces más que el total de la economía en el 2022: Camacol*”. Consultada el 29 de marzo de 2022.
<https://camacol.co/actualidad/noticias/pib-del-sector-edificador-crecera-35-veces-mas-que-el-total-de-la-economia-en>

puede verse afectada al no contar con un mecanismo inmediato que garantice el proceso de reparto de forma adecuada.

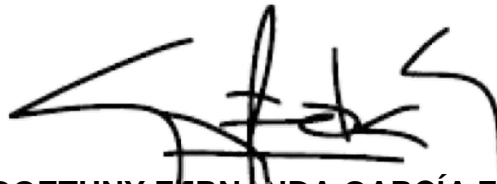
Ante la importancia de los actos que deben ser sometidos a reparto y la urgencia de las entidades de no paralizar los trámites y no afectar los derechos de las personas involucradas dentro de los mismos, esta Superintendencia establecerá el procedimiento transitorio con el propósito de afrontar la situación antes expuesta.

Es así como, en atención a la declaratoria de inexecutable del artículo 86 de la Ley 1955 de 2019, la Superintendencia de Notariado y Registro debe adelantar los ajustes razonables en los procedimientos internos con el fin de recibir y atender a nivel nacional las solicitudes de reparto notarial bajo los premisas de equidad, eficiencia y transparencia, para lo cual continuará con el desarrollo del aplicativo tecnológico que le permita garantizar la aplicación de los principios que rigen el reparto y no vulnerar los derechos de los ciudadanos, así como de aquellas entidades de la administración pública, que podrían verse afectadas por las demoras en el proceso de reparto.

En ese sentido, se informa a las Entidades sometidas a reparto y a las notarías del país que, de manera transitoria, la Superintendencia permitirá que se continúe el trámite de reparto de las escrituras públicas de la forma que se venía efectuando por la Entidades dispuestas para tal fin, entre tanto la Superintendencia de Notariado y Registro finaliza la puesta en producción del aplicativo desarrollado por la Oficina de Tecnología de esta Entidad, con la finalidad de ejecutar la competencia del reparto.

En todo caso, mientras subsista la medida transitoria dichas entidades deberán garantizar que el reparto se realice observando el principio de equidad para dar cumplimiento al artículo 15 de la Ley 29 de 1973, que de ninguna manera se privilegie a un despacho notarial sobre otro, según lo dispuesto por la H. Corte Constitucional.

Cordialmente,



GOETHNY FERNANDA GARCÍA FLÓREZ
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Superintendencia Delegada para el Notariado - Oficina Asesora Jurídica.

Revisó: Carlos Enrique Melenje Hurtado- Director de Administración Notarial

Shirley Paola Villarejo Pulido- Jefe Oficina Asesora Jurídica

Aprobó: Daniela Andrade Valencia- Superintendente Delegada para el Notariado