



Superintendencia de Notariado y Registro

CIRCULAR No. 417

Bogotá D.C., Diciembre 04 de 2024

PARA: NOTARIOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL NOTARIADO

ASUNTO: LEY 2434 - 08 DE NOVIEMBRE DE 2024 “POR LA CUAL SE REDUCEN LAS BARRERAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, POR MEDIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LEASING HABITACIONAL, SE PROMUEVE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS PARA VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Respetados Señores Notarios:

La Superintendencia Delegada para el Notariado tiene a su cargo, entre otras funciones, la orientación sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación notarial, como se señala en el numeral 7 del artículo 24 del Decreto 2723 de 2014, modificado por el artículo 6 del Decreto 1554 de 2022. En ese sentido, esta circular tiene por objeto dar a conocer algunos asuntos que conciernen a la actividad notarial, relacionada con la entrada en vigencia de la Ley 2434 del 08 de noviembre de 2024 *“por la cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones”*.

En efecto, atendiendo a lo anterior, el artículo 2º de la mencionada Ley establece la posibilidad de incluir *“(…) los derechos notariales, impuestos y gastos de registro en los préstamos hipotecarios del régimen de financiación de vivienda a largo plazo”*, con el fin de facilitar el proceso de adquisición de vivienda al permitir a los compradores financiar no solo el valor del inmueble, sino también los gastos asociados a los trámites de escrituración, tal como se muestra a continuación:

“ARTÍCULO 2. Inclusión de los derechos notariales, impuestos y gastos de registro en los préstamos hipotecarios del régimen de financiación de vivienda a largo plazo.



Adiciónese un párrafo al artículo 23 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. DERECHOS NOTARIALES Y GASTOS DE REGISTRO. *Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.*

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía

PARÁGRAFO. *Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1 de la presente Ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.*

En todo caso. la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.” (Negrita fuera del texto)

Por otra parte, es de anotar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 10º de la referida ley, se encuentran sometidos a reparto notarial, los contratos de crédito para vivienda financiados con recursos de los fondos de vivienda que forman parte del Presupuesto General de La Nación, así como de las empresas industriales, comerciales y de sociedades de economía mixta del Estado de carácter financiero del orden nacional.



Superintendencia de Notariado y Registro Circular No. 417
Diciembre 04 de 2024

La Ley establece los términos que se indican a continuación, respecto de la forma en que se debe surtir el procedimiento para el otorgamiento y autorización de las escrituras públicas que protocolicen esa clase de contratos:

1. Contacto a los interesados: Una vez se reciba la notificación del reparto, el notario debe contactar a los interesados, en el plazo de dos días hábiles, por el medio que considere más apropiado, con el fin de realizar la solicitud de documentos.
2. Citación a los interesados: Una vez recibidos los documentos, se deberá citar a los interesados en el plazo de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la documentación, para efectos del otorgamiento.
3. Numeración del instrumento: En concordancia con lo dispuesto por el artículo 9 del Decreto 2148 de 1983, el instrumento se numera al siguiente día hábil, contado a partir de la fecha en que se tome la primera firma de la escritura.
4. Firma de representantes legales de las personas jurídicas: Posterior a la numeración y firma del primer compareciente, se cuenta con un plazo de cinco (5) días hábiles para remitir las escrituras para firma de los representantes legales de las entidades que intervienen en el instrumento.
5. Una vez se cuente con la firma de todos los intervinientes, el notario deberá, si a ello hay lugar de conformidad con lo dispuesto por la Ley, a autorizar la escritura en un plazo de dos días hábiles y un día hábil adicional para su cierre.
6. Finalmente se cuenta con un plazo de dos días hábiles para expedir las primeras copias de la escritura pública.

Los términos aquí referidos se encuentran en el artículo 10 que a continuación se transcribe, no sin antes resaltar que el incumplimiento de los mismos acarrea sanciones disciplinarias y a su vez podría contemplar la solicitud de un nuevo reparto:

“ARTÍCULO 10. *En los contratos de crédito para vivienda financiados con recursos de los fondos de vivienda que forman parte del Presupuesto General de La Nación, así como en los contratos de adquisición de vivienda financiados por las demás entidades del Estado que como política pública tienen como objeto y/o funciones promover la adquisición de vivienda, incluyendo las empresas industriales, comerciales y de sociedades de economía mixta del Estado de carácter financiero del orden nacional, las*



Superintendencia de Circular No. 417
Notariado y Registro Diciembre 04 de 2024

partes contratantes estarán obligadas a que los trámites que se deban celebrar ante notario sean asignados de manera equitativa entre las notarías existentes en el círculo notarial donde se encuentre ubicado el inmueble mediante el trámite especial de reparto notarial. Para lo anterior, las notarías deberán respetar los siguientes términos de prelación:

- *Una vez notificada el acta de reparto notarial: el notario contará con el término de dos (2) días hábiles para contactar a los interesados y realizar la solicitud de documentos*
- *Citación de los afiliados para escrituración: tres (3) días hábiles para firmar escritura, previa recepción de los documentos que la notaría solicite.*
- *Remitir las escrituras para firma de los representantes legales de las personas jurídicas que intervienen en el instrumento: cinco (5) días hábiles a partir de la primera firma del instrumento.*
- *Numerar las escrituras con la primera firma que tome el notario dentro del día hábil siguiente.*
- *Firma del notario desde que la escritura cuenta con la firma de todos los intervinientes: dos (2) días hábiles*
- *Cierre de escritura para copias (1) día hábil a partir de la firma del notario.*
- *Expedición de las primeras copias de la escritura: dos (2) días hábiles después del cierre de la escritura*

PARÁGRAFO 1. *El notario que incumpla los términos mencionados anteriormente incurrirá en falta disciplinaria, En los círculos notariales en los que existan dos (2) o más notarías y el notario asignado incumpla los términos, las entidades arriba mencionadas podrán solicitar un nuevo reparto dentro del mismo círculo.*

PARÁGRAFO 2. *La radicación de las escrituras públicas de que trata el presente artículo ante las oficinas de registro de instrumentos públicos deberá realizarse por el notario de manera electrónica a través de la plataforma dispuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al pago del impuesto de registro.*



Superintendencia de Notariado y Registro Circular No. 417
Diciembre 04 de 2024

PARÁGRAFO 3. *No obstante, lo anterior, la ejecución de estos contratos se realizará en cumplimiento de los principios de la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política.”*

En consecuencia, se solicita a todos los notarios del país dar cumplimiento a la ley antes descrita con el fin de garantizar la eficiencia en los trámites notariales.

Cordial saludo,

ISABELLA ANDREA HERNÁNDEZ ARANDA
Superintendente Delegada para el Notariado

Proyectó: Laura Tatiana Mendivelso M. / Abogada SDN
Revisó: Laura Ximena Cancino Fuentes / Asesor SDN