

---

---

# **Compendio de Trámites Notariales**

Tomo I

1ra edición 2025

---

---

---

---

I.S.B.N 978-628-7738-13-3  
I.S.B.N Digital 978-628-7738-14-0

© Natalia Gaviria Mejía 2025  
© Maite Yojhana Carrascal Quintana 2025  
© Jaime Alberto Carrascal Quintana 2025  
© Julio Anibal Areiza Palacio 2025  
© Editorial Diké S.A.S. 2025  
[www.editorialdike.com](http://www.editorialdike.com)

---

**Editorial Diké S.A.S.**

Cel.: 301 242 7399 - e-mail: [dikesascomercial@gmail.com](mailto:dikesascomercial@gmail.com)  
Medellín - Colombia

**Bogotá D.C. Librería**

Calle 23 sur # 27- 41 Barrio Santander  
Cel.: 301 242 7399 - e-mail: [dikesasgerencia@gmail.com](mailto:dikesasgerencia@gmail.com)

**San José de Costa Rica**

Teléfono: 83 02 10 54 - Telefax: 22 14 25 23  
e-mail: [jadguzman@yahoo.com](mailto:jadguzman@yahoo.com)  
[editorialdike@hotmail.com](mailto:editorialdike@hotmail.com)

**Caracas-Venezuela**

Av. Urdaneta, esq. Ibarra, edf. Pasaje la Seguridad, P.B. Local 19, Caracas 1010 /  
[info@paredes.com.ve](mailto:info@paredes.com.ve) / Tels.: 58 (212) 564-15-05 / 563-55-90/06-04  
RIF: J-30797099-5

**Panamá**

Calle Parita, Bulevar Ancón, Casa 503, Corregimiento de Ancón, Ciudad de  
Panamá. Tel.: 50767814196 / [borisbarrios@lawyer.com](mailto:borisbarrios@lawyer.com)

**Diseño y diagramación**

Lucio F. Chunga Cheng  
e-mail: [dikesas.diagramacion@gmail.com](mailto:dikesas.diagramacion@gmail.com)

**Diseño de portada**

Melissa Herrera Holguín cel: 313 656 9734  
email: [angiemelissaherreraholguin@gmail.com](mailto:angiemelissaherreraholguin@gmail.com)

**Compendio de Trámites Notariales. Tomo I. 1ra edición impresa en abril del 2025.**

**La impresión de esta obra se terminó en los talleres de Editorial Diké S.A.S.**

**Calle 23 Sur # 27- 41 Barrio Santander. Cel.: 301 242 7399**

**e-mail: [dikesasgerencia@gmail.com](mailto:dikesasgerencia@gmail.com) -- [www.editorialdike.com](http://www.editorialdike.com)**

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, ni su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

---

---

---

---

## **Autores**

Natalia Gaviria Mejía  
Maite Yojhana Carrascal Quintana  
Jaime Alberto Carrascal Quintana  
Julio Aníbal Areiza Palacio

# **Compendio de Trámites Notariales**

Tomo I

1ra edición 2025



---

---

*Catalogación en la publicación — Biblioteca Nacional de Colombia*

Gaviria Mejía, Natalia, autora

Compendio de trámites notariales. Tomo I / Natalia Gaviria Mejía [y otros tres]. -- Primera edición. -- Medellín : Editorial Diké, 2025.

172 páginas.

Incluye datos curriculares de los autores.

ISBN 978-628-7738-13-3 -- 978-628-7738-14-0 (digital)

1. Derecho notarial - Aspectos jurídicos - Colombia 2. Documentos públicos - Colombia 3. Escrituras públicas - Aspectos jurídicos - Colombia 4. Compraventa (Derecho civil) Colombia I. Carrascal Quintana, Maite Yojhana, autora II. Carrascal Quintana, Jaime Alberto, autor III. Areiza Palacio, Julio Aníbal, autor

CDD: 346.8610023 ed. 23

CO-BoBN- a1145731

Editorial Diké S.A.S.

Eduardo Quiceno Álvarez  
Presidente Honorario del Comité Editorial

---

---

*Dedicado a:*

*Nuestros hijos, padres,  
esposos y amigos.*

*Gratitud infinita.*



## ÍNDICE GENERAL

<b>Prólogo</b> .....	15
<b>Introducción</b> .....	17

### Primera Parte

#### CONCEPTOS Y REGULACIONES

<b>I. Escritura Pública de Compraventa de Bienes Inmuebles</b> .....	21
<b>Elaboraciones Conceptuales</b> .....	21
Ejemplo 1 .....	22
Ejemplo 2 .....	23
<b>Comparecencia</b> .....	24
<b>El Poder para Vender</b> .....	24
Ejemplo 3 .....	25
Poder Especial Protocolizado .....	25
Poderes Especiales con Facultades Generales .....	26
Para Dar Claridad.....	26
<b>Otras Figuras de Representación</b> .....	27
Agencia Oficiosa .....	27
Estipulación para Recibir.....	27
<b>Qué debe Contener la Escritura Pública de Compraventa</b> .....	28
<b>Documentos para el Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa</b> .....	29
<b>II. Escritura Pública de Compraventa Parcial de Bienes Inmuebles</b> .....	31
<b>Elaboraciones Conceptuales</b> .....	31
Ejemplo 4 .....	33

Ejemplo 5 .....	33
<b>Requisitos para el Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa Parcial.....</b>	<b>34</b>
<b>Qué debe Contener la Escritura Pública de Compraventa Parcial .....</b>	<b>35</b>
<b>Licencias de Subdivisión.....</b>	<b>35</b>
Ejemplo 6.....	36
<b>Planos Topográficos del Predio a Subdividir.....</b>	<b>37</b>
<b>III. Escritura Pública de Compraventa de Cuota Parte o Porcentaje de Bienes Inmuebles .....</b>	<b>39</b>
<b>Qué debe Contener la Escritura Pública de Compraventa de una Cuota Parte o un Porcentaje de un Bien Inmueble .....</b>	<b>39</b>
<b>Documentos para el Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa .....</b>	<b>40</b>
<b>IV. Trámite de Autorización para Enajenar Bienes de un Menor de Edad Mediante Escritura Pública .....</b>	<b>43</b>
<b>Qué debe Contener la Escritura Pública: Artículo 2.2.6.15.2.1.5, Decreto 1664 de 2015 .....</b>	<b>45</b>
A Considerar .....	46
<b>Derechos Notariales .....</b>	<b>46</b>
<b>V. Limitaciones al Dominio .....</b>	<b>47</b>
<b>Afectación a Vivienda Familiar .....</b>	<b>47</b>
Elaboraciones Conceptuales .....	47
Constitución .....	47
A) Por Mandato Legal .....	47
Ejemplo 7 .....	48
A Tener en Cuenta .....	50
Uso Diferente a Vivienda Familiar .....	50
Estado Civil.....	50
Comprador Residente en el Exterior.....	51

Comprador de Estado Civil Divorciado o con Sociedad Conyugal Disuelta y Liquidada.....	51
B) Voluntariamente por los Cónyuges o Compañeros Permanentes Mediante Acto Escriturario.....	51
Documentos Fiscales .....	52
Características.....	52
Requisitos que Debe Cumplir el Bien Inmueble Objeto de Afectación a Vivienda Familiar.....	54
<b>Características del Bien</b> .....	54
Ejemplo 8.....	54
Ejemplo 9.....	55
Ejemplo 10.....	56
Ejemplo 11.....	57
<b>VI. Desafectación o Levantamiento de la Medida</b> .....	59
a). Por Voluntad de los Cónyuges o Compañeros Permanentes .....	59
b). Por Decisión Judicial en Firme.....	59
c). De Pleno Derecho, por Muerte Real o Presunta de Uno de los Cónyuges o Compañeros Permanentes .....	59
Improcedencia de la Afectación a Vivienda Familiar .....	60
Actos de Disposición Sobre el Bien Afectado a Vivienda Familiar .....	61
Obligación de los Notarios.....	62
Derechos Notariales y de Registro.....	63
<b>VII. Patrimonio de Familia Inembargable</b> .....	65
<b>Elaboraciones Conceptuales</b> .....	65
Constitución .....	66
1. Por Ministerio de Ley .....	66
Ejemplo 12 .....	66
2. Constitución Voluntaria .....	67
Ejemplo 13.....	68
Ejemplo 14.....	68
La Petición y sus Anexos.....	69
Documentos Anexos a la Solicitud .....	69
Emplazamiento y Publicaciones .....	70

Que debe Contener la Escritura Pública de Afectación a Patrimonio de Familia Inembargable .....	70
3. Inmueble de Propiedad de Mujer Cabeza de Familia .....	71
Características del Patrimonio de Familia Inembargable .....	73
Término para la Inscripción .....	73
Ejemplo 15 .....	74
Improcedencia de la Constitución de Patrimonio de Familia Inembargable .....	74
<b>VIII. Cancelación de Patrimonio de Familia Inembargable.....</b>	<b>75</b>
Ejemplo 15 .....	75
Sustitución y Cancelación Voluntaria del Patrimonio de Familia Inembargable cuando Existen Hijos Menores de Edad .....	76
Documentos Fiscales .....	79
Derechos Notariales y de Registro.....	79
<b>IX. Usufructo.....</b>	<b>81</b>
Ejemplo 16.....	81
Constitución .....	82
Ejemplo 17.....	82
Modalidades de Usufructo .....	83
Reserva de Usufructo .....	83
Ejemplo 18.....	83
Ejemplo 19.....	84
Cancelación de Usufructo .....	84
Documentos Fiscales .....	85
Derechos Notariales y de Registro.....	85

**Segunda Parte**

**MODELOS DE MINUTAS PARA APLICAR  
LOS CONCEPTOS**

<b>I. Escritura Pública de Compraventa Total de Inmueble Rural .....</b>	<b>89</b>
<b>II. Escritura Pública de Compraventa Total de Inmueble Sometido a Régimen de Propiedad Horizontal .....</b>	<b>95</b>
<b>III. Escritura Pública de Compraventa Parcial de Bien Inmueble .....</b>	<b>101</b>

<b>IV. Escritura Pública de Compraventa de Derecho de Cuota Sobre Inmueble en Comunidad y Proindiviso.....</b>	<b>107</b>
<b>V. Escritura Pública de Enajenación de Bienes de Menor de Edad.....</b>	<b>113</b>
<b>VI. Escritura Pública De Constitución de Afectación a Vivienda Familiar.....</b>	<b>119</b>
<b>VII. Escritura Pública de Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar.....</b>	<b>123</b>
<b>VIII. Escritura Pública de Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar con Beneficiarios Fallecidos .....</b>	<b>127</b>
<b>IX. Escritura Pública de Cancelación de Patrimonio de Familia y Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar con Curador Ad-Hoc.....</b>	<b>131</b>
<b>X. Escritura Pública de Constitución Voluntaria de Patrimonio de Familia Inembargable .....</b>	<b>137</b>
<b>XI. Escritura Pública de Sustitución y Cancelación Voluntaria de Patrimonio de Familia Inembargable .....</b>	<b>143</b>
<b>XII. Declaración Constitución de Patrimonio de Familia de Madre Cabeza de Hogar.....</b>	<b>149</b>
<b>XIII. Escritura Pública de Cancelación de Usufructo por Fallecimiento del Usufructuario .....</b>	<b>151</b>
<b>XIV. Escritura Pública de Cancelación de Reserva de Usufructo.....</b>	<b>155</b>
<b>XV. Escritura Pública de Cancelación Voluntaria de Usufructo.....</b>	<b>159</b>
<b>XVI. Escritura Pública de Compraventa de Nuda Propiedad y Reserva de Usufructo.....</b>	<b>163</b>
<b>Sobre los Autores .....</b>	<b>171</b>



## PRÓLOGO

En el ejercicio del derecho notarial, donde la rigurosidad jurídica se encuentra con la realidad cotidiana de los ciudadanos, es fundamental contar con herramientas que orienten de manera clara y precisa la ejecución de los trámites. Este Compendio de Trámites Notariales es el fruto del esfuerzo, la dedicación y la experiencia de dos destacadas juristas, la Dra. Natalia Gaviria y la Dra. Maite Carrascal, cuya labor en este campo las ha llevado a comprender, sistematizar y exponer con maestría los procedimientos esenciales del tráfico jurídico notarial.

Lo que distingue esta obra de otras publicaciones similares es su rigurosa actualidad y precisión, sustentada en la normatividad vigente y en las resoluciones de la Superintendencia de Notariado y Registro. Las autoras han sabido plasmar, con excepcional claridad, la forma en que los trámites deben desarrollarse, alejándose de interpretaciones subjetivas o arbitrarias y enfocándose exclusivamente en la correcta aplicación de la ley.

Más allá de su utilidad técnica, este compendio se erige como una guía indispensable tanto para litigantes, notarios en ejercicio y empleados de Notarias, como para cualquier profesional del derecho que busque una fuente confiable para la consulta de los requisitos esenciales en cada trámite. La obra no solo describe los procedimientos con meticulosidad, sino que también aborda las problemáticas más comunes que surgen en la práctica notarial, ofreciendo soluciones claras y eficaces.

La presente publicación, conformada en este primer tomo, abre la puerta a un análisis profundo y meticuloso del quehacer notarial y nos deja con la expectativa de un segundo volumen que, sin duda, seguirá enriqueciendo el conocimiento en esta materia. La relevancia de este

trabajo no solo radica en su contenido detallado, sino en la capacidad de sus autoras para transformar la complejidad normativa en un instrumento práctico y accesible, que se convierte en un referente obligatorio para quienes ejercen en este campo.

Invito a los lectores a sumergirse en estas páginas con la certeza de que encontrarán en ellas un recurso valioso, resultado de un estudio serio y comprometido con la correcta interpretación del derecho notarial. Esta obra, sin duda, marcará un hito en la sistematización de los trámites notariales, consolidándose como un aporte significativo para el ejercicio profesional y la seguridad jurídica.

Felicidades a mis colegas y amigas de promoción de Notariado y Registro.

**Evelyn Valencia Saavedra**  
Procuradora Judicial Penal

## INTRODUCCIÓN

La presente Obra Jurídica es un proyecto que pretende llevar a cabo un estudio exhaustivo en aquellos actos y negocios jurídicos de relevancia en el ámbito Notarial, y en general que nos permita conocer respecto de aquellos temas que son materia de uso y práctica en la cotidianidad. Con este Libro buscamos generar practicidad para aquellas personas que ingresan a la vida Notarial y que aún con la experiencia jurídica, podrían desconocer el paso a paso de un trámite sujeto al servicio Notarial.

La experiencia Notarial nos ha enseñado la célebre frase “la práctica hace al maestro”; y en el ejercicio de nuestra profesión podemos caer en malas prácticas por desconocimiento, falta de experiencia o incluso por malas asesorías, que nos van llevando a errar en la prestación del servicio, lo que se ve reflejado en Escrituras Públicas con Notas devolutivas o con errores de fondo que ponen en riesgo el negocio jurídico e incluso el título profesional.

Los Notarios en Colombia ostentan una investidura que, más allá de la gran honorabilidad que representa, los obliga a conocer y mantener en constante actualización respecto de la normatividad vigente en relación con todos los trámites, funciones y facultades que el Estatuto Notarial Decreto Ley 960 de 1970 y la Ley en general, que ha venido otorgado a lo largo de los años diferentes funciones a la actividad Notarial. Así las cosas, es fundamental tener manejo absoluto de todos los actos y trámites que le son requeridos. De ahí la importancia que, una vez nombrado en el cargo de Notario, haya una guía que permita consultar y sirva de soporte para evitar caer en los errores más comunes al momento de emprender un reto tan importante y serio como este.

Nos dimos cuenta de la necesidad de este tipo de obras jurídicas, porque fuimos en su momento, consecuencia del desconocimiento, blanco de notas devolutivas y largas jornadas de consultas. Ha sido un gran reto ir adquiriendo conocimiento a partir de la experiencia, para que en este momento podamos construir a partir de este. Entendemos que la Carrera Notarial es un gremio competitivo, el servicio como eje de nuestros ingresos debe ser impecable y absolutamente transparente, ya que será el reflejo de lo ya manifestado, nuestra *Honorabilidad* y *Majestuosidad* en el cargo.

Este es un aporte al gremio notarial, siendo el resultado de años de esfuerzo y dedicación, de estudio, de amor y pasión por esta importante área del derecho, por parte de las abogadas Natalia Gaviria y Maite Carrascal, con el deseo de que pueda ser útil a aquellos colegas que emprenden esta hermosa carrera, teniendo en cuenta el relevo generacional de quienes han aportado tanto a este servicio, y que por motivo del retiro forzoso, se han visto obligados a desprenderse de su cargo, dejando el servicio en manos de una nueva generación de profesionales, que ahora buscamos responder con altura ante tal compromiso y legado.

**Maite Yojhana Carrascal Quintana**

**Natalia Gaviria Mejía**