

GLOSARIO

ACTIVIDAD NOTARIAL: Es el servicio público que presta el Notario en ejercicio de la función pública que le otorga el Estado e implica la acción de dar fé pública.

ACTO JURIDICO: Es todo acontecimiento o conducta voluntaria capaz de dar nacimiento, modificar, transmitir o extinguir un derecho subjetivo, estado o situación. Es el hecho que proviene del entendimiento y depende de la voluntad.

ADJUDICAR: Es declarar que determinada cosa corresponde una persona jurídica o natural.

ADJUDICATARIO: Se entiende como la persona a la que se le designa un bien mueble o inmueble.

ADJUDICACION SUCESION: Constituye un modo de adquirir el dominio de un bien. Consiste en el traspaso de bienes, derechos y obligaciones por causa de muerte a los herederos, legatarios y acreedores.

ALBACEA: Es la labor de hacer ejecutar las disposiciones del testador.

APOSTILLE: Es un método de legalización de firma y contenido de texto, que le da autenticidad y veracidad a ciertos tramites, celebrado para países que se encuentran sometidos al Convenio de la Haya.

ARRAS: Se otorga como garantía de un contrato, es un anticipo monetario que se entrega como una señal para reservar un bien inmueble o mueble.

ARRENDAMIENTO: Es un contrato Bilateral, donde las partes se obligan recíprocamente, una cede el uso temporal de un bien inmueble o mueble y la otra da una cierta cantidad por este servicio.

AUTENTICAR: Dar fe que un hecho o documento es verídico y se acredita como cierto.

AVALUO CATASTRAL: Es la determinación del valor de un predio obtenido mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

BALDIO: Es un terreno que no tiene dueño y que forma parte del Estado porque se encuentra en territorio Colombiano.

BUENA FE: Hace relación a una conciencia honesta, buenas costumbres y una convicción en cuanto a la verdad.

La buena fe es uno de los principios rectores del derecho notarial.

CATASTRO: Es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar la característica física de cada inmueble.

CONTRATO: es un acto, pacto o convenio donde intervienen dos o más personas que general obligaciones, de Dar, Hacer y No hacer.

COMPRA VENTA: El contrato de compraventa es un documento por medio del cual, un vendedor le entrega o transfiere un bien inmueble a un comprador, a cambio de una suma determinada de dinero. Este documento debe elaborarse por medio de escritura pública, la cual debe ser registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde está ubicado el inmueble.

COPIA AUTENTICA: Es la copia mecánica o fotostática sobre la cual el Notario dá fé publica de su validez, determinando que corresponde exactamente al original que tuvo a la vista.

CESION DE CREDITO: Es cuando el derecho crediticio pasa del patrimonio del acreedor inicial (cedente) al de un nuevo acreedor (cesionario) sin que la obligación originaria se vea alterada.

COMPROBANTES FISCALES: Documentos oficiales en los que se expresa claramente que el dueño o titular de los derechos se encuentra a paz y salvo por conceptos tributarios o fiscales a los que está obligado.

DOCUMENTO PRIVADO: Es todo documento cuyo otorgamiento no requiere de una autorización, ni solemnización y contiene las manifestaciones de voluntad de los particulares.

DOCUMENTO PUBLICO: Son aquellas que se encuentran determinadas por ciertas solemnidades o formalidades como la fe pública.

DOLO: Voluntad maliciosa de engañar o hacer daño a alguien o de incumplir una obligación contraída.

DONACION: Es un contrato por medio del cual, una persona se convierte en dueño de un bien inmueble, o de una suma de dinero, sin que haya ninguna remuneración a cambio, es decir, de manera gratuita.

ESCRITURA PUBLICA: Es un instrumento notarial de naturaleza pública en el cual intervienen una o varias personas y se emite sobre actos o contratos para su solemnización ante Notario.

EMBARGO: Es una medida cautelar de origen jurisdiccional o administrativa que saca del comercio un bien y que tiene como fin que se cumpla el pago de una obligación que haya contraído el sujeto con anterioridad . Por lo tanto, no se podrá generar más obligaciones sin su cancelación.

FALSA TRADICION: Es la transferencia de derechos del dominio incompletos o sin antecedentes propios; o la transferencia de un inmueble sin ser el propietario.

FIRMA A RUEGO: Es un trámite notarial que se dá cuando una persona que no sabe o no pueden firmar, solicita a un tercero para que firme en su nombre.

GANANCIALES: Se conocen como gananciales todos los bienes adquiridos por los cónyuges en forma individual o conjunta a título oneroso durante la vigencia de la sociedad conyugal o patrimonial. Se encuentran excluidos los bienes adquiridos a título gratuito, tales como donaciones, herencias, legados etc.

HIPOTECA: La hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes inmuebles, y que tiene por finalidad garantizar el pago de obligaciones. Tal como lo consagra el artículo 2.434 del Código Civil Colombiano, la hipoteca debe constituirse por escritura pública.

IMPUESTO PREDIAL: Es un impuesto que grava todo tipo de inmuebles, es de carácter municipal, es decir que su recaudo está a cargo del municipio donde está ubicado e inmueble.

INSINUACION: Nuestra legislación establece que cuando se pretenda realizar donaciones con un valor superior a los cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, se requiere autorización de la autoridad competente. Anteriormente, dicha autorización requería de trámite judicial. Actualmente, a partir de la expedición del Decreto 1712 de 1.989, la insinuación para donaciones que superen los cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, se efectuar por vía notarial.

INVENTARIO SOLEMNE DE BIENES: Con el fin de proteger los intereses patrimoniales de los menores de edad, la legislación colombiana establece que cuando una persona pretenda contraer matrimonio o conformar una unión marital de hecho y tenga hijos menores de edad que no sean comunes a su pareja, es necesario realizar el trámite de inventario solemne de los bienes que este administrando de su menor hijo. Este trámite se puede adelantar ante notario

LAVADO DE ACTIVOS: Es la actividad delincuencia a nivel nacional o internacional que busca la manera de dar apariencia de legalidad a los ingresos obtenidos por sus actividades ilícitas, llámese narcotráfico, minería ilegal, etc.; el Estado Colombiano a través de sus diferentes organismos tales como la UIAF, entre otros, ha implementado mecanismos tendientes a detectar este tipo de actividades irregulares.

MEDIDAS CAUTELARES: Es comúnmente un acto jurisdiccional, direccionado a cumplir finalidades importantes de los procesos, como asegurar el cumplimiento de las decisiones del juez, especialmente relacionados con la garantía de los derechos de los accionantes y de terceros.

NOTARIO ENCARGADO. Es la persona que designa el Notario Titular para que lo reemplace cuando se retira temporalmente del ejercicio de sus funciones. Debe ser nombrado por acto administrativo expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro y posesionado por el Notario Titular.

PERSONA JURIDICA: Es un individuo que actúa no como persona física, sino como una institución constituida por una o varias personas y no siempre con fines de lucro.

PROTOCOLIZACION: Es incorporar por escritura pública una orden o mandato judicial o la que cualquier persona solicite para su guarda, cuidado y conservación, la cual no genera mayor fuerza o firmeza de la que originalmente tenga.

RAZON SOCIAL: Nombre con el que se identifica legalmente una persona jurídica. En Colombia no pueden existir dos (2) personas jurídicas con la misma razón social.

RECONSTRUCCION DE ESCRITURAS: Es el procedimiento establecido por el Artículo 105 del Decreto 960 de 1970, por medio del cual se reponen en el Protocolo, las escrituras por deterioro o pérdida.

REMATE ANTE NOTARIO: A partir de la expedición de la ley 794 de 2.003, reglamentado por el Decreto 890 de 2.003, el juez de conocimiento, a petición de quien tenga derecho a solicitar el remate podrá comisionar al Notario para adelantar diligencias de remate.

REPRESENTACION: La ley permite que una persona sea natural o jurídica elija voluntariamente a otra persona para que lo represente en una o varias actuaciones y en su nombre celebra diversos actos jurídicos. Según lo establece el artículo 74 del Código General del Proceso, el poder especial para una o varias actuaciones podrá conferirse por documento privado y el poder general deberá otorgarse por escritura pública.

REPOSITORIO DE PODERES: Es el mecanismo por el cual las Notarías y Consulados digitalizan los poderes que son autenticados en sus Despachos y los consignan o guardan en un Repositorio Especial creado para tal efecto en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario VUR, que sirve como herramienta para ser consultados por los notarios, en el momento del otorgamiento de escrituras cuando las partes actúan con poder.

SERVIDUMBRE: Es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otros predios de diferente dueño; el inmueble a cuyo favor está constituido la servidumbre, se llama predio dominante y el que lo sufre el predio sirviente.

SEUDÓNIMO: Nombre empleado por un autor en su obra y que reemplaza el verdadero. Las personas que suelen acudir a este estilo de nombres son los artistas y escritores los pueden registrar y adquirir la propiedad de los mismos, admitido en nuestra legislación con las mismas funciones del nombre y su adopción uso y cambio están regulados en ella como un derecho y como un objeto de protección.

SILENCIO ADMINISTRATIVO: Es un mecanismo de protección de los derechos de los ciudadanos a obtener no solo una respuesta por parte de la administración a las peticiones, sino dentro de ciertos términos definidos por el legislador en orden a garantiza el derechos fundamental de petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia.

SISTEMA DE IDENTIFICACION BIOMETRICA: Es el sistema que utilizan los notarios para la identificación de sus usuarios, utilizando los medios electrónicos para capturar su huella y compararla con la base de datos que reposa en la Registraduría Nacional del Estado Civil.

SOCIEDAD CONYUGAL: Es un régimen patrimonial que nace del matrimonio el cual puede ser de índole civil o por los ritos religiosos o credo debidamente reconocidos o autorizado por la ley.

SOCIEDAD PATRIMONIAL: Es una institución que nace como consecuencia de una unión marital de hecho siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, y que, como la sociedad conyugal, busca regular el aspecto económico de la unión, aunque teniendo sus características propias. Cabe resaltar que al igual que la sociedad conyugal, la sociedad patrimonial solo cobra sentido y tiene importancia a la hora de buscar su disolución.

TESTAMENTO: Es una manifestación hecha ante testigos de su última voluntad disponiendo de bienes y de asuntos que le atañen para después de su muerte.

URBANIZACION: Es un área delimitada para ser utilizada en predios los cuales consta de los servicios públicos necesarios para su ocupación, Es un conjunto de unidades habitacionales compuesto por calles, vías, zonas comunes, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana.

UNIDAD DE VALOR REAL (UVR): Es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificado por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el **BANCO DE LA REPUBLICA**.

UNION MARITAL DEL HECHO: Es una figura jurídica que puede entender como la unión de hecho que no están casados pero constituyen una comunidad de vida de

carácter permanente. Los integrantes de este tipo de unión reciben la denominación de compañeros permanentes.

VENTANILLA UNICA DE REGISTRO (VUR): Es una plataforma tecnológica creada con el fin de reducir trámites, plazos, costos y requisitos para formalizar los procesos de escrituración y registro de inmuebles, en especial, los actos de transferencia de dominio. Permite el acceso al censo inmobiliario y mercantil en la ciudad de Bogotá y algunas ciudades del país. Con esta plataforma es posible además realizar la consulta del impuesto predial y de valorización.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: De conformidad al **art 91** de la **ley 388 de 1997**, es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda 135 smImv.