

# COVID- 19: FIRMA DE ESCRITURAS Y PROMESAS DE COMPRAVENTA

*(Novedades: horarios y registro en línea)*

*Tenga en cuenta las siguientes guías prácticas generales para lograr un proceso exitoso de compra o venta de sus inmuebles durante la situación excepcional del COVID-19. Esta guía podría no ser aplicable en casos particulares.*

## Firma de escrituras públicas

Tenga en cuenta que hasta el día 27 de abril de 2020 (o cualquier fecha posterior que determine el Gobierno Nacional) el servicio notarial únicamente estará disponible en una jornada única de 10:00 AM a 3:00 PM o de 8:00 AM a 1:00 PM, dependiendo del círculo notarial. Adicionalmente de manera previa consulte y escoja un día en el cual su notaría de confianza se encuentre abierta. En el siguiente enlace podrá consultar los turnos de las notarías del Círculo de Bogotá (<http://www.phrlegal.com/noticia/covid-19-notarias-y-registro-de-instrumentos-publicos-durante-la-extension-del-aislamiento-preventivo-13-de-abril/>). En caso que algún compareciente sea mayor de 70 años podrá solicitar que sea tomada su firma en su residencia siempre y cuando no haya ingresado recientemente a Colombia proveniente de países con casos confirmados de Covid-19. Tenga presente que los notarios carecen de competencia para actuar en días y horarios distintos de los que por turno les corresponde.

Si usted tiene pactada la firma de escrituras públicas en virtud de promesas de compraventa, para el día y hora en que la Notaría acordada esté cerrada, la situación deberá analizarse caso a caso según lo pactado en la promesa. Es usual que en las promesas se pacten los eventos de cierre de la notaría, previendo que se firmará para el día de próxima apertura. Es posible que un otrosí a la promesa sea aconsejable.

## Firma de promesas de compraventa

Para suscribir la promesa de compraventa, no es necesario autenticar las firmas de las partes; aunque las promesas de naturaleza civil deben constar por escrito. En situaciones ordinarias, es usual que las partes se citen para firmar simultáneamente e intercambiar documentos originales. Mientras existan restricciones de circulación de personas (Decreto 531 de 2020), las partes podrán evaluar varias alternativas, por ejemplo:

1. Citarse en una notaría pública en funcionamiento en los horarios indicados arriba y allí firmar con presentación personal de firmas.
2. Intercambiar los documentos firmados enviándolos por correo certificado al lugar de notificación previamente acordado por cada una de las partes; aunque la simultaneidad de firma y recibo se verá afectada. Podría acudir a un tercero de confianza quien recaudará y podrá depositar los documentos firmados.
3. Cruzar los documentos por correo electrónico, confirmando en la remisión del correo la voluntad de obligarse en el sentido de la promesa que se adjunte. Archivar los correos en una base de datos segura.
4. Firmar los documentos digitalmente a través de uno de los proveedores que cumplan los requisitos de ley.

### Forma de pago

Atendiendo a la emergencia, los bancos han ampliado el límite del número de transferencias y el monto que pueden transferirse diariamente a través de canales electrónicos dispuestos por cada entidad bancaria. Con el objeto de evitar desplazamientos de personas y dinero en efectivo, sugerimos que todos los pagos sean efectuados a través de medios electrónicos o en caso que lo considere necesario a través de cheque.

Si parte del precio se pagará con dineros provenientes de entidades financieras a través de créditos

hipotecarios o contratos de leasing, entre otros, sugerimos verificar si se procederá con el desembolso durante la crisis. Los servicios bancarios y financieros y las plataformas de pago están dentro de las actividades exceptuadas de la orden de asilamiento preventivo.

### Registro de su escritura

La Superintendencia de Notariado y Registro puso en funcionamiento la herramienta virtual de Radicación en Línea (REL) que habilita puntos de radicación remoto no presencial en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, Bogotá Zona Centro y Bogotá Zona Norte, al igual que en las ochenta notarías de la ciudad de Bogotá que registran en estas tres oficinas. Esta herramienta estará habilitada hasta la fase de radicación en la Oficina de Registro que corresponda. A través de este medio se podrán radicar escrituras durante el aislamiento preventivo sobre los inmuebles localizados en Bogotá D.C.

Adicionalmente, tenga en cuenta que desde el 13 de abril, la Superintendencia de Notariado y Registro habilitó puntos de radicación remota de escrituras en cinco Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país (Barranquilla, Cali, Cartagena, Medellín Zona Norte y Medellín Zona Sur).



### CONTACTO:

**Andrés Montoya**  
[andres.montoya@phrlegal.com](mailto:andres.montoya@phrlegal.com)