

07 | GUÍA

Notaría, ORIP y registro: el ciclo completo

Firmar la escritura no es el último paso: lo que necesita saber sobre notaría, ORIP y registro

EN ESTE INFORME

- 01 Por qué la escritura sola no basta
- 02 Qué puede pasar si no se registra la escritura
- 03 ¿En qué notaría puede firmar?
- 04 Del acuerdo al certificado actualizado: los pasos en orden
- 05 Lo que más retrasa el proceso

01 | RESUMEN EJECUTIVO

Lo más importante que debe saber

Muchas personas creen que al firmar la escritura pública la propiedad ya es suya. En realidad, la firma ante notaría es un paso fundamental, pero no el final del proceso. Para que un inmueble quede legalmente a nombre del comprador, la escritura debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), que es la entidad encargada de actualizar el folio de matrícula inmobiliaria. Mientras ese registro no ocurra, el inmueble puede seguir figurando a nombre del vendedor.

LO MÁS IMPORTANTE QUE DEBE SABER

Firmar la escritura formaliza la compraventa, pero no transfiere la propiedad. La transferencia ocurre cuando la ORIP registra la escritura y actualiza el folio de matrícula. Sin ese registro, usted no es el propietario ante la ley.

02 | POR QUÉ LA ESCRITURA SOLA NO BASTA

Por qué la escritura sola no basta

La escritura pública es el documento que formaliza el acuerdo entre vendedor y comprador. Ante el notario, ambas partes declaran las condiciones de la compraventa, los valores, las cargas y los compromisos. Es un acto solemne con pleno valor jurídico. Sin embargo, el notario no transfiere la propiedad: eso lo hace el registro.

El folio de matrícula inmobiliaria es el historial oficial del inmueble. Allí constan los propietarios anteriores, las hipotecas, los embargos, las afectaciones y cualquier limitación que pese sobre el bien. Mientras la ORIP no registre la nueva escritura, ese folio sigue mostrando al vendedor como titular.

03 | QUÉ PUEDE PASAR SI NO SE REGISTRA LA ESCRITURA

Qué puede pasar si no se registra la escritura

No completar el registro en la ORIP tiene consecuencias concretas y riesgosas:

- El inmueble puede seguir a nombre del vendedor en todos los registros públicos.
- El vendedor podría vender el mismo bien a un tercero que registre primero.
- Usted no podrá acreditar la propiedad ante bancos, entidades ni autoridades.
- El predial y el catastro continuarán a nombre del vendedor, generando confusión y posibles inconvenientes tributarios.
- En un litigio, su derecho puede ser difícil de demostrar sin el folio actualizado.

04 | ¿EN QUÉ NOTARÍA PUEDE FIRMAR?

¿En qué notaría puede firmar?

La escritura de compraventa puede otorgarse en cualquier notaría del país.

No es obligatorio firmar en la notaría del municipio donde está ubicado el inmueble. Si comprador y vendedor están en Bogotá y la propiedad está en Villavicencio, pueden firmar en Bogotá sin problema.

Sin embargo, el registro siempre debe hacerse en la ORIP correspondiente al lugar del inmueble. Si el bien está en Villavicencio, el registro se realiza en la ORIP de Villavicencio, independientemente de dónde se haya firmado la escritura. Notaría: libre elección. ORIP: la del territorio donde está el bien.

05 | DEL ACUERDO AL CERTIFICADO ACTUALIZADO: LOS PASOS EN ORDEN

Del acuerdo al certificado actualizado: los pasos en orden

Firmar puede tomar un día, pero el proceso completo tarda semanas. Este es el ciclo que debe completarse para que la propiedad quede plenamente a su nombre:

01

REVISIÓN DEL INMUEBLE

Verifique el certificado de tradición y libertad, el estado del predial, el paz y salvo de administración (si aplica), la existencia de hipotecas, embargos o afectaciones, y realice el estudio de títulos. Es la etapa de debida diligencia.

02

PROMESA DE COMPRAVENTA

Documento previo que fija condiciones, precio y fecha de firma de la escritura. Obliga a ambas partes y define el plazo para la firma definitiva.

03

APROBACIÓN DEL CRÉDITO (SI APLICA)

Si el comprador financia con banco, esta etapa incluye avalúo del inmueble, estudio de crédito e instrucciones del banco a la notaría. Es una de las que más tiempo puede tomar.

04

FIRMA EN NOTARÍA

Se otorga la escritura pública. Comprador, vendedor y banco (si hay crédito hipotecario) firman ante el notario. Desde ese momento existe el documento, pero aún no hay transferencia registrada.

05

PAGO DE IMPUESTOS

Antes o en paralelo con el registro, deben liquidarse los impuestos de la transacción: derechos de registro, beneficencia departamental y demás tributos que correspondan según el caso.

06

REGISTRO EN LA ORIP

La escritura se radica en la ORIP del lugar del inmueble. Esta oficina la estudia y, si está en orden, registra la transferencia en el folio de matrícula. Aquí ocurre la transferencia legal de la propiedad.

07

CERTIFICADO ACTUALIZADO Y CATASTRO

Una vez registrada, el certificado de tradición reflejará el nuevo propietario. Luego conviene gestionar la actualización de catastro y predial para que los impuestos queden a nombre del comprador.

06 | LO QUE MÁS RETRASA EL PROCESO

Lo que más retrasa el proceso

Estos son los factores que con mayor frecuencia extienden el tiempo entre la promesa de compraventa y el certificado actualizado:

- Hipotecas sin cancelar o sin el paz y salvo de la entidad financiera.
- Predial en mora o con errores en el nombre del propietario.
- Errores en los datos del inmueble o de las partes dentro de los documentos.
- Afectaciones a vivienda familiar, embargos o medidas cautelares activas.
- Crédito hipotecario sin aprobación final o con instrucciones bancarias demoradas.
- Cadenas de titulación complejas o irregulares que alargan el estudio de títulos.

07 | ¿ESTÁ COMPRANDO O VENDIENDO EN VILLAVICENCIO O EL

Le acompañamos en este proceso.

ÁREA DE COBERTURA

Villavicencio · Restrepo — *Meta*

En Villavovende le ayudamos a entender cada etapa del proceso de escrituración, verificamos el estado del inmueble y le acompañamos hasta tener el certificado de tradición actualizado a su nombre. Contáctenos para revisar su caso.

VILLAVOVENDE INMOBILIARIA S.A.S.

Hablemos.

DIRECCIÓN

Centro Comercial Unicentro, local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

WHATSAPP

+57 320 927 3874 · +57 310 629 3757

Atendemos exclusivamente Villavicencio y Restrepo, Meta.

Documento de carácter informativo y orientativo elaborado por Villavovende Inmobiliaria. No constituye asesoría jurídica ni notarial. Para situaciones específicas, consulte con un profesional del derecho o una notaría habilitada.