

MINUTA DE DACIÓN EN PAGO DE INMUEBLE

Dominio pleno · requiere escritura pública y registro · extinción de obligación dineraria

Versión GMH LEX revisada conforme a la normativa colombiana vigente (junio de 2026)

Señor

NOTAS ESTRATÉGICAS PARA EL ABOGADO (LEER ANTES DE RADICAR EN NOTARÍA)

- Perfeccionamiento: la obligación NO se extingue con la sola firma de esta minuta ni con la firma de la escritura. Tratándose de inmuebles, el efecto extintivo se produce con la TRADICIÓN, esto es, cuando la escritura se inscribe en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP).
- Debida diligencia: antes de aceptar el bien, el acreedor debe realizar estudio de títulos exhaustivo (mínimo 10 años) y obtener certificado de tradición y libertad reciente. Si el inmueble tiene embargos o hipotecas de terceros, el registro de la dación será rechazado.
- Implicaciones tributarias: para el deudor (quien entrega el bien) la transferencia se considera una enajenación; puede generar renta líquida o ganancia ocasional según el tiempo de posesión y el valor por el que se reciba. La retención en la fuente la asume el enajenante.

NOTARIO _____ DEL CÍRCULO DE _____

E. S. D.

REFERENCIA

Minuta de Dación en Pago de bien inmueble.

Dante (deudor): _____, identificado(a) con C.C. No. _____.

Accipiens (acreedor): _____, identificado(a) con C.C. No. _____.

Sírvase extender en su protocolo de escrituras públicas una de DACIÓN EN PAGO, que se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan, previas las siguientes identificaciones y consideraciones:

COMPARECIENTES

Por una parte, _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, de estado civil _____, domiciliado(a) en _____, con (sin) sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio, quien en adelante se denominará EL DANTE (o DEUDOR); y por la otra parte, _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, de estado civil _____, domiciliado(a) en _____, actuando en nombre propio, quien en adelante se denominará EL ACCIPIENS (o ACREEDOR); manifestaron que han acordado celebrar el presente contrato de DACIÓN EN PAGO, previas las siguientes consideraciones:

NATURALEZA JURÍDICA Y FUNDAMENTO NORMATIVO

La dación en pago es un modo autónomo y atípico de extinguir obligaciones, reconocido por la jurisprudencia (C.S.J., Sent. 5670 de 2001; SC131-2018; SC437 de 2023). No es una compraventa: por ello no le es aplicable la rescisión por lesión enorme.

- Art. 1625 del Código Civil: la convención de las partes capaces de disponer extingue obligaciones.
- Arts. 1626 y 1627 del Código Civil: el acreedor no está obligado a recibir cosa distinta de la debida, pero puede consentir voluntariamente en recibirla (aliud pro alio).
- Arts. 756 y 1857 del Código Civil: la tradición del inmueble se efectúa por la inscripción del título en la ORIP.
- Ley 1579 de 2012: estatuto de registro de instrumentos públicos.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que EL DEUDOR adeuda a EL ACREEDOR una suma de dinero cierta, expresa y actualmente exigible, según se discrimina en la cláusula primera.

SEGUNDA. Que debido a su situación económica y de liquidez, EL DEUDOR se encuentra imposibilitado para cubrir en dinero efectivo la suma que adeuda, por lo que ha ofrecido a EL ACREEDOR, en lugar del pago debido, la transferencia del derecho de dominio y la posesión material del inmueble que más adelante se identifica.

TERCERA. Que EL ACREEDOR, con la intención expresa de extinguir la obligación original (animus solvendi), manifiesta su consentimiento libre y espontáneo para recibir el inmueble ofrecido en pago, aceptando cosa distinta a la debida (aliud pro alio), de conformidad con el artículo 1627 del Código Civil.

CLÁUSULA PRIMERA. OBLIGACIÓN QUE SE EXTINGUE.

EL DEUDOR debe a EL ACREEDOR la suma total de _____ (\$_____) M/cte, discriminada así:

- a) Por concepto de capital: _____ (\$_____).
- b) Por intereses causados: _____ (\$_____).
- c) Por honorarios o gastos de cobro: _____ (\$_____).

La obligación consta en _____ (letra de cambio, pagaré, contrato de mutuo, sentencia judicial) y es actualmente exigible.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO Y TRADICIÓN.

EL DEUDOR transfiere a título de DACIÓN EN PAGO a favor de EL ACREEDOR, y este último acepta y adquiere para sí, el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

- a) Ubicación: _____ (dirección completa, municipio, departamento).
- b) Linderos y cabida: los linderos especiales y generales se encuentran descritos en la Escritura Pública No. _____ de la Notaría _____ del

Círculo de _____, que se entienden incorporados a este instrumento.
Área de _____.

c) Identificación registral y catastral: Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____; Cédula Catastral No. _____.

d) Tradición: EL DEUDOR adquirió el inmueble por _____ (compraventa, sucesión, permuta, etc.) a _____, mediante Escritura Pública No. _____ del _____, de la Notaría _____ del Círculo de _____, debidamente registrada en el folio de matrícula referido.

CLÁUSULA TERCERA. AVALÚO DEL BIEN.

Para todos los efectos legales y fiscales, las partes tasan y otorgan al inmueble objeto de la dación un valor de _____ (\$_____) M/cte.

PARÁGRAFO. Por ser la dación en pago un modo autónomo y atípico de extinguir obligaciones, que no configura un contrato de compraventa, las partes declaran que reconocen que a este negocio no le es aplicable la acción rescisoria por lesión enorme y, en todo caso, renuncian expresamente a cualquier reclamación futura fundada en ella, amparados en la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre la materia.

CLÁUSULA CUARTA. EFECTO EXTINTIVO Y PAZ Y SALVO.

Con el perfeccionamiento de esta dación mediante el registro de la escritura pública, la obligación descrita en la cláusula primera queda TOTALMENTE EXTINGUIDA (si es parcial: queda extinguida hasta la suma de \$_____, quedando un saldo a cargo de EL DEUDOR de \$_____, que se pagará así: _____).

Verificada la tradición mediante el registro, EL ACREEDOR declarará a EL DEUDOR a paz y salvo por dicho concepto y procederá a la entrega o cancelación de los títulos valores o garantías que respaldaban la deuda original.

CLÁUSULA QUINTA. SANEAMIENTO.

EL DEUDOR declara y garantiza que el inmueble es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado a nadie más y que se encuentra LIBRE de condiciones resolutorias, embargos, secuestros, pleitos pendientes, usufructo, uso, habitación, censo, anticresis, hipoteca, contratos de arrendamiento por escritura pública, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia inembargable y, en general, de todo gravamen o limitación al dominio, salvo _____ (relacionar las que existan y la forma de levantarlas). EL DEUDOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios conforme a los artículos 1893 y siguientes del Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA. PROPIEDAD HORIZONTAL (SI APLICA).

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo cual esta transferencia incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, conforme a los coeficientes establecidos en el reglamento contenido en la Escritura Pública No. _____ de la Notaría _____ del Círculo de _____, el cual EL ACREEDOR declara conocer y aceptar. (Suprímase esta cláusula si el inmueble no está sometido a propiedad horizontal.)

CLÁUSULA SÉPTIMA. ENTREGA MATERIAL.

EL DEUDOR hace entrega real y material del inmueble a EL ACREEDOR en la fecha de otorgamiento de la escritura pública (o el día _____), junto con sus usos, costumbres, servidumbres y anexidades, libre de moradores y arrendatarios.

CLÁUSULA OCTAVA. CONDICIÓN RESOLUTORIA.

La dación en pago que por este instrumento se efectúa queda condicionada, en todo caso, a la entrega real y material del inmueble en las condiciones de saneamiento previstas en la cláusula quinta. El incumplimiento de la entrega o la existencia de afectaciones no declaradas facultará a EL ACREEDOR para resolver la dación y exigir el cumplimiento de la obligación original.

CLÁUSULA NOVENA. PAZ Y SALVOS.

EL DEUDOR entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial, contribución de valorización, servicios públicos domiciliarios y expensas comunes de administración causados hasta la fecha de la entrega material. Las obligaciones causadas con posterioridad correrán por cuenta de EL ACREEDOR.

CLÁUSULA DÉCIMA. GASTOS E IMPUESTOS NOTARIALES.

Los gastos por concepto de derechos notariales, impuesto de beneficencia y derechos de registro que ocasione el presente instrumento serán asumidos así: _____ (por partes iguales / 100% por EL DEUDOR / según acuerdo). La retención en la fuente será pagada por el enajenante (EL DEUDOR).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y DATOS PERSONALES.

Las partes declaran bajo la gravedad de juramento que los recursos y bienes involucrados en la obligación original y en esta dación provienen de actividades lícitas y no están relacionados con el lavado de activos ni la financiación del terrorismo, y se autorizan recíprocamente para el tratamiento de sus datos personales con la finalidad de ejecutar este contrato (Ley 1581 de 2012).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Las controversias relativas a este contrato, exceptuando las de carácter ejecutivo, se intentarán resolver mediante conciliación extrajudicial en derecho (Ley 2220 de 2022). De no lograrse acuerdo, las partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria o, si así lo pactan, a un Tribunal de Arbitramento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de _____, que fallará en derecho conforme a la Ley 1563 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. ACEPTACIÓN DEL ACREEDOR.

Presente EL ACREEDOR (Accipiens), de las condiciones civiles antes anotadas, manifiesta que ACEPTA en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la dación en pago que en ella se contiene a su favor, que recibe a

satisfacción el inmueble que se le transfiere y que, una vez verificada la tradición mediante el registro, declarará cancelada la obligación en los términos de la cláusula cuarta.

Atentamente,

Para constancia, se firma en _____, a los ____ días del mes de _____ de 20____, en dos (2) ejemplares del mismo tenor.

EL DANTE (DEUDOR)

C.C. No. _____

EL ACCIPIENS (ACREEDOR)

C.C. No. _____

**EL ABOGADO QUE ELABORA LA
MINUTA**

T.P. No. _____ del C. S. de la J.