



Libertad y Orden

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad
para todos

EE027874

**Consulta 3164 de 2012 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor
Felipe Lloreda Ortiz
Representante Legal
Unika Promotora S.A.S.
Carrera 9 No. 77-67 Of. 303
Bogotá D.C.

Asunto: Liquidación Derechos de Registro
Escrito con radicado **SNR2012ER038465**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Señor Lloreda:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a través de la formulación de los siguientes interrogantes:

1. Cuál es la norma y cual el criterio adoptado que permite sustraerse de lo previsto por el artículo 7º del Decreto Nacional 650 del 3 de abril de 1996, emanado del Ministerio de Hacienda Pública y Crédito Público?.
2. Cuando se está en presencia de procesos de construcción, en el cual se transfiere temporalmente a la fiduciaria el o los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto para que los administre mientras se transfieren a su adquiriente final, sobre qué base se debe liquidar la inscripción de registro de ese acto?.

Marco Jurídico

- Código Civil
- Código de Comercio
- Ley 223 de 1995
- Decreto 650 de 1996
- Decreto 2280 de 2008

9

Hoja No. 1



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIAO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el inciso tercero del artículo 25 del decreto 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo), esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

El Decreto Ley 1250 de 1970 (actualmente derogado por la ley 1537 de 01 de octubre de 2012) establecía:

"ARTICULO 67. Todos los derechos de registro y anotación pertenecen al Tesoro Público, y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro, en fondo especial.

En cada Oficina de Registro y en las Delegaciones Seccionales, la Contraloría General de la República tendrá auditoría, con empleados, en número y categoría correspondientes a las necesidades del servicio y al lugar.

(...)

ARTICULO 95. El impuesto sobre registro y anotación y la sobretasa de catastro establecidos en leyes especiales, se causarán por el registro o inscripción de los actos y contratos gravados con ellos. Su liquidación y recaudo en cuanto se refiere a las escrituras públicas se hará directamente por las oficinas que actualmente los realizan sobre las copias de las escrituras que contengan los actos y contratos gravados o sobre las copias o actuaciones judiciales, administrativas o arbitrales, y los comprobantes de pago se presentarán ante las Oficinas de Registro respectivas o las correspondientes Cámaras de Comercio, requisito sin el cual no podrán recibir trámite para su registro o inscripción."

Mediante el artículo 8º del Decreto 2156 de 1970 se aclaró el artículo 67 del Decreto Ley 1250 de 1970, en el cual se dispuso:

"Artículo. 8.- Adárase el artículo 67 del Decreto 1250 de 1970 en el sentido de que los derechos de que allí se trata son los que corresponden a las oficinas de registro por la inscripción de los documentos sujetos a tal formalidad, y no a los relativos al impuesto de registro y anotación."

Q





Con fundamento en lo anterior se hace necesario precisar que para efectos de realizar la inscripción de un documento sujeto a registro, se deben realizar dos pagos, el primero corresponde al "Impuesto de Registro" que se causa por el hecho del registro o inscripción del acto, ya en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y/o Cámaras de Comercio; el otro pago denominado "Derechos de Registro" se causa por la prestación del servicio Público registral.

El "Impuesto de Registro" actualmente se rige por lo dispuesto en la ley 223 de 1995, para lo cual me permito citar textualmente lo establecido, así:

"ARTICULO 226. Hecho Generador. Está constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en los cuales sean parte o beneficiarios los particulares y que, de conformidad con las disposiciones legales, deban registrarse en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio.

Quando un acto, contrato o negocio jurídico deba registrarse tanto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como en la Cámara de Comercio, el impuesto se generará solamente en la instancia de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

No generan el impuesto aquellos actos o providencias que no incorporan un derecho apreciable pecunianamente en favor de una o varias personas, cuando por mandato legal deban ser remitidos para su registro por el funcionario competente.

PARAGRAFO. *Quando el documento esté sujeto al impuesto de registro de que trata la presente Ley, no se causará impuesto de timbre nacional.*

ARTICULO 227. Sujetos Pasivos. *Son sujetos pasivos los particulares contratantes y los particulares beneficiarios del acto o providencia sometida a registro. Los sujetos pasivos pagarán el impuesto por partes iguales, salvo manifestación expresa de los mismos en otro sentido.*

ARTICULO 228. Causación. **El impuesto se causa en el momento de la solicitud de la inscripción en el registro,** *de conformidad con lo establecido en el artículo 231 de esta Ley.*

Quando un contrato accesorio se haga constar conjuntamente con un contrato principal, el impuesto se causará solamente en relación con este último. El funcionario competente

Q





Con fundamento en lo anterior se hace necesario precisar que para efectos de realizar la inscripción de un documento sujeto a registro, se deben realizar dos pagos, el primero corresponde al "Impuesto de Registro" que se causa por el hecho del registro o inscripción del acto, ya en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y/o Cámaras de Comercio; el otro pago denominado "Derechos de Registro" se causa por la prestación del servicio Público registral.

El "Impuesto de Registro" actualmente se rige por lo dispuesto en la ley 223 de 1995, para lo cual me permito citar textualmente lo establecido, así:

"ARTICULO 226. Hecho Generador. Está constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en los cuales sean parte o beneficiarios los particulares y que, de conformidad con las disposiciones legales, deban registrarse en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio.

Quando un acto, contrato o negocio jurídico deba registrarse tanto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como en la Cámara de Comercio, el impuesto se generará solamente en la instancia de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

No generan el impuesto aquellos actos o providencias que no incorporan un derecho apreciable pecuniariamente en favor de una o varias personas, cuando por mandato legal deban ser remitidos para su registro por el funcionario competente.

PARAGRAFO. *Quando el documento esté sujeto al impuesto de registro de que trata la presente Ley, no se causará impuesto de timbre nacional.*

ARTICULO 227. Sujetos Pasivos. Son sujetos pasivos los particulares contratantes y los particulares beneficiarios del acto o providencia sometida a registro. Los sujetos pasivos pagarán el impuesto por partes iguales, salvo manifestación expresa de los mismos en otro sentido.

ARTICULO 228. Causación. El impuesto se causa en el momento de la solicitud de la inscripción en el registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 231 de esta Ley.

Quando un contrato accesorio se haga constar conjuntamente con un contrato principal, el impuesto se causará solamente en relación con este último. El funcionario competente

Q





República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Libertad y Orden

Prosperidad
Derechos

EE027874

ARTICULO 232. Lugar de Pago del Impuesto. El impuesto se pagará en el departamento donde se efectúe el registro. Cuando se trate de bienes inmuebles, el impuesto se pagará en el departamento donde se hallen ubicados estos bienes.

En caso de que los inmuebles se hallen ubicados en dos o más departamentos, el impuesto se pagará a favor del departamento en el cual esté ubicada la mayor extensión del inmueble." Negrilla fuera de texto.

Así las cosas, el impuesto de registro es aquel que se genera por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y/o en las Cámaras de Comercio y se causa en el momento de la solicitud de inscripción en el registro. Las Asambleas Departamentales, a iniciativa de los Gobernadores, son los encargados de fijar las tarifas correspondientes al Impuesto de Registro.

Mediante Decreto 650 de 1996 se reglamenta parcialmente la Ley 223 de 1995, estableciéndose en el artículo 7º la forma de liquidarse la inscripción de los contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario, entre tanto que el Decreto 2280 de 2008, es la disposición legal que establece las tarifas o derechos que se causan por la función registral.

En atención al primero de los interrogantes, conforme a lo anteriormente expuesto queda contestada su pregunta en el entendido que el impuesto de registro corresponde a los Departamentos, y los derechos de registro son los que están a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro, razón por la cual no aplica para efectos de los derechos que se generan por la prestación del servicio registral lo dispuesto por el Decreto 650 de 1996, por existir norma especial que regula dicho tema cual es el Decreto 2280 de 2008.

Frente al segundo de los interrogantes, me permito manifestar que la propiedad fiduciaria es la que está sometida a pasar a otra persona cuando se verifique un hecho puesto como condición, es llamada también, mas corrientemente como fideicomiso; en cuanto a la trasmisión de la cosa al sobrevenir el cumplimiento de la condición, se denomina restitución. (art. 794 del C.C.).

Las personas que intervienen en el fideicomiso son tres, denominados Constituyente, fiduciario y fideicomisario. Constituyente es la persona que entrega los bienes en fiducia al fiduciario; fiduciario es la persona a quien se

a

Hoja No. 5



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotarado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda da la fe pública



encomienda la propiedad mientras se verifica el cumplimiento de la condición con cargo a restituirla al fideicomisario; y fideicomisario es la persona a cuyo favor debe llevarse a cabo la restitución cuando se cumpla la condición.

Deriva igualmente de la regulación legal al respecto existente en el Código Civil, que la característica fundamental de la propiedad fiduciaria, es que se encuentra sujeta a una condición al estar sometida al advenimiento de un hecho futuro e incierto, que una vez se cumpla obliga al fiduciario a entregar la cosa al fideicomisario.

El fiduciario puede disponer de los bienes en una forma abierta y general, con la única limitación de conservarlos en su integridad para restituílos tan pronto se cumpla la condición establecida, el fideicomiso no es un propiedad plena, sino sometida a la posibilidad de que acontezca un hecho futuro e incierto, hace que su transferencia no sea tan irrevocable como la de la propiedad común y corriente.

El contrato de Fiducia Mercantil se encuentra debidamente regulado por el Código de Comercio, donde en el artículo 1226 dispone:

"CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios."

El fiduciario en el ejercicio de sus funciones está obligado a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia (numeral 1º del artículo 1234 del Código de Comercio), en el caso de fideicomisos de administración, el de efectuar todos aquellos actos necesarios encaminados a desarrollar la gestión encomendada por el constituyente, para la cual no podrá asumir obligaciones de resultado, salvo en aquellos eventos en que así lo prevea la ley, según lo dispone el numeral 3º del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero -EOSF.

9





Así mismo, ha de tenerse presente que la constitución del patrimonio autónomo a partir de los bienes que se le transfieren a título de fiducia impone limitaciones jurídicas tanto al fiduciante o fideicomitente como al fiduciario, de suerte que mientras se encuentre vigente el contrato de fiducia mercantil irrevocable el primero no debe disponer al arbitrio del bien fideicomitado, ni el segundo darle destinación distinta a la prevista en el acto constitutivo. Estas limitaciones están contenidas en los artículos 1227 y 1238 del Código de Comercio, a cuyo tenor se expresa:

"Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida.

Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del mismo (...)"

En el contrato de fiducia mercantil encontramos que definitivamente si se realiza transferencia del derecho real de dominio sobre los bienes inmuebles por parte del fideicomitente al fiduciario, razón por la cual las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos inscriben tales actos por la casilla de tradición (01) y no por la quinta (05) que corresponde a títulos que conllevan mera tenencia.

Como ya se indico, el Servicio Público Registral se presta a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y las tarifas establecidas para el cobro de los derechos que se causen por la prestación del servicio son las dispuestas en el Decreto 2280 de 2008, disposición legal que establece:

"Artículo 1º. TARIFA ORDINARIA PARA LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS. La inscripción de los títulos, actos y documentos que de acuerdo con la ley están sujetos a registro causarán los siguientes derechos a cargo del solicitante:

a) La suma de trece mil pesos (\$13.000) por cada uno de los actos que por su naturaleza carezcan de cuantía en el documento objeto de inscripción. Salvo los casos previstos en este decreto, también deberá cancelarse la suma de dos mil pesos (\$2.000) por cada folio de matrícula adicional donde deba inscribirse el documento.

Q





Libertad y Orden

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad
para todos

EE027874

b) En los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía, se aplicará la tarifa del cinco por mil (5a1.000); en todo caso, el valor mínimo a recaudar por derechos registrales será la suma de trece mil pesos (\$13.000).

Quando la cuantía del acto consignada en el documento a registrar fuere inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, los derechos registrales se liquidaran con base en estos últimos, según el caso; (...) Negrilla y subrayado fuera de texto.

Si bien el Decreto 2280 de 2008 no hace mención específica sobre la liquidación de los contratos de fiducia mercantil, encontramos que este sí es un contrato que por su naturaleza tiene cuantía, razón por la cual se debe aplicar lo dispuesto en el **artículo 1º literal b**, donde no se dice otra cosa diferente que, los derechos de registro se liquidan el cinco por mil (5X1000) sobre el valor más alto que surja entre el dado al contrato y el avalúo catastral o autoavalúo.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDD
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

a

Hoja No. 8



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guardo de la fe pública