

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

Asunto: Registro de Escrituras públicas otorgadas en el Exterior
CR-005 Inscripciones

¿Es procedente el registro de una escritura pública otorgada en una Notaría de Ecuador?.

Marco Jurídico

- Ley 223 de 1995
- Ley 1579 de 2012

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 artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no 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 registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de merito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción, función que se ejerce por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y que se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012.

El Estatuto Registral no hace señalamiento alguno sobre el registro de escrituras públicas otorgadas en el extranjero, razón por la cual éstas escrituras tienen igual procedimiento y publicitación por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos

Pag. No. 1



públicos que aquellos actos, títulos y documentos otorgados en nuestro país, para lo cual cito lo dispuesto por los artículos 4 y 5 de la Ley 1579 de 2012, así:

"Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

- a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*
- b) *Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*
- c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 5°. Circunscripción territorial y competencia. El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de Instrumentos Públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley. "

Teniendo en cuenta que todo documento objeto de registro, debe cancelar previamente a la radicación, impuesto de registro y derechos de registro, nos permitimos realizar la siguiente precisión.

En lo concerniente a los derechos de registro, estos se liquidan conforme a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro en Resolución 0126 de 2013.

Pag. No. 2



Sobre el impuesto de registro, la liquidación se realiza con fundamento en lo dispuesto por la ley 223 de 1995 en sus artículos 226 y siguientes, encontrando que establece un término de dos meses para los documentos otorgados o expedidos en el país, mas para aquellos otorgados o expedidos en el exterior otorga un término para realizar el registro de tres (3) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición, para lo cual cito textualmente el artículo 231, así:

"ARTICULO 231. *Términos para el registro. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberá formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:*

a) Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país;

b) Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.

La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.".
Negrilla fuera de texto.

Conclusión

Es procedente la inscripción de una escritura pública otorgada en el Ecuador por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos, cuyo procedimiento será el establecido en la Ley 1579 de 2012.

Para que no se genere extemporaneidad en el pago del impuesto de registro la escritura pública debe ser registrada dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento.

Atentamente,


MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario

