

Bogotá D.C., 3 de agosto de 2015
OAJ - 0617
SNR2015EE022822

Doctora
María Paula Perdigón Acero
Carrera 7 n.º 74 – 21 piso 6º
pperdigon@col-law.com

Referencia: Escritos radicados con los números ER- 025795 - 026696 -32422
Derechos notariales y registrales – compraventa gobierno extranjero
Sede misión diplomática
CN - 002

Doctora María Paula:

Mediante el escrito con radicado de la referencia, solicita concepto acerca de la aplicabilidad o no de la exención del impuesto de registro, los derechos notariales y registrales para los gobiernos extranjeros debidamente reconocidos en el país, “que compren y/o vendan inmuebles en el territorio colombiano para efectos del funcionamiento de la misión diplomática”, para lo cual, en resumen, menciona los siguientes supuestos:

a) Que un gobierno extranjero celebró contrato de compraventa de varios inmuebles con una persona jurídica; que las partes otorgaron la correspondiente escritura pública en una notaría del círculo de Bogotá; que para ese fin adjuntaron las notas diplomáticas expedidas por la dirección de protocolo del Ministerio de Relaciones Exteriores, “donde se autoriza la compra de los inmuebles y donde se reconocen las exenciones de impuestos y derechos en virtud de la convención de Viena sobre relaciones diplomáticas de 1961”; añade, que la notaria elegida, emite “factura a la embajada del gobierno extranjero, por concepto del 50% de los derechos notariales que se causaron por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa”.

b) Teniendo en cuenta que la señora notaria 44 de Bogotá, ha radicado solicitud de concepto acerca del mismo tema y constatar que estamos frente al mismo caso, esta oficina considera necesario exponer los hechos narrados por ésta en su escrito:

Según la notaria consultante, una embajada adquirió en esta ciudad, a una sociedad constructora, siete apartamentos con sus respectivos garajes, en un edificio cuyo uso es habitacional, “los cuales no certifican que sean adquiridos para su sede diplomática en la ciudad de Bogotá, D.C.”; que un delegado del embajador firmó la escritura, quien manifestó frente a la liquidación de los derechos, “que él no podía adquirir ningún compromiso si no contaba con la disponibilidad de recursos”; que no obstante, ese despacho actuando de buena fe, “tramitó la escritura y presentó las cuentas respectivas a la Embajada...”; agrega, que la embajada no objetó la liquidación ni expresó negativa de pago, pero que al momento del cobro, le anexan un concepto de una firma de abogados, en la que señalan que “son exentos de pago”.

2

c) La abogada consultante motiva el no pago de los derechos notariales, en la convención de Viena sobre relaciones diplomáticas de 1961, artículos 23 y 24; el artículo 81 de la ley 153 de 1887, la ley 22 de 1946 y el literal s) del artículo 37 de la resolución de tarifas de 2015 (641), los cuales se limita a transcribir.

Por su parte, la notaria interesada, cita el decreto 960 de 1970 y el 1681 de 1996, en lo referente a la finalidad de los derechos notariales, que constituyen “la remuneración de los notarios” y que con éstos deben sufragar los costos directos e indirectos para la prestación del servicio, así como pagar las contribuciones a la administración de justicia y a la SNR; que éstos no son un impuesto ni gravamen, y por otro lado, los notarios son particulares que ejercen una función pública.

Destaca que la convención de Viena le da la razón, ya que esta condiciona la exención para las “sedes diplomáticas”, situación esta que no está acreditada; advierte, que aplicando el método gramatical y literal, las normas que establecen las tarifas notariales, aluden a la adquisición de inmuebles “que sirvan como sede a las misiones diplomáticas”.

D

Consideraciones de la oficina asesora jurídica

De acuerdo a los hechos narrados, el asunto a resolver es si un gobierno extranjero acreditado en Colombia, está obligado o exonerado de pagar los derechos notariales y registrales e impuesto de registro, por la autorización de la escritura pública de compraventa de varios inmuebles y su inscripción ante la oficina de registro correspondiente, que según la notaria, recaen en siete apartamentos y garajes, que hacen parte de un edificio cuyo uso es el habitacional, en tanto que, para la abogada externa y asesora de aquel, los inmuebles adquiridos son para el funcionamiento de la misión diplomática.

Se infiere de los escritos de las consultantes, que existe certeza de la normatividad aplicable al caso en cuestión, toda vez que ambas citan las disposiciones que regulan las tarifas del servicio notarial, como es el literal s) del artículo 37 de la resolución 641 de 2015 [y el decreto 1681 de 1996 (sic)].

1.- Para resolver el tema, se precisa el siguiente marco normativo:

3

Decreto 188 del 2013, por el cual se fijan los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial y se dictan otras disposiciones:

Artículo 37. El ejercicio de la función notarial no causa derecho alguno entre otros, en los casos siguientes:

[...]

s) No causarán derechos notariales los actos o contratos de los Gobiernos Extranjeros que tengan por finalidad adquirir inmuebles en nuestro país para servir de sede a las misiones diplomáticas;

[...]

La resolución 641 del 23 de enero del 2015, por la cual se actualiza la tarifa por concepto del ejercicio de la función notarial para el presente año, reitera en los mismos términos la disposición citada (art. 37 lit. s)

Como antecedente dentro de la superintendencia, inicialmente el asunto de esta exención notarial y registral, fue analizado en la instrucción administrativa 06 de febrero de 1996, la que luego se incluyó en el decreto 1681 del 9 de septiembre de 1996, en la que se indicó:

La Ley 22 de 1934 (sic) autoriza a los gobiernos extranjeros para adquirir locales destinados para dependencias de sus Misiones Diplomáticas y Consulados, respecto de lo cual señala en su artículo único "los gobiernos extranjeros que tengan misión diplomática en la República pueden adquirir en propiedad o construir los edificios necesarios para el funcionamiento de los Consulados que establezcan en las distintas ciudades del territorio nacional, o para dependencias de la Misión Diplomática, celebrando previamente para ello un convenio con el Ministerio de Relaciones Exteriores, en el cual se determinarán los lugares en que la adquisición o construcción de dichos edificios sean permitidos y siempre que Colombia goce en la misma materia del derecho de reciprocidad reconocida en las leyes del país de que se trate y asegurado por el gobierno correspondiente.

(...)

Los decretos 1708 de 1989, 1572 de 1994 y la Resolución modificatoria 7013 de 1995 no establecieron ninguna regulación especial en cuanto al cobro de derechos notariales y registrales a las misiones diplomáticas o los jefes de la misión que actúan en nombre de ella y para sus fines, pero habida cuenta que tal Convención ha sido adoptada por la legislación colombiana, se dará cumplimiento a las normas

allí consagradas interpretándolas de acuerdo con el principio de la reciprocidad ya mencionado, de donde se concluye que el Estado acreditante y el jefe de la misión están exentos del pago de derechos notariales y de registro siempre y cuando los locales o inmuebles vayan a ser poseídos o se posean por cuenta del estado acreditante y se destinen a los fines de la misión diplomática, lo cual debe quedar debidamente acreditado en la escritura pública o documento objeto de inscripción respectivo, más no cuando éstos vayan a ser o sean de uso privado del agente diplomático (el subrayado y las negrillas son nuestras).

4

Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas de 1961 (ratificada por ley 6/72), artículo 23

1. El Estado acreditante y el jefe de la misión están exentos de todos los impuestos y gravámenes nacionales, regionales o municipales, sobre los locales de la misión de que sean propietarios o inquilinos, salvo de aquellos impuestos o gravámenes que constituyan el pago de servicios particulares prestados (se subraya).
2. La exención fiscal a que se refiere este artículo no se aplica a los impuestos y gravámenes que, conforme a las disposiciones legales del Estado receptor, estén a cargo del particular que contrate con el Estado acreditante o con el jefe de la misión

Consultado el manual de protocolo del Ministerio de Relaciones exteriores¹ en el capítulo de inmunidades y privilegios para los diplomáticos y referente a la compra de bienes inmuebles de manera literal manifiesta:

6.3.1.2 Sobre la compra de inmuebles:

Los gobiernos extranjeros que tengan misión diplomática con sede en el territorio nacional, podrán adquirir en propiedad o construir los inmuebles necesarios para su funcionamiento o el de las oficinas consulares, o para dependencias de la misión, con exención de los derechos de registro e impuestos de timbre, contando previamente con el permiso del Ministerio de Relaciones Exteriores y siempre que Colombia goce de los mismos derechos en el país de que se trate. (Ley 22 de 1946)

Para el efecto, deberá dirigirse una Nota Verbal al Ministerio de Relaciones Exteriores - Dirección del Protocolo- en la cual se indicará lo siguiente:

- Ubicación del inmueble o del terreno para construcción
- Nombre e identificación del vendedor
- **Destinación del inmueble** (se subraya)
- Notaría ante la cual se celebrará el contrato de compra-venta
- Compromiso de reciprocidad
- Compromiso de enviar a la Dirección del Protocolo fotocopia de la respectiva escritura, así como de la licencia de construcción expedida por las entidades competentes en los casos que corresponda

¹Para mayor información consultarlo en <http://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/manual-protocolo-2014.pdf>

La Dirección del Protocolo, al otorgar el permiso, enviará a la misión las comunicaciones que deberá presentar a las entidades competentes con el fin de obtener para la misma la exención de los derechos e impuestos que cause la operación”.

(...)

6.3.1.2.1 Establecimiento de otras oficinas que formen parte de la misión u oficina consular.

La misión deberá solicitar mediante Nota Verbal dirigida al Ministerio de Relaciones Exteriores, el consentimiento previo y expreso para establecer oficinas que formen parte de la misión, o un viceconsulado, agencia consular o dependencia, en localidades distintas de aquella en que radique la propia misión u oficina consular. (Art. 12 CVRD - Art. 4 CVRC) ---se subraya---

5

2.- De las normas citadas, se observa que la exención recae sobre la adquisición de inmuebles que tengan como finalidad servir de sede a la misión diplomática; según el sentido común, cuando se habla de sede, nos referimos a un lugar físico, que tratándose de inmuebles puede ser un edificio, oficinas, casa o local, en el que se atiende oficialmente los asuntos de un país determinado, por conducto de sus representantes (embajador, cónsul, etc.); también se prevé, el establecimiento de oficinas que hagan parte de la misión, “en localidades distintas de aquella en que radique la propia misión u oficina consular”, para lo cual, en criterio de esta oficina, será el permiso que otorgue la dirección del protocolo del Ministerio de Relaciones Exteriores, el que indicará la destinación del inmueble.

Por lo tanto, no cabe duda que las exenciones están dirigidas a la compraventa de inmuebles que estén destinados para el funcionamiento oficial de la misión diplomática, que incluso, puede extenderse a otras oficinas o dependencias ubicadas en diferentes localidades, siempre “que formen parte de la misión, o un viceconsulado, agencia consular”, etc.

Ahora bien, según la asesora de la embajada, los inmuebles adquiridos por ésta, son para efectos del funcionamiento de la misión diplomática, mientras que para la notaria, la compraventa citada recayó sobre siete apartamentos y garajes, en un edificio de uso habitacional, distribuidos en varios pisos del conjunto, donde también han hecho compras otras embajadas, por lo que infiere, que los mismos no tienen la finalidad de servir de sede a la misión diplomática, que por lo tanto, no cumplen con la condición señalada en las normas arriba referenciadas y en consecuencia, no hay exención en el pago de los derechos notariales ni registrales, criterio éste, que comparte en su totalidad esta oficina.

Se insiste, que si los inmuebles adquiridos no están destinados para la sede de la misión diplomática, como se deduce de las pruebas y de la situación fáctica descrita, la escritura pública autorizada genera los derechos notariales en su

totalidad a cargo de las partes, salvo acuerdo distinto de éstas; igual suerte ocurre con los derechos registrales que ocasionen el registro del instrumento público en mención.

Lo anterior obedece, a que es regla general de interpretación, que a las prohibiciones, excepciones o exenciones se les debe dar un alcance restrictivo, por lo tanto, en el caso consultado, para que la(s) exención (es) sean viables, debió quedar claro que los inmuebles adquiridos estarían afectos a la misión diplomática, lo cual se reitera, es el problema jurídico que corresponde resolver, que dicho sea de paso, no es competencia de esta entidad.

Así las cosas, y a modo de conclusión, no es cualquier compraventa de inmuebles donde intervenga un gobierno extranjero, la que está exenta, pues la condición que imponen las normas internacionales adoptadas por Colombia y seguidas por los decretos 1681 de 1996 (derogado), el 188 de 2013 y el 2280 de 2008, sobre tarifa notarial y registral, es que los locales o inmuebles involucrados en el negocio jurídico, se destinen a los fines de la misión diplomática.

En cuanto al impuesto de registro, regulado por la ley 223 de 1995 y el decreto reglamentario 650 de 1996, por ser un impuesto departamental, esta entidad no es competente para pronunciarse sobre la exención o cualquier trato preferencial sobre el mismo.

Cordialmente

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe oficina asesora jurídica

CC. Luz Mary Cardenas Velandia, notaria 44 círculo de Bogotá

Proyectó: Gladys Eugenia Vargas Bermudez
Patricia Manrique Urzola
Edilberto Pérez Almanza
Profesionales especializados OAJ