

Consulta 2115 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro

SUPERINTENDENCIA
NOTARIADO Y REGISTRO

18 JUL 2018

CORRESPONDENCIA

Gerente Jurídico del Negocio, Central de Inversiones S.A. GISA
Calle 63 No. 11-09
Bogotá D.C.

Asunto: Compra de inmuebles por personas extranjeras con o sin residencia o domicilio en Colombia.
Radicados número SNR2018ER037220 y SNR2018ER020473
CN-008- Extranjeros

Doctora Liliana Rocío González Cuéllar:

En atención a su escrito radicado con el número del asunto, por medio del cual elevó consulta a efecto de que se le informe

"1. ¿Existe alguna restricción legal para que las personas naturales extranjeras, sin residencia ni domicilio en Colombia, puedan comprar inmuebles ubicados en Colombia?"

"2. ¿Cuáles son los requisitos específicos o documentos que debe aportar una persona natural sin residencia o domicilio en Colombia, para adquirir e título de compraventa un inmueble ubicado en Colombia?"

"3. En relación con los conceptos jurídicos de "Residencia" y "Domicilio", respecto de personas naturales extranjeras, existen las siguientes inquietudes en cuanto a la adquisición de inmuebles:"

"3.1 ¿En materia de requisitos o documentos que se deben allegar ante la notaria para elevar a escritura pública la compraventa de un inmueble, "es aplicable la definición de "Residente / No residente" del artículo 2 del Decreto 1735 de 1993 hoy, compilado en el Decreto 1068 de 2015 - Decreto Único del Sector Hacienda?"

"3.2 Sino es aplicable la definición de "Residencia" del Decreto 1735 de 1993, cuál sería el concepto o definición e aplicable?"

"3.3 Para la adquisición de inmuebles en Colombia por parte de un extranjero que no viva en el país, es diferente la expresión "domiciliado" y "residente?"

"4. ¿Exista norma que prevea algún tipo de exención en el pago de derechos notariales, y en el pago de derechos de registro y beneficencia, cuando el comprador de un inmueble es una persona natural extranjera sin domicilio o residencia en Colombia?"

"5. ¿Para el caso de compraventa de inmuebles, en qué casos el extranjero (persona natural) se identifica ante la notaría con Pasaporte vigente, en qué caso se identifica con cédula de extranjería y cuáles con Carné expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores?"

"6. ¿La VISA es un documento de identificación válido para suscribir una escritura pública de compraventa de un inmueble por parte de una persona natural extranjera no residente o no domiciliada en Colombia?"

"7. ¿En qué caso es obligatoria la presencia en la notaría de un traductor, cuando el otorgante de una escritura pública de compraventa de un inmueble, es una persona extranjera (sea natural o sea el representante legal de una persona jurídica extranjera)?"

"8. ¿Exista alguna restricción legal para que las personas jurídicas extranjeras, sin domicilio ni sucursal en Colombia, puedan comprar inmuebles en este país?"

"9. ¿Cuáles son los requisitos específicos o los documentos que debe aportar una persona jurídica sin domicilio ni sucursal en Colombia, para adquirir a título de compraventa un inmueble ubicado en Colombia?"

"10. ¿En qué caso los documentos que acreditan la representación legal de la sociedad sin domicilio ni sucursal en Colombia deben presentarse apostillados y en qué caso autenticados?"

"11. ¿Existen norma que prevea algún tipo de exención en el pago de derechos notariales, y en el pago de derecho de registro y beneficencia, cuando el comprador de un inmueble es una persona jurídica extranjera sin domicilio ni sucursal en Colombia?"

"12. Para adquirir inmuebles, ¿Qué requisitos o documentos deben presentar en la notaría las personas jurídicas extranjeras, con sucursal en Colombia? ¿Se deben presentar en estos casos, documentos de la Sociedad Matriz?"

Esta Oficina considera lo siguiente:

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Constitución Política de Colombia
- Decreto Ley 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 1069 de 2015
- Decreto 1067 de 2015



- Decreto 1068 de 2015
- Decreto 119 de 2017
- Circular Externa DCIN-83 del 25 de Mayo de 2018-Banco de la República
- Ley 1579 de 2012
- Ley 455 de 1998
- Resolución 3269 de 2016- Ministerio de Relaciones Exteriores

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica 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 2723 de 2014, y en el marco de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Sobre el caso sub judice, es menester hablar sobre lo siguiente:

Igualdad general entre ciudadanos y extranjeros respecto de derechos civiles.

El artículo 100 de nuestra Carta Magna consagra:

"Los extranjeros disfrutarán en Colombia de los mismos derechos civiles que se conceden a los colombianos. No obstante, la ley podrá, por razones de orden público, subordinar a condiciones especiales o negar el ejercicio de determinados derechos civiles a los extranjeros" (Negrillas fuera de texto original).

Así mismo, los extranjeros gozarán, en el territorio de la República, de las garantías concedidas a los nacionales, salvo las limitaciones que establezcan la Constitución o la ley".

En concordancia con el mandato constitucional arriba transcrito, por regla general, el derecho a adquirir inmuebles ubicados en Colombia, así como los procedimientos legalmente establecidos para la transferencia de estos se configuran y operan en igualdad de condiciones tanto para nacionales como para extranjeros, tal como ocurre con la generalidad de derechos conferidos por la Constitución y la ley.

No obstante lo anterior, tal como lo indica el precepto Constitucional precitado, tratándose de extranjeros, el ejercicio del derecho a adquirir inmuebles presenta algunas restricciones, las cuales constituyen medidas excepcionales fundadas bien sea en la ley y en orden público.

Teniendo en cuenta que nuestra Constitución de manera general le da el mismo tratamiento a los nacionales colombianos y los extranjeros en cuanto a la compra de inmuebles, salvo en algunos casos específicos, estos deben someterse a la normatividad legal que regula la materia.

Ahora bien, en cuanto al procedimiento y requisitos a emplear para la adquisición de inmuebles en Colombia, es preciso resaltar que en lo referente al dominio sobre cualquier clase de predios, en el país opera el sistema conocido bajo la denominación de título y modo, y que, en tal sentido, los negocios jurídicos mediante los cuales se transfiera o limite la propiedad de estos están sujetos a formalidades requeridas para su existencia en el mundo jurídico, las cuales son, en primer lugar, la de constituir el acto mediante escritura pública (ante notario del círculo notarial correspondiente al lugar donde se encuentre ubicado el bien) y, luego habiendo sido autorizado ya el instrumento por persona competente, surtir la inscripción del mismo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, según el sitio del inmueble.

A continuación se transcribe algunas normas que establecen el procedimiento para la compra y venta de inmuebles en nuestro país.

El procedimiento general dispuesto para el trámite notarial de escrituración y compraventa de inmuebles es aquel que se encuentra expresamente contemplado, regulado y definido por el Capítulo I del Título II del Decreto Ley 960 de 1970, en los artículos que van desde el 12 al 44 de dicha normalidad, en concordancia con el Decreto 1069 de 2015, Título 6 Capítulo 1, Sección 1 Subsección 2.

ARTICULO 12. <ACTOS QUE REQUIEREN SOLEMNIDAD>. *Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad."*

"ARTICULO 13. PERFECCIONAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA>. *La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización".*

"ARTICULO 14. RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN>. *La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados."*

"ARTICULO 16. <IDIOMA CASTELLANO>. *Los instrumentos notariales se redactarán en idioma castellano. Cuando los otorgantes no lo conozcan suficientemente, serán asesorados por un intérprete que firmará con ellos, y de cuya intervención dejará constancia el Notario."*
(...)"

"ARTICULO 24. IDENTIFICACIÓN DE COMPARECIENTES. *La identificación de los comparecientes se hará con los documentos legales pertinentes, dejando testimonio de cuáles son éstos. Sin embargo, en caso de urgencia a falta del documento especial de*

identificación, podrá el Notario identificarlos con otros documentos auténticos, o mediante la fe de conocimientos por parte suya. Y cuando fuere el caso, exigirá también la tarjeta militar." (Resalto nuestro).

"ARTICULO 25. GENERALES DE LEY. En la escritura se consignarán el nombre, apellido, estado civil, edad y domicilio de los comparecientes. En caso de representación se expresará, además, la clase de ésta y los datos de las personas naturales representadas como si comparecieran directamente, o de las personas jurídicas tal como corresponda según la Ley o los estatutos, indicando su domicilio y naturaleza". (Negrilla fuera de texto original).

"ARTICULO 26. EDAD DE LOS OTORGANTES. Cuando se trate de personas mayores no será necesario indicar sino esta circunstancia sin expresar la edad. El número de años cumplidos se anotará sólo cuando se trate de menores adultos, o de adoptantes y adoptados en las escrituras de adopción."

"ARTICULO 27. <CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES>. Quien disponga de un inmueble o constituya gravamen sobre él, deberá indicar la situación jurídica del bien respecto de la sociedad conyugal, caso de ser o haber sido casado."

"ARTICULO 28. <REPRESENTACIÓN. - Artículo modificado por el artículo 36 del Decreto 2163 de 1970. El nuevo texto es el siguiente: En caso de representación, el representante dirá la clase de representación que ejerce y presentará para su protocolización los documentos que la acrediten." (La negrilla es nuestra).

Si se trata de funcionarios públicos que representen al Estado, los Departamentos, Intendencias, Comiserials o Municipios se indicará el cargo, y cuando sean necesarios se protocolizarán los documentos de autorización."

"(...)"

"ARTICULO 30. REDACCIÓN. Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman".

"ARTICULO 31. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES. Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal."

"ARTICULO 32. TITULO DE ADQUISICIÓN. Será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lo grava o afecta, con los -

datos de su registro. Si el disponente careciera de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretenda derivar su derecho."

"ARTICULO 35. LECTURA DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Extendida la escritura será leída en su totalidad por el Notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por estos, quienes podrán aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere y al estar conformes, expresarán su asentamiento. De lo ocurrido se dejará testimonio escrito en el propio instrumento y la firma de los otorgantes demuestra su aprobación."

"(...)"

"ARTICULO 37. INSCRIPCIÓN DEL ACTO. El Notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal."

"ARTICULO 38. FIRMAS. La escritura concluirá con las firmas autógrafas de los otorgantes y de las demás personas que hayan intervenido en el instrumento. Si alguna firma no fuere completa o fácilmente legible se escribirá, a continuación, la denominación completa del firmante."

"ARTICULO 39. FIRMA AL RUEGO. Si alguno de los otorgantes no supiere o no pudiere firmar, el instrumento será suscrito por la persona a quien él ruegue, cuyo nombre, edad, domicilio e identificación se anotarán en la escritura. El otorgante imprimirá a continuación su huella dactilar de lo cual se dejará testimonio escrito con indicación de cuál huella ha sido impresa."

"ARTICULO 40. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FORMALES. El Notario autorizará el instrumento una vez cumplidos todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar."

ARTICULO 41. NO FIRMA. Cuando algún instrumento ya extendido dejara de ser firmado por alguno o algunos de los declarantes y no llegare a perfeccionarse por esta causa, el Notario, sin autorizarlo, anotará en él lo acaecido."

"(...)"

"ARTICULO 43. COMPROBANTES FISCALES. -Artículo modificado por el artículo 37 del Decreto 2163 de 1970. El nuevo texto es el siguiente-: Los comprobantes fiscales serán presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio notarial. Prohibase a los Notarios extender instrumentos sin que previamente se hayan **presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la Ley para la prestación de servicios notariales**. Aunque dichos instrumentos no sean numerados, fechados ni autorizados inmediatamente con la firma del notario." (Resalto fuera de texto).

ARTICULO 44. COMPROBANTES FISCALES AGREGADOS A LA ESCRITURA PÚBLICA. Los comprobantes fiscales se agregarán a las escrituras a que correspondan -

en forma original o en fotocopia autenticada por un Notario siempre que el original de donde provengan se halle protocolizado y se indique en ella la escritura con la cual lo está. En el original de la escritura se anotarán las especificaciones de todos los comprobantes allegados, por su numeración, lugar, fecha y oficina de expedición, personas a cuyo favor se hayan expedido, con su identificación, cuantía si la tuvieran y fecha límite de su vigencia. Todos estos datos serán reproducidos en las copias que del instrumento llegaren a expedirse”.

El Decreto 1069 de 2015 en el siguiente artículo consagra:

“Artículo 2.2.6.1.2.1.9. Poder otorgado en el exterior. El poder o la sustitución del mismo, conferido en el exterior para realizar actos notariales en Colombia, deberá ser autenticado en la forma indicada en los artículos 65 y 259 del Código de Procedimiento Civil o las normas que lo deroguen, adicionen, modifiquen o complementen.”

Con base a las normas precedentes, es evidente que la persona interesada en adquirir un inmueble en el territorio nacional, debe cumplir con los requisitos que dichas normas establecen y los demás que determinen disposiciones análogas. Es decir, que toda persona natural o jurídica bien sea nacional o extranjera residente o no residente, domiciliada o no domiciliada en nuestro país, debe de identificarse y si pretende realizar el negocio jurídico a través de representación, esta debe ser otorgada con las formalidades existentes en la ley Colombiana, presentando para su protocolización los documentos que la acrediten.

En relación con la documentación que debe ser aportada para adelantar el trámite notarial, se debe tener en cuenta lo que determina las normas anteriormente aludidas y las demás que establecen normas diferentes según el caso.

Para mayor ilustración se transcriben algunas disposiciones del Decreto 1067 de 2015 referente a extranjeros

“ARTICULO 2.2.1.11.4.4. Cédula De Extranjería. La Cédula de Extranjería cumple única y exclusivamente fines de identificación de los extranjeros en el territorio nacional y su utilización deberá estar acorde con la visa otorgada al extranjero.

Con base en el Registro de Extranjeros, la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, expedirá a los extranjeros un documento de identidad, denominado Cédula de Extranjería.

La autoridad migratoria expedirá dos clases de cédulas de extranjería, así:

- Cédula de Extranjería para mayores de edad.*
- Cédula de Extranjería para menores de edad.*

Los extranjeros mayores y menores de edad titulares de visas con vigencia superior a tres (3) meses, deberán tramitar ante la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia -

la Cédula de Extranjería al momento de efectuar el registro de extranjeros o e más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, si este se realizó de manera electrónica, con excepción de:

- a) Los titulares y beneficiarios de Visa Preferencial.
- b) Los titulares de visa de negocios NE-1 que permanezcan por término inferior a tres (3) meses dentro del territorio nacional.
- c) Los titulares y beneficiarios de las visas NE-2 y NE-4 que permanezcan por término inferior a tres (3) meses dentro del territorio nacional.
- d) Los titulares de Visas TP-11 y TP-12.

(...)

Quiénes sean titulares de visas con vigencia menor al término señalado en el presente artículo, así como los establecidos en los literales a), b), c), y d) del presente artículo, **podrán tramitar la cédula de extranjería voluntariamente**, a fin de facilitar el ejercicio de los derechos que dicho documento otorga al extranjero." (Negrilla fuera del texto original).

De la norma aludida, se puede colegir que los extranjeros deben identificarse con la Cedula de Extranjería, la cual se expide para personas mayores y menores portadoras de visa con vigencia superior a 3 meses, es decir, que este es el documento (Cedula de Extranjería) que se debe presentar ante notario para realizar el negocio jurídico que desee cuando la visa otorgada supera los tres (03) meses de validez.

"ARTÍCULO 2.2.1.11.4.7. Documento de identidad. Los titulares de las categorías de visas que deban registrarse ante la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, se identificarán dentro del territorio nacional con la respectiva Cédula de Extranjería. Los demás extranjeros se identificarán con el pasaporte vigente.

Los titulares de Visa Preferencial se identificarán dentro del territorio nacional con carné diplomático expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores." (Resalto nuestro)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede precisar que los extranjeros para cumplir con el requisito que exige el artículo 24 del Decreto-Ley 960 de 1970, se deben identificar según el caso, con cualquiera de los documentos relacionados a continuación:

- Cédula de extranjería, para aquellos que tiene visa cuya vigencia es superior a 3 meses.
- Carné Diplomático expedido por Ministerio de Relaciones Exteriores, para los titulares de la visa preferencial.
- Pasaporte vigente, para los extranjeros que no poseen los anteriores documentos

De lo enunciado en la parte precedente, se sustrae que la VISA no es documento de identificación de una persona natural extranjera, para adquirir un inmueble en nuestro País, dado que según las disposiciones legales, esta sólo representa el permiso de permanencia.

Ahora bien, en cuanto a lo que tiene que ver con los documentos que se deben aportar para un contrato de compraventa de un inmueble, estos son:

Para persona natural:

- Copia auténtica de la escritura pública por la cual es dueño.
- Certificado de tradición y libertad actualizado (este documento refleja la situación jurídica del bien inmueble, que gravámenes soporta, si existe algún embargo vigente, etc.);

Documentos obligatorios que debe aportar al momento de solicitar el servicio notarial.

- Pago del impuesto predial (si trae fotocopia debe ser autenticada);
- Paz y salvo expedido por el IDU (referente a impuesto de valorización);
- Paz y salvo de administración vigente (cuando se trata de inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal);
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los compradores y vendedores o, en caso de ciudadano (s) extranjero (s), cédula de extranjería, camé diplomático proveniente del Ministerio de Relaciones Exteriores o pasaporte vigente, según el caso.

Si es Persona Jurídica:

Se requieren los mismos documentos relacionados anteriormente y además su representación legal, certificado de cámara de comercio o la certificación expedida por la autoridad competente.

Es pertinente aclarar que además de los anteriores documentos y requisitos, se deben tener en cuenta los que exige las normas especiales para inversionistas extranjeros, como es el caso de la regulación proferida por el Banco de la República en su Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 del 25 de mayo de 2018.

En cuanto a la inversión de personas naturales y jurídicas sin residencia ni domicilio en nuestro país, el Decreto 119 de 2017 modificatorio del Decreto 1068 de 2015 establece lo siguiente:

"Artículo 1. Modifícase el artículo 2.17.1.2., del Decreto 1068 de 2015, al cual quedará así:"

"Artículo 2.17.1.2. Definición de residencia para fines cambiarios. Sin perjuicio de lo establecido en tratados internacionales y leyes especiales, para efectos del régimen cambiario:"

1. Se consideran como residentes:

- a) Las personas naturales nacionales colombianas que habiten en el territorio nacional o las extranjeras que permanezcan continua o discontinuamente en el país por más de ciento ochenta y tres (183) días calendario, incluyendo los días de entrada y de salida del país, durante un periodo de trescientos setenta y cinco (365) días calendario consecutivos.
- b) Las entidades de derecho público, las personas jurídicas, incluidas las entidades sin ánimo de lucro, que tengan su domicilio principal en el país. Igualmente, tienen la condición de residentes para efectos cambiarios las sucursales de sociedades extranjeras establecidas en el país.

2. Se consideran como no residentes:

- a) Las personas naturales nacionales colombianos o extranjeros que no cumplan la condición de permanencia prevista en el literal a) del numeral 1 de este artículo;
- b) Las personas jurídicas que no tengan su domicilio principal dentro del territorio nacional, incluidas aquellas sin ánimo de lucro, y
- c) Otras entidades que no tengan personería jurídica ni domicilio dentro del territorio nacional" (Negrilla fuera de texto original).

De acuerdo a la norma precitada, es evidente que en materia de inversión por parte de una persona natural o jurídica extranjera, se debe aplicar el concepto jurídico de "residencia" que trae esta misma disposición y no otra, en tanto que es posterior a la demás normas que regulan la materia, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2 y 3 de la Ley 153 de 1987.

"Artículo 2°. Modifícase el Título 2 de la Parte 17 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, el cual quedará así:

(...)" (Negrilla fuera de texto original).

"Artículo 2.17.2.1.1. Régimen de Inversiones Internacionales. El Régimen de Inversiones Internacionales del país contenido en el presente título regula el régimen de la inversión de capitales del exterior en Colombia y de las inversiones colombianas en el exterior.

Todas las disposiciones en materia de inversiones internacionales deberán ceñirse a las prescripciones contenidas en este título, sin perjuicio de lo pactado en los tratados o convenios internacionales vigentes.

Handwritten signature

En consecuencia, se consideran como inversiones internacionales sujetas al presente título:

- a) La inversión de capitales del exterior en el país, por parte de no residentes en Colombia, y
- b) Las inversiones realizadas por un residente del país en el extranjero.

Se entiende por residente y no residente lo establecido en el artículo 2.17.1.2., del presente decreto y las demás normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

(...)" (Resalto nuestro).

"Artículo 2.17.2.2.1.1. **Principio de igualdad en el trato.** La inversión de capitales del exterior en Colombia será tratada para todos los efectos, de igual forma que la inversión de residentes.

En consecuencia, y sin perjuicio de lo establecido en regímenes especiales, no se podrán fijar condiciones o tratamientos discriminatorios a los inversionistas de capitales del exterior frente a los inversionistas residentes, ni tampoco conceder a los inversionistas de capitales del exterior ningún tratamiento más favorable que el que se otorga a los inversionistas residentes.

"Artículo 2.17.2.2.1.2. **Definiciones sobre la inversión de capitales del exterior.** Se define como inversión de capitales del exterior en Colombia, aquella que se realice sobre los activos que se indican a continuación, siempre que hayan sido adquiridos por un no residente a cualquier título, en virtud de un acto, contrato u operación lícita, sujeto a los términos y condiciones previstos en el presente título y las demás normas que rigen la materia.

Son inversiones de capitales del exterior, la inversión directa y la inversión de portafolio.

(...)

iv) **Los inmuebles ubicados en el país, adquiridos a cualquier título,** bien sea directamente o mediante la celebración de negocios fiduciarios, o como resultado de un proceso de titularización inmobiliaria de un inmueble o de proyectos de construcción, y siempre que el título respectivo no se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE);

(...)" (Negrilla fuera de texto).

"Artículo 2.17.2.2.1.5. **Inversionista de capitales del exterior.** Se considera inversionista de capitales del exterior a toda persona natural o jurídica u otras entidades no residentes conforme con la definición del artículo 2.17.1.2 del presente decreto.

titulares de una inversión extranjera directa o de portafolio en los términos previstos en el presente Título.

(...)" (La negrillas son nuestras).

Artículo 2.17.2.2.2. Autorización. Salvo lo previsto en normas especiales contempladas en el presente título, la realización de una inversión extranjera no requiere autorización.

Artículo 2.17.2.2.3. Representación de inversionistas de capitales del exterior. Los inversionistas de capitales del exterior deberán nombrar un apoderado en Colombia, de acuerdo con los términos previstos en la legislación colombiana. El inversionista podrá nombrar un apoderado diferente para cada una de sus inversiones. En los casos en que exista más de un apoderado, cada uno deberá cumplir con las obligaciones aquí establecidas respecto de las inversiones en las que actúa como apoderado.

(...)" (Resalto fuera del texto original).

Sobre la aplicación de la precitada norma, consideramos que debe estar en consonancia con lo dispuesto en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 del 25 de Mayo de 2018, expedida por el Banco de la República para inversión extranjera en nuestro país, la cual preceptúa:

"1.7. Actualización de datos y unificación de identificación

(...)

En los trámites que se adelanten por conducto de apoderado o representante legal, se deberá adjuntar el documento que lo acredite como tal, el cual deberá cumplir con las formalidades legales pertinentes y especialmente tener en cuenta lo siguiente:

a) Cuando el no residente sea una persona jurídica o asimilada, su representante legal deberá aportar el documento equivalente al certificado de existencia y representación legal de aquella, de acuerdo con la legislación del país de domicilio y en el cual conste su condición. Por su parte, de conformidad con el artículo 251 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), así como, las demás normas que los modifiquen o complementen, el mencionado documento deberá allegarse con traducción oficial al idioma castellano y con sello de apostille o trámite de legalización de firmas, según corresponda.

b) Cuando el residente o no residente actúe por conducto de apoderado, si el poder ha sido otorgado en Colombia, se debe adjuntar la escritura pública o el documento privado con nota de presentación personal ante Notario Público que acredita tal condición y con facultades suficientes para el respectivo trámite ante esta Entidad. Lo anterior, de conformidad con los Artículos 74 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) y 25 del Decreto 19 de 2012 (Decreto Antitrámites), así como, las demás normas que los modifiquen o complementen.

Quando el poder ha sido otorgado en el exterior su autenticación se hará en la forma establecida en el Artículo 251 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso). La condición de representante legal de una persona jurídica extranjera o asimilada, se entiende probada cuando exista manifestación expresa en ese sentido, por parte del cónsul que autentica el poder o funcionario competente ante quien se presenta el mismo.

Con base a lo anterior, se infiere que no existe prohibición para que una persona extranjera natural o jurídica no domiciliada en Colombia debidamente representada, pueda adquirir bienes inmuebles en el territorio Nacional, salvo aquellos inmuebles que por mandato legal están reservados sólo para ciudadanos de nuestro país.

Con todo lo expuesto, quedan resueltos los interrogantes planteados en los numerales 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 y 12 de la consulta sub examine.

Ahora bien, frente a los interrogantes de los numerales 4, 7, 10 y 11, a continuación haremos el siguiente análisis.

Se puede observar que el numeral 4 y 11 de la consulta sub examine, contienen la misma pregunta, luego, se hará un solo estudio que resuelva dicho interrogante. Sobre el particular tenemos:

El Decreto-Ley 960 de 1970 dispone:

"ARTICULO 228. <DERECHOS NOTARIALES Y CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA>. Los particulares que contraten con la Nación, los Territorios Nacionales, los Departamentos o los Municipios, responderán ante el Notario por los derechos a cargo de aquellas entidades. No causarán derechos los actos exclusivos de las mismas, ni los celebrados entre ellas solas." (Negrilla fuera de texto original).

Por su parte el Decreto 188 de 2013, (por medio del cual se fijan los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial), al establecer en el Capítulo VII los actos notariales exentos; determina de manera taxativa en el artículo 37 los eventos en qué no se causa derecho alguno, como es el caso del literal n) y s), que a su turno disponen:

"n) Las actuaciones en aquellos documentos o instrumentos públicos en que intervengan exclusivamente las entidades estatales, a excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta, las cuales asumirán el pago de los derechos notariales que se llegaren a causar;" (Negrilla nuestra).

"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."

El artículo 39 ibidem consagra:

"Artículo 39. Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial. En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales.

(...)"

Lo anterior fue compilado en el Decreto 1069 de 2015, artículo 2.2.6.13.2.9.1., y artículo 2.2.6.13.2.10.2. Este mismo decreto en el artículo siguiente sostiene:

"Artículo 2.2.6.1.7.1.1. Aplicación del estatuto notarial. Las normas referentes al pago de derechos notariales consagradas en el Decreto-ley 0960 de 1970, se aplicarán a falta de estipulación diferente de los intaradosos.

En los actos en que concurren los particulares con la Nación, los departamentos, y los municipios, aquellos pagarán la totalidad de los derechos y no valdrá estipulación en contrario, salvo disposición legal." (Resalto nuestro).

De otra parte es menester indicar, que esta Entidad en uso de sus facultades legales, año a año profiere el Acto Administrativo de actualización de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial, es así, que expidió la Resolución No. 0858 del 31 de enero de 2018, en la cual se incluyó las disposiciones jurídicas aliudadas anteriormente.

Se colige de las normas precitadas, que es el particular el que debe pagar los derechos notariales cuando el acto jurídico lo realice con una entidad pública y sólo están exentos de este pago los actos exclusivos de estas entidades, los que se celebren entre ellas y los que realizan los Gobiernos Extranjeros que tengan por finalidad adquirir inmuebles en nuestro país para servir de sede a las misiones diplomáticas. Es decir, no se contempla exención alguna para los particulares sean nacionales o extranjeros, personas naturales o jurídicas, de tal manera que estas personas deben pagar los derechos notariales, salvo en algunos actos que la ley contempla como exentos por la naturaleza del mismo.

Ahora bien, frente al pago de los derechos de Registro de Instrumentos Públicos, al igual que los derechos notariales, los particulares llámense personas naturales o jurídicas de nacionalidad Colombiana o extranjera no están exentos, luego, deben pagar estos derechos, con excepción de aquellos actos que la misma ley consagra el no pago.

La anterior afirmación se sustenta en las siguientes disposiciones legales:

La Ley 1579 de 2012, (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) consagra lo siguiente:

SK

"ARTÍCULO 74. TARIFAS REGISTRALES. La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro."

En ejercicio de tales funciones, el Señor Superintendente de Notariado y Registro, expidió la Resolución 2854 del 26 de marzo de 2018.

En el Capítulo III, artículo 22, de dicha Resolución se dispone:

"22. Actuaciones exentas. La actuación registral no causará derecho alguno en los siguientes casos:

a) *Vivienda de interés prioritario.* Al tenor del artículo 34 de la Ley 1537 de 2012, modificada por el artículo 109 de la Ley 1687 de 2013, en los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, en los términos del Decreto 2088 del 9 de octubre de 2012.

b) *Vivienda de interés prioritario para ahorradores en los negocios jurídicos relacionados en el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015.*

c) *Los actos registrales de prohibición de transferencia y derecho de preferencia con respecto a vivienda de interés prioritario VIP y de interés prioritario para ahorradores VIPA.*

d) *Los actos que profiera la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, en desarrollo de sus procesos administrativos de formalización y administrativos agrarios contemplados en la Ley 160 de 1994 y Decreto-Ley 902 de 2017.*

e) *La expedición del certificado de tradición y libertad solicitado con la inscripción de alguno de los títulos a que se refieren los literales a, b y c del presente artículo.*

f) *Cesión de bienes fiscales.* Conforme a la Ley 1537 de 2012, artículo 35 los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de vivienda de interés social.

g) *Cuando las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación en que intervengan exclusivamente las entidades estatales.*

h) Cuando las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación, así como la expedición de copias de los instrumentos que reposan en el archivo de la oficina de registro, provengan de la Corte Suprema de Justicia, la Corte Constitucional, el Consejo de Estado, los Tribunales, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Sociedad de Activos Especiales, SAE, la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Dirección Nacional de Estupefacientes, los jueces penales, la Policía Judicial, los defensores de familia, los juzgados de familia en asuntos relacionados con menores.

Quando los organismos y entidades de que trata el párrafo h) de este artículo requieran certificados o copias de documentos o instrumentos públicos que reposen en los archivos de las oficinas de registro de instrumentos públicos, siempre que en dichos instrumentos la entidad solicitante figure como titular de un derecho real;

i) Cuando las copias de documentos públicos sean requeridas por las autoridades o entidades públicas facultadas legalmente para adeantar cobros coactivos;

j) Cuando se trate de actos o contratos de gobiernos extranjeros que tengan por finalidad adquirir o enajenar bienes inmuebles en nuestro país para servir de sede a las misiones diplomáticas, a condición de que exista reciprocidad del gobierno extranjero en esta materia con nuestro país, para lo cual se protocolizará con la escritura respectiva, la certificación que expida para el efecto la autoridad competente;

Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con algunas de las entidades estatales a que se refiere el párrafo de este artículo, aquellos pagarán los derechos de registro sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente. En igual sentido se aplicará cuando se trate de expropiación judicial y administrativa.

k) Cuando se trate de la inscripción de actos o contratos referidos a resguardos o reservas indígenas.

l) Cuando se trate de la inscripción de actos de transferencia del derecho de dominio en favor de cabildos o comunidades indígenas.

PAR. 1º—En los actos de inscripción, certificación o cancelación de documentos en que intervengan las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios, los derechos registrales e su cargo se liquidarán con base en el porcentaje de participación de estas, el que se acreditará para tales efectos con el documento legal pertinente. Los particulares, personas naturales o jurídicas que contraten con estas empresas asumirán el pago por el excedente.

PAR. 2º—Para los efectos de la presente resolución son entidades estatales, entre otras: La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, los distritos capital y especiales, las áreas metropolitanas, los territorios indígenas, las asociaciones de -

municipios, los municipios, los establecimientos públicos, el Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, las contralorías departamentales, distritales y municipales, la Procuraduría General de la Nación, la Defensoría del Pueblo, la Registraduría Nacional del Estado Civil, los ministerios, la Dirección Nacional de Estupeficientes, la Sociedad de Activos Especiales SAE, las unidades administrativas especiales y, en general, los organismos o dependencias del Estado a los que la ley otorgue capacidad para celebrar contratos." (Negritas fuera del texto original).

En relación con las preguntas 7 y 10, a continuación haremos el análisis respectivo para resolver estos interrogantes.

El Decreto 1069 de 2015, compilo el artículo 23 del Decreto 2148 de 1983 en el artículo 2.2.6.1.2.1.16, estableciendo lo siguiente:

"Artículo 2.2.6.1.2.1.16. Asesoría con intérpretes. Cuando los otorgantes no conozcan suficientemente el idioma español serán asesorados por un intérprete, quien también firmará y de cuya intervención e identidad dejará constancia el notario.

El intérprete será designado por el otorgante que no entienda el idioma o en su defecto por el notario."

Como se puede observar, la norma precitada es clara al indicar que se requiere de un intérprete cuando los otorgantes no conozcan suficientemente el idioma español.

Con relación al numeral 10 de la consulta, donde se pregunta en qué caso los documentos deben presentarse apostillados y cuando auténticos, al respecto se tiene:

La apostilla consiste en certificar la firma del funcionario público para que el documento sea válido en otro país que hace parte del Convenio de la Haya sobre este requisito, cuya firma deberá estar registrada en la base de datos del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Si el documento fue expedido en un país que hace parte del Convenio de la Haya, debe traer la apostilla de ese país.

La ley 455 de 1998, por medio de la cual se aprueba la "Convención sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros", suscrita en La Haya el 5 de octubre de 1961, consagra:

"Artículo 1º. La presente Convención se aplicará a documentos públicos que han sido ejecutados en el territorio de un Estado contratante y que deben ser exhibidos en el territorio de otro Estado contratante.

Los siguientes son considerados como documentos públicos a efectos de la presente Convención.

a) Documentos que emanan de una autoridad o un funcionario relacionado con las cortes o tribunales de un Estado, incluyendo los que emanen de un fiscal, un secretario de un tribunal o un portero de estrados;

b) Documentos administrativos;

c) Actos notariales;

d) Certificados oficiales colocados en documentos firmados por personas a título personal, tales como certificados oficiales que consignan el registro de un documento o que existía en una fecha determinada y autenticaciones oficiales y notariales de firmas.

Sin embargo, no se aplicará la presente Convención:

a) A documentos ejecutados por agentes diplomáticos o consulares;

b) A documentos administrativos que se ocupen directamente de operaciones comerciales o aduaneras."

"Artículo 2º. Cada estado contratante eximirá de legalización los documentos a los que se aplica la presente Convención y que han de ser presentados en su territorio. A efectos de la presente Convención, la legalización significa únicamente el trámite mediante el cual los agentes diplomáticos o consulares del país en donde el documento ha de ser presentado certifican la autenticidad de la firma, a qué título ha actuado la persona que firma el documento y, cuando proceda, la indicación del sello o estampilla que llevaré." (Resalto nuestro).

"Artículo 3º. El único trámite que podrá exigirse para certificar la autenticidad de la firma, a qué título ha actuado la persona que firma el documento y, cuando proceda, la indicación del sello o estampilla que llevaré, es la adición del certificado descrito en el artículo 4º, expedido por la autoridad competente del Estado de donde emana el documento.

Sin embargo, no puede exigirse el trámite mencionado en el párrafo anterior cuando ya sea las leyes, reglamentos o práctica en vigor donde el documento es exhibido o un acuerdo entre dos o más Estados Contratantes la han abolido o simplificado o dispensado al documento mismo de ser legalizado."

De las normas transcritas, se sustrae que un documento se debe apostillar cuando el país en el cual surtirá efectos es integrante o miembro de la Convención sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, suscrita en La Haya el 5 de octubre de 1961, salvo los documentos ejecutados por agentes diplomáticos o consulares y administrativos que se ocupen directamente de operaciones comerciales o aduaneras; es decir, que si se pretende que un documento emitido por un país que hace parte de la Convención de La Haya tenga validez en el territorio colombiano, debe estar apostillado por la entidad competente del país de origen.

De igual manera se puede observar, que en aquellos casos donde algunos estados no hacen parte de la Convención de la Haya, sólo se hará la legalización (autenticación), la cual consiste en certificar la firma del funcionario público verificando su autenticidad para que el documento sea válido en otro país, cuya firma deberá estar registrada en la base de datos del Ministerio de Relaciones Exteriores.

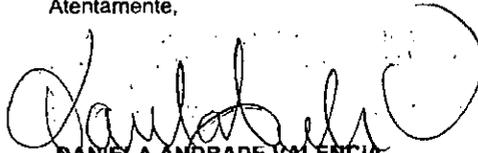
La persona natural que se encuentre en el exterior y requiera la autenticación de firmas y copias de documentos privados, debe solicitarla ante un consulado de Colombia; se advierte que la autenticación de firmas de documentos públicos sólo procederá en países que no sean parte de la Convención de la Haya.

Es de anotar, que la legalización o autenticación, también podrá imponerse sobre documento privado cuya firma se reconoce por Notario Público, el cual deberá tener la firma registrada en la base de datos del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Se necesario advertir que el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, en uso de sus facultades conferidas por el artículo 21 del Decreto 0869 de 2016, profirió la Resolución 3269 del 14 de junio de 2016, donde adopta el procedimiento para la apostilla y/o legalización de documentos, de tal suerte que dicho Acto, corrobora lo antes manifestado.

Así las cosas, espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyecto: Juna Veintitrés Amado Chamorro/ Profesional Especializado
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica*