

## CIRCULAR 445

**DTR**

Bogotá, diciembre 06 de 2023

**PARA:** REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL DEPTO DE CUNDINAMARCA.

**DE:** DIRECTOR TÉCNICO DE REGISTRO

**ASUNTO:** Causación y pago del impuesto de registro-expropiaciones.

Apreciados funcionarios:

De manera atenta me dirijo a ustedes para informarles que el Señor Director de Rentas y Gestión Tributaria de la Gobernación de la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca se ha dirigido a esta Entidad con oficio SH-DRGT de 04 de octubre de 2023, radicado con el número SNR2023ER132578 sobre el tema citado en el asunto, entre otros, en los siguientes términos:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el hecho generador del impuesto de registro del acto de expropiación, se constituye por la inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta normatividad se encuentra en concordancia con el artículo 208 del estatuto de rentas de Cundinamarca (Ordenanza 019 de 2020 modificada por la Ordenanza 105 de 2023).

De igual forma, en aras de calcular la base gravable del impuesto, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos establecidos en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995 y el artículo 213 de la Ordenanza 039 de 2020, que consagran lo siguiente: (...)”

“b) En todo acto, contrato o negocio jurídico en el cual participe una entidad pública y un particular, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, esto como consecuencia que el impuesto de registro solo se causa sobre él particular.

c) Todo acto, contrato o negocio jurídico que implique adjudicación, enajenación o transferencia del dominio u otro derecho real principal sobre bienes inmuebles, está sometido a registro, y de conformidad con el inciso final del artículo 229 de la Ley 223 de 1995, concordante con el artículo 213 del Estatuto de Rentas de Cundinamarca, la base gravable que se debe tener en cuenta para el cobro y pago del impuesto de registro no podrá ser en ningún caso inferior al avalúo catastral, autoavalúo, valor del remate o de la adjudicación según el caso.

En este orden, es claro que en el acto administrativo mediante el cual se perfecciona la expropiación hacen parte no solo el Estado, sino también el particular propietario del inmueble objeto de expropiación, tanto así que en el mismo documento se le reconoce un valor apreciable pecuniariamente por la tradición del bien inmueble.

Lo anterior, implica que para la inscripción de la transferencia del dominio del bien inmueble, como lo resulta ser el acto de expropiación, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se causa el impuesto de registro determinando como base gravable lo establecido en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995 “(...) el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico. (...) En los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro en los cuales participen entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto. (...)”. En concordancia con el artículo 213 de la Ordenanza 039 de 2020. ( Subraya del texto).

Considerar que no se causa el impuesto de registro por la inscripción del acto de expropiación ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, resultaría injusto y desproporcional, pues en principio todas las personas están en el deber de tributar y soportar cargas tributarias; si lo hacen quienes transfieren el bien a favor del Estado mediante una enajenación voluntaria por medio de escritura pública, el universo de personas sujetas a un proceso de expropiación también están en la obligación de tributar y más aún cuando ocasionan un desgaste administrativo por su actuar.

Así las cosas, es claro que la legislación tributaria establece que a todas las transferencias que versen sobre el derecho real de dominio de bienes inmuebles, **independiente del título o modo**, se causa (sic) el impuesto de registro y para efectos de determinar la base gravable se debe seguir lo regulado en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995 y el artículo 213 de la Ordenanza 039 de 2020. (...) “ ( negrilla y subraya del texto).

“(…) Por otro lado, el artículo 235 de la Ley 223 de 1995 le otorga a la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria del Departamento de Cundinamarca, la facultad de fiscalización del impuesto de registro, en este sentido desde el 12 de septiembre de 2023, esta Dirección a través de la Subdirección de Fiscalización, inició con la ejecución de auditorías a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y Cundinamarca, con el fin de determinar el adecuado cumplimiento de la obligación tributaria del pago del impuesto de registro.

En desarrollo de estas auditorías confirmó el grupo asignado por la Subdirección de Fiscalización, **que en relación con los actos administrativos de expropiación ya inscritos, más concretamente aquellos proferidos por la Empresa Férrea Regional S.A.S., no se evidencia que el registro de estos cuente con el soporte legal del pago del impuesto de registro.** (Negrilla fuera del texto).

De lo expuesto, resulta importante traer a colación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 209 de la Ordenanza 039 de 2020 (Estatuto de Rentas de Cundinamarca), concordante con el inciso final del artículo 228 de la Ley 223 de 1995, que indica:

“ARTÍCULO 209 - CAUSACIÓN Y PAGO: (...) PARÁGRAFO SEGUNDO. No podrá efectuarse el registro del documento en la oficina de instrumentos públicos o en la cámara de comercio si la solicitud no se acompaña de la constancia o recibo de pago del impuesto. Cuando se trate de actos, contratos o negocios jurídicos entre entidades públicas, dicho requisito no será necesario.” (Subrayado del texto)


Es así como, la normatividad legal vigente establece que todo acto, contrato o negocio jurídico sujeto a registro, para su inscripción debe estar acompañado por la constancia o recibo de pago del impuesto, salvo las exclusiones expresamente contempladas en la misma, **en caso contrario el funcionario competente no podrá en ejercicio de las funciones asignadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos llevar a cabo el proceso de calificación y registro del documento en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponda, sin la validación del pago del tributo.** (negrilla y subraya fuera del texto).


En virtud de lo anterior, solicito a ustedes se dé estricto cumplimiento a la validación del pago del impuesto, respecto de las solicitudes de inscripción de los actos administrativos por medio de los cuales se autoriza la expropiación de bienes inmuebles.”

Así las cosas, de manera comedida les solicito atender a lo expuesto por la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de la secretaria de Hacienda de Cundinamarca, con el rigor jurídico que la situación amerita, de conformidad con el contenido de los artículos 16 parágrafo 1º. y 93 de la Ley 1579 de 2012 “Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos”.

Cordialmente,

  
**OLMAN JOSÉ OLIVELLA MEJIA**  
Director Técnico de Registro

Revisó: María Leonor Guerrero Fiquitiva   
Coordinadora Legal DTR

Proyecto: Carlina Gómez Durán   
Abogada DTR