

7.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Radicado: 2-2016-011116

Bogotá D.C., 30 de marzo de 2016 14:43

Doctor

Alex Fernando Andrade Ruiz

Subsecretario de Rentas Departamentales

Gobernación de Nariño

Calle 19 No. 23 – 78 Oficina 214

San Juan de Pasto - Nariño

Radicado entrada 1-2016-022280

No. Expediente 2309/2016/RPQRSD

Asunto : Radicado No. 1-2015-022280 del 16 de marzo de 2016

Tema : Impuesto de Registro

Subtema : Actos gravados

Cordial saludo Doctor Andrade:

Mediante oficio radicado en este Ministerio con el número y en la fecha del asunto, haciendo referencia al registro de una hipoteca y de la ampliación de esa hipoteca, y a la posterior cancelación de esos dos gravámenes mediante una única escritura, consulta usted “¿*Deberán tomarse la cancelación de hipoteca y la cancelación de ampliación de hipoteca como un mismo acto, liquidándolo como un acto sin cuantía, teniendo en cuenta que las dos cancelaciones aplican sobre la misma matrícula inmobiliaria; o deberán liquidarse estos dos actos de manera independiente como dos actos sin cuantía, teniendo en cuenta que se hará la cancelación de dos anotaciones diferentes dentro de la misma matrícula inmobiliaria?*”.

Sea lo primero anotar que si bien dentro de las funciones asignadas a esta Dirección por el Decreto 4712 de 2008, se encuentra la de prestar asesoría a las entidades territoriales, ésta no se extienden a la solución directa de problemas específicos. De tal manera, atenderemos su solicitud en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que la respuesta será general, no tendrá efectos obligatorios ni vinculantes, y no comprometerá la responsabilidad de este Ministerio.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, 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

Continuación oficio

*derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles” así como “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”. De igual manera, según el artículo 8º *ibídem*, “En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica **de cada uno de los actos sometidos a registro**, así: tradición, **gravámenes**, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, **cancelaciones** y otros”. De tal manera, lo que se pretende hacer ver es que tanto la hipoteca, como su ampliación, se constituyen en dos actos, que si bien recen sobre el mismo inmueble, implican necesariamente la anotación de cada uno de ellos en el folio de matrícula inmobiliaria.*

Siguiendo esta misma línea argumentativa, tanto el registro de la hipoteca como su ampliación debieron causar, en su momento, el impuesto de registro, pues, se insiste, se trata de dos actos independientes sujetos a registro. En consecuencia, la cancelación de la hipoteca y de su ampliación, corresponderán de igual manera a dos actos independientes que deberán ser registrados en el folio de matrícula, afectando al acto al que cada uno corresponda esto es a la hipoteca y a su ampliación.

Así las cosas, toda vez que señala usted que la cancelación de los dos gravámenes (la hipoteca y su ampliación) constan en una misma escritura pública, para efectos del impuesto de registro deberá aplicarse la regla establecida en el inciso segundo del artículo 2º del Decreto 650 de 1996, según el cual “**Cuando un mismo documento contenga diferentes actos sujetos a registro, el impuesto se liquidará sobre cada uno de ellos, aplicando la base gravable y tarifa establecidas en la ley**”; lo que implica entonces que al tratarse de la cancelación de dos gravámenes anotados en el registro, corresponderá liquidar el impuesto de registro en los términos del literal m) del artículo 6º *ibídem*, esto es como dos actos sin cuantía.

Cordialmente

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial

ELABORÓ: César Segundo Escobar Pinto

Firmado digitalmente por:LUIS VILLOTA QUIÑONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia

Código Postal 111711

Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

www.minhacienda.gov.co