



INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 18

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

TEMA: ESTANDARIZACIÓN LIQUIDACIÓN DERECHOS DE REGISTRO- DECRETO 2280 DE 2008

FECHA: 25 AGO 2011

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

En el marco del proyecto de Ventanilla Única de Registro VUR, la Superintendencia de Notariado y Registro, creó una mesa técnica conformada por funcionarios de las tres (3) Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que integran el círculo registral de la ciudad de Bogotá y funcionarios expertos en procesos del Proyecto, quienes mediante una exposición de casos reales, pudieron establecer aquellas situaciones de mayor ocurrencia y sobre las cuales no hay definido un criterio para la correcta liquidación de los derechos de registro.

En la presente Instrucción, se exponen de manera breve algunos de los casos más significativos identificados por la mesa de trabajo, y conforme a la legislación vigente aplicable a cada caso, se indican los criterios que deben ser tenidos en cuenta por lo funcionarios de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de efectuar la liquidación del correspondiente derecho de registro y su consecuente revisión por parte de los calificadores.

Teniendo en cuenta lo anterior, los lineamientos que deberán ser tenidos en cuenta para realizar la liquidación de los actos sujetos a registro son los siguientes:

1. Compra venta

- 1.1. Conforme al artículo 44 de la ley 9 de 1989 la vivienda de interés social es *toda aquella solución de vivienda nueva para garantizar el derecho a la vivienda de personas de menores ingresos*. Para efectos de la liquidación de los derechos de registro se debe considerar adicionalmente que estén comprendidas entre los estratos uno a tres.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



Cuando la compra venta se realiza sobre un inmueble –casa o apartamento- nuevo, procede realizar la liquidación con el descuento contemplado en el artículo 13 del Decreto 2280 de 2008, independientemente que para la realización de dicha transacción, el comprador haya obtenido subsidio o no para realizar la compra y que estén o no contenidos en un mismo instrumento.

- 1.2. Vivienda con subsidio: Cuando para la adquisición de una vivienda se ha obtenido subsidio y la entidad otorgante de éste ha restringido el comercio del inmueble durante un periodo de tiempo determinado, frente a la estipulación de dicha obligación especial, deberá darse cumplimiento al concepto de la Superintendencia de Notariado y Registro del 14 de agosto de 2007 el cual establece que *“no se debe calificar como condición resolutoria la prohibición señalada en la artículo 8 de la Ley 3 de 1991...”*. Por lo anterior, dicha obligación especial no se liquida ni se recauda.

2. Usufructo

- 2.1. Si en el mismo instrumento se celebra compra venta con la constitución de usufructo, para la liquidación de la compraventa, se tomará como base el mayor valor entre el avalúo catastral o autoavalúo comercial y el del contrato; el usufructo, se liquidará como un acto sin cuantía.
- 2.2. En los casos en los que se vende la nuda propiedad y el usufructo en un mismo instrumento y cuyo valor sumando ambos conceptos, dé como resultado un valor inferior al del avalúo catastral o auto avalúo comercial, para realizar la liquidación se deberá aplicar lo establecido en el inciso segundo literal b, artículo 1 del Decreto 2280 de 2008 el cual establece que *“cuando la cuantía del acto consignado en el documento a registrar fuera inferior al avalúo catastral o al auto avalúo, los Derechos registrales se liquidarán con base en estos últimos según el caso”*.
- 2.3. Si en el mismo instrumento se celebra la transferencia de la nuda propiedad con la reserva de usufructo, para la liquidación de la compraventa, se tomará como base el valor pactado por las partes en el contrato y solo a falta de éste por el avalúo catastral o auto avalúo comercial; el usufructo, se liquidará como un acto sin cuantía.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



3. Hipoteca

- 3.1. Constitución y ampliación de hipotecas sin límite de cuantía: Para el registro de hipotecas abiertas sin límite de cuantía cuyo valor garantizado en la carta de la entidad acreedora sea inferior al que se constituya para garantizar las obligaciones surgidas, la liquidación debe realizarse sobre el valor consignado en la carta de la entidad acreedora en donde estará fijada de manera precisa el valor del cupo o monto del crédito total que garantiza la constitución de la hipoteca, conforme lo establece el inciso segundo del artículo 6 del Decreto 2280 de 2008.
- 3.2. En la constitución de gravámenes hipotecarios bajo la ley 546 de 1999 Sistema Especializado para adquisición de vivienda la liquidación de esta, se tomará como base el 70% de la tarifa aplicable. Para las viviendas de interés social no subsidiable se liquidará con el 40% de la tarifa ordinaria aplicable y para las viviendas de interés social objeto del subsidio directo se liquidarán al 10% de la tarifa ordinaria.
- 3.3. Cancelación o liberación: Cuando sobre una vivienda se hayan constituido múltiples hipotecas, para la cancelación de cada una de éstas, se deberá liquidar conforme al valor de su constitución o el valor a prorrata de la parte liberada conforme al literal b del Artículo 1 del Decreto 2280/2008.

Si la cancelación de hipoteca se enmarca dentro de lo previsto en la Ley 546 de 1999 y artículo 8 del decreto 2280 de 2008, la liquidación se debe tomar como un acto sin cuantía siempre y cuando en el texto de constitución y aclaración del gravamen hipotecario se especifique que la entidad acreedora hace parte del sistema especializado de financiación de vivienda.

4. Rescisiones, Resciliaciones y Resoluciones de Contratos

Cuando se solicite la rescisión, resciliación o resolución, deberá verificarse la totalidad del documento a efectos de realizar el cobro por todos y cada uno de los actos contenidos en éste, dependiendo de su naturaleza jurídica y liquidar en cada caso por el valor del negocio jurídico inicialmente estipulado y teniendo como base el valor contenido en negocio jurídico objeto de la resolución, rescisión, resciliación según lo definido en el parágrafo del Artículo 8 del Decreto 2280 de 2008.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



5. Remates

Cuando se haya adquirido un inmueble en virtud de la realización de un remate, se tomará como base gravable el valor de la adjudicación del bien consignado en el Auto de aprobación del remate.

6. Pagos Parciales

6.1. Impuesto de Registro.

En el caso de las Oficinas de Registro que liquidan y recaudan los pagos del impuesto de registro de conformidad con los artículos 1 y 2 del Decreto 650 de 1996, es decir que al presentarse la unidad documental respecto de varios actos sujetos a registro, se debe cancelar conjuntamente la totalidad del tributo que contiene el documento, esto es respecto de todos los actos o negocios jurídicos contenidos en el documento, para proceder a realizar el respectivo trámite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

6.2. Derechos de Registro

Para efectos de realizar la radicación de documentos, la liquidación y pago de los derechos de registro, se deberá verificar en el documento el número de actos sujetos a registro contenidos en él y respecto de los cuales se haya pagado el respectivo impuesto de registro.

Significa lo anterior que, en virtud del principio de unidad documental, quedó proscrito todo pago parcial sobre el impuesto de registro de que tratan la Ley 223 de 1995 y su Decreto Reglamentario 650 de 1996.

7. Declaración de construcción

Cuando se presenta para registro una declaración de construcción, se liquidará el derecho de registro con base en el valor consignado en el documento y a falta de éste, por el avalúo o auto avalúo catastral. Sin embargo cuando el inmueble tenga como finalidad la vivienda de interés social, se aplicará el descuento establecido en el artículo 13 de decreto 2280 de 2008. El referido descuento también deberá aplicarse para la expedición del respectivo certificado de tradición y libertad. Este último caso de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2003.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



8. Solicitudes de inscripción de autoridades judiciales

Cuando el ciudadano allegue un oficio emitido por una autoridad judicial mediante el cual se ordene la inscripción de un acto sujeto a registro y/o la expedición de certificados se debe liquidar y recaudar los derechos de registro correspondientes, excepto lo contemplado en el literal b del artículo 17 del Decreto 2280 de 2008 en relación con las solicitudes de inscripción de documentos o expedición de certificados que provengan de: La Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, la Dirección Nacional de Estupeficientes, Juzgados penales, Juzgados de Familia (en asuntos relacionados con menores) y funcionarios y organismos de ejecuciones fiscales.

Aplicación de la Instrucción

Con el fin de poder implementar la presente Instrucción Administrativa, es necesario que en cada una de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se tomen las medidas pertinentes para que sean realizadas siguientes actividades:

1. Capacitación: Se deberá capacitar a los funcionarios que intervienen en la cadena de liquidación y verificación de los derechos de registro, con el fin de que entiendan e interioricen los parámetros definidos en las presente Instrucción, y puedan ser aclaradas las dudas que surjan en un comienzo.

Igualmente es necesario que los Registradores de Instrumentos Públicos y Coordinadores Jurídicos, realicen una retroalimentación con los funcionarios calificadoros a su cargo, con el fin de garantizar no solo la correcta aplicación de la presente Instrucción Administrativa a nivel de los liquidadores, sino a su vez el conocimiento por parte de los demás funcionarios que intervienen en el proceso de registro de los documentos de que trata el artículo 2° del Decreto-Ley 1250 de 1970.

Es importante destacar que, en materia de valores de las tarifas y derechos por concepto de la función registral, quedo como Decreto estándar el 2280 de 2008 y que su incremento, se realizará anualmente a partir del día primero de Enero de 2009 y años subsiguientes, en el mismo porcentaje de la inflación fin de período, establecido y certificado por el Banco de la República o la Entidad que el Gobierno Nacional determine. Lo anterior en aplicación de lo señalado por el artículo 22 del citado Decreto.



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



En la actualidad rige para tales efectos, la Resolución N° 0081 de Enero 13 de 2010 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

1. Documentación: Se deberán documentar en los tres primeros meses de operación en cada una de las Oficinas de Registro, las dudas que con ocasión de la implementación de la presente Instrucción surjan, remitirlas a la Superintendencia Delegada para el Registro de Instrumento Públicos. Así como los demás casos que sean identificados y sobre los cuales existan diferentes criterios para la liquidación de los derechos de registro, con el fin de ser analizados en la mesa técnica y poder continuar con la labor de unificación de criterios.
2. Seguimiento: los Registradores de cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos harán durante los siguientes tres meses, seguimiento quincenal al cumplimiento de lo establecido en la presente Instrucción Administrativa, y trasladarán las inquietudes que se generen, así como aquellas nuevas dudas de interpretación que surjan al Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo pertinente.

ZAYDA BARRERO DE NOGUERA
Superintendente de Notariado y Registro (e)

Aprobó: Orlando Gallo Suarez - Superintendente Delegada para el Registro de Instrumentos Públicos (e)
María Clemencia Rangel – Directora de Registro de Instrumentos Públicos (e)



Certificado
No. SC 7086-1



Certificado
No. GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

50 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia