

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 01 del 14 ENE 2014

PARA: Registradores de Instrumentos Públicos del país.

DE: Superintendente de Notariado y Registro

ASUNTO: Inscripción de las escrituras públicas en las que se constituye el negocio jurídico de fiducia mercantil.

FECHA: 14 ENE 2014

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

En ejercicio de las facultades consagradas en los numerales 2º y 3º del artículo 12 y del numeral 4º del artículo 13 del Decreto 2163 de 2011 y con la finalidad de que las oficinas de registro de instrumentos públicos del país actúen de manera coherente y coordinada, se procede a realizar las siguientes precisiones:

**Inscripción de las escrituras públicas constitutivas de fiducia mercantil sobre bienes inmuebles.**

Esta entidad ha recibido múltiples solicitudes por parte de las sociedades fiduciarias advirtiendo una serie de inconsistencias al momento de la calificación e inscripción de los actos de constitución de fiducia mercantil sobre bienes inmuebles por parte de algunas oficinas de registro de instrumentos públicos del país.

En concreto, dichas inconsistencias se presentan en el campo destinado a las “*personas que intervienen en el acto*” en los aplicativos de Folio Magnético y SIR, en razón a que en algunos casos los registradores y funcionarios calificadores están inscribiendo dichos negocios fiduciarios sin tener en cuenta que el patrimonio autónomo o fiducia que nace a la vida jurídica en esta clase de actos es quien debe quedar como propietario del bien inmueble y no la sociedad fiduciaria, ya que esta solo obra como vocera o administradora de aquél.

De modo que, resulta pertinente indicar que nuestro Código de Comercio define en su artículo 1226 la fiducia mercantil como “*un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. (...)*”

Igualmente, no podemos olvidar que cuando dichos negocios recaigan sobre bienes inmuebles, estos deben constar por escritura pública, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1228 del Código de Comercio.

Así mismo, se debe resaltar, que los bienes fideicomitidos o entregados en administración a las sociedades fiduciarias, con los cuales se forma o surge a la vida jurídica el patrimonio autónomo, son bienes distintos de aquellos que hacen parte del activo propio de la sociedad fiduciaria, es decir, que los bienes inmuebles con los cuales

se constituye un patrimonio autónomo o fideicomiso pertenecen única y exclusivamente a ese patrimonio y no a la sociedad fiduciaria, motivo por el cual resulta de vital importancia identificar correctamente el nombre del patrimonio autónomo que se inscribirá como titular del derecho de dominio al momento de la calificación del documento.

Como consecuencia de lo anterior y para efectos fiscales<sup>1</sup>, las sociedades fiduciarias cuentan con un NIT que identifica o agrupa sus bienes y negocios propios y un NIT que identifica y agrupa en forma global todos los fideicomisos o patrimonios autónomos que administran, sin perjuicio de que el Gobierno Nacional determine los casos en que a dicho patrimonio se le asignará un NIT individual que lo identifique.

Por lo tanto, al momento de la inscripción de la constitución de la fiducia mercantil, en la misma se debe identificar e individualizar correctamente a las personas que intervienen en dicho negocio, con la finalidad de evitar que en las matrículas inmobiliarias se publicite cualquier inconsistencia que pueda ocasionar confusión para los usuarios del servicio público registral, razón por la cual se sugiere el siguiente ejemplo en cuanto a la forma de ingresar los datos:

|                                                           |                                          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| ESPECIFICACIÓN:                                           | (0128) FIDUCIA MERCANTIL                 |
| DE: XXX XXX <sup>2</sup>                                  |                                          |
| A: PATRIMONIO AUTÓNOMO o FIDEICOMISO XXX XXX <sup>3</sup> | NIT. XXX XXX <sup>4</sup> x <sup>5</sup> |

Lo anterior se realizará de manera transitoria y sin perjuicio de lo contemplado en la Instrucción Administrativa No. 05 del 02 de septiembre de 2013, ya que resulta necesario realizar los ajustes pertinentes en los aplicativos de SIR y Folio Magnético con la finalidad de que se inscriban los negocios de constitución de fiducia mercantil con el NIT respectivo asignado a cada patrimonio autónomo por parte de la sociedad fiduciaria que lo administra.

Cordialmente,

  
**JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA**   
Superintendente de Notariado y Registro

Revisó: Archibaldo Villanueva Perruelo – Superintendente Delegado para el Registro (e)  
Marcos Jaher Parra Oviedo– Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Proyectó: Felipe Rueda Sus 

<sup>1</sup> Ver el numeral 5° del artículo 102 del Estatuto Tributario.

<sup>2</sup> Nombre del constituyente o fideicomitente.

<sup>3</sup> El nombre del patrimonio autónomo o fideicomiso con que los otorgantes lo identifiquen en el acto. Nótese que no es el nombre de la sociedad fiduciaria.

<sup>4</sup> El NIT es que cada sociedad fiduciaria tiene destinado para agrupar a todos sus patrimonios autónomos, diferente al NIT propio de sus negocios.

<sup>5</sup> Se refiere a la “x” que identifica al titular del pleno derecho real de dominio.