INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 01 DE 2019

PARA: Registradores de Instrumentos Públicos a nivel nacional y Calificadores de las Oficinas de Registro

DE: Superintendente de Notariado y Registro

ASUNTO: Liquidación de Derechos de Registro en Expropiaciones.

FECHA:

Respetados Registradores (as)

1. Considerando

1.1 Competencia SNR

En cumplimiento de las funciones establecidas en el numeral 19, del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, para su conocimiento y aplicación, el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro imparte las siguientes instrucciones, relacionadas con la base que se debe tener en cuenta para efectos de la liquidación de los Derechos Registrales en los actos jurídicos de expropiación que se presenten para registro en las Oficinas de Instrumentos Públicos del país.

1.2 Expropiación

El proceso de expropiación tiene fundamento en la Constitución Política de Colombia, en el artículo 58, inciso cuarto en el que se expresa que: "por motivos de utilidad pública o interés social, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa, la cual se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado".

Por su parte, en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se establece:

"ARTÍCULO 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. (...)".

1.3 Definición jurisprudencial de la Corte Constitucional frente al concepto de tasa

La Corte Constitucional, en sentencia C-545 del 1 de diciembre de 1994 definió el concepto de tasas como una prestación pecuniaria en la que el sujeto pasivo de la obligación debe cancelar por los servicios que presta el Estado y cuyo dinero recaudado es destinado para financiar o cubrir los gastos ocasionados por dicha prestación. Una característica importante es la voluntariedad que tiene el sujeto obligado a cancelar dicha obligación por hacer uso del servicio. "Las tasas son prestaciones pecuniarias que constituyen remuneraciones de los particulares por los servicios prestados por el Estado en desarrollo de su actividad, sus tarifas son fijadas por autoridades administrativas, ellas no necesariamente comprenden el valor total del servicio prestado, hacen parte del presupuesto, se someten a control fiscal, su cuantía es proporcional al costo del servicio y son administrados por el Estado"[1]

En ese sentido, resulta claro que, en primer lugar, el recaudo de los dineros realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a una tasa, y en segundo lugar, que el Superintendente de Notariado y Registro está facultado legalmente para fijar, determinar y establecer las tarifas por concepto de los Derechos Registrales.

1.4 Acto Administrativo que regula las tarifas en la SNR

En virtud de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la resolución No. 2854 del 16 de marzo de 2018, por medio de la cual se fijaron las tarifas de la prestación del servicio registral, y para el acto de expropiación se señaló:

"ARTÍCULO 1°—Tarifa ordinaria para la inscripción de documentos: La inscripción de los títulos, actos y documentos que de acuerdo con la ley están sujetos a registro, se liquidarán por círculo registral y causarán los siguientes derechos de registro a cargo del solicitante: (...)

[1] Corte Constitucional Sentencia C -545 del 1 de Diciembre de 1994, Magistrado Ponente Fabio Morón Díaz

b) En los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía, se les aplicará la tarifa que corresponda, de conformidad con la siguiente tabla: (...)

ARTÍCULO 22. —Actuaciones exentas. La actuación registral no causará derecho alguno en los siguientes casos: (...)

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 parágrafo 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"

1.5 Decisión del Comité de Asuntos jurídicos de la SNR

El Comité de Asuntos Jurídicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, realizó un comité jurídico el día 7 de noviembre de 2008, en el que se decidió que la liquidación de los derechos de registro en los actos de expropiación, se debe realizar sobre la cuantía señalada por el avalúo comercial y que en caso de que este valor no se encuentre establecido en el acto administrativo a registrar, la liquidación se realizará por el concepto de daño emergente.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, se imparten las siguientes

2. Instrucciones

2.1 Obligación de liquidar los Derechos de Registro para **actos** de expropiación

El acto de expropiación tiene cuantía, y, en consecuencia, los derechos se deben liquidar conforme a los porcentajes que establece el acto administrativo vigente expedido por esta Superintendencia, debiéndose aplicar una exención de los derechos de registro del cincuenta por ciento (50%), por tratarse de un acto en el que interviene el Estado y un particular.

2.2. Base para liquidar los Derechos de Registro en actos de expropiación:

La liquidación de los derechos de registro en los actos de expropiación se debe realizar sobre la cuantía del avalúo comercial, si dentro del acto administrativo se encuentra debidamente individualizado el valor por este concepto.

En caso de que el acto administrativo no discrimine el avalúo comercial del bien, la liquidación se realizará sobre el valor del daño emergente.

RUBÉN SILVA GÓMEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Elaboró: Marcela Pinillos Bohórquez/ Asesora
Revisó: Dr. Andrés Camilo Pardo Jiménez - Director Técnico de Registro
Aprobó: Daniela Andrade Valencia / Jefe Oficina Asesora Jurídica
Emma Camargo Díaz / Asesora Despacho