

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. **06**

Bogotá, D.C., **28 JUN 2019**

Para: Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos.

De: Superintendente de Notariado y Registro

Asunto: Lineamientos para la aplicación del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018 "Por la cual se expiden normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto general y se dictan otras disposiciones."

Señores Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos del país.

I. CONSIDERACIONES

1. Competencia

En ejercicio de la función orientadora establecida en el numeral 19, del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, se imparten las siguientes instrucciones, respecto a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018 por medio del cual se modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, de manera que se garantice la adecuada prestación del servicio público notarial y registral, las cuales deberán ser acatadas en concordancia con lo establecido en el Decreto Ley 960 de 1970, la Ley 1579 de 2012 y las demás normas que sean aplicables a los trámites que adelanten los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos.

2. Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018

En cumplimiento de las funciones de orientación, inspección, vigilancia y control atribuidas legalmente a esta Superintendencia, se considera pertinente precisar el alcance y aplicación del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018¹ - tanto en la autorización por parte de los notarios, de las escrituras públicas que contengan actos de enajenación y/o declaración de construcción, como en la inscripción de éstos por parte de los

¹ "ARTÍCULO 53°. Modifíquese el artículo 90 del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

ARTÍCULO 90. DETERMINACIÓN DE LA RENTA BRUTA EN LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS Y VALOR COMERCIAL EN OPERACIONES SOBRE BIENES Y SERVICIOS. La renta bruta o la pérdida proveniente de la enajenación de activos a cualquier título, está constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo del activo o activos enajenados.

Cuando se trate de activos fijos depreciables, la utilidad que resulta al momento de la enajenación deberá imputarse, en primer término, a la renta líquida por recuperación de deducciones, depreciaciones o amortizaciones; el saldo de la utilidad constituye renta o ganancia ocasional, según el caso.

El precio de la enajenación es el valor comercial realizado en dinero o en especie. Para estos efectos será parte del precio el valor comercial de las especies recibidas.

Se tiene por valor comercial el señalado por las partes, el cual deberá corresponder al precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación. Esta previsión también resulta aplicable a los servicios.

En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan lista de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos ~ los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. Del mismo modo, el

Registradores de Instrumentos Públicos.

2.1. Actos de enajenación sobre los cuales se aplica el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

La expresión “enajenación” en el texto de la norma citada debe entenderse para los actos de transferencia del derecho real de dominio producto de la libre voluntad de las partes, realizados en el marco de una negociación civil o comercial, susceptibles de afectarse mediante acuerdo privado. Se exceptúan los actos de transferencia del dominio efectuados por ministerio de la ley o que provengan de autoridad judicial, arbitral o administrativa, al igual que los actos en los que se disponga del dominio incompleto o falsa tradición.

2.2. Responsabilidad del Notario.

En las escrituras públicas que contengan actos de enajenación y/o declaración de construcción, es deber del notario advertir a los comparecientes acerca de lo establecido en el artículo 53 de la ley objeto de instrucción y en tal medida, informar acerca del alcance de la declaración juramentada que deben realizar las partes así:

- (i) Que el precio incluido en la escritura es real;
- (ii) Que dicho precio no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; o en caso de que tales pactos existan deben informar el precio o de lo contrario manifestar su valor y,
- (iii) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la escritura. Situación que conlleva a consignar en la escritura lo que expresen los comparecientes.

La negativa de los comparecientes a realizar las declaraciones antes mencionadas, conlleva a la aplicación de la consecuencia que contempló en el artículo 53 de la mencionada ley, en el sentido de tomar como valor referente para la liquidación de los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro el equivalente a cuatro (4) veces el consignado en la escritura pública. Adicionalmente, el notario está obligado a reportar lo pertinente a las autoridades de impuestos, para lo de su competencia.

Si el notario omite incorporar las constancias que correspondan en aplicación de la norma en cita, es un caso atribuible al notario con ocasión al principio de responsabilidad formal contenido en el artículo 9 del Decreto Ley 960 de 1970; ante esta situación, los efectos jurídicos no pueden trasladarse a los usuarios del servicio y por tanto, siempre que no sea inscrito el acto en el registro inmobiliario, podría otorgarse una

valor de los inmuebles estará conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, así se convengan o facturen por fuera de la escritura o correspondan a bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto. En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.”

Subrayado fuera de texto.



X

escritura pública aclaratoria, sin perjuicio del ejercicio de la facultad de control por parte de la Superintendencia Delegada para el Notariado.

2.3. Responsabilidad de los Registradores de Instrumentos Públicos.

El Registrador de Instrumentos Públicos deberá constatar que en la escritura pública se cumple con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, y para ello validará, que en el documento ingresado conste la advertencia notarial sobre la declaración juramentada de los otorgantes.

En los casos en los que el documento objeto de inscripción no contenga las declaraciones o no exista la constancia notarial de las mismas, se dará aplicación a las consecuencias dispuestas en la norma; en estos eventos deberá reportar tales situaciones a la Dirección Técnica de Registro. A fin de que esta dependencia lleve un control de estas situaciones.

2.3.1 Aspectos a tener en cuenta en la etapa de calificación.

En el evento que se presente la negativa de los comparecientes a realizar bajo juramento las declaraciones antes mencionadas, o se evidencie la omisión por parte del notario frente a la declaratoria, se debe verificar que la liquidación del impuesto de registro y los derechos de registro se haya realizado en los términos del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

De no ajustarse la liquidación realizada por concepto de los derechos de registro al momento de la radicación del documento, el recaudo se debe realizar por trámite interno registral de mayor valor pendiente por recaudar. No se puede tener como causal de devolución de una escritura pública, el que no contenga la declaración juramentada estipulada en la norma citada.

2.4. De los negocios jurídicos que se suscriban con un valor por debajo del avalúo catastral o autoavalúo.

Tratándose de actos que versen sobre bienes inmuebles, el notario no autorizará la escritura pública con un precio inferior al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior² y le indicará a los interesados que la negativa se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

2.5 Actuación a través de apoderado.

En los casos en que en los actos de enajenación y/o declaración de construcción se actúe mediante apoderado, debe entenderse que la facultad para realizar la declaración juramentada contemplada en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018 se encuentra implícita dentro de aquellas facultades generales y/o específicas consignadas en el poder, ya sea este general o especial, y por ende, no es menester incluir

² Ley 1943 de 2018. Artículo 53. "(...) En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan lista de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita de determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. (...)"

cláusula especial en tal sentido; de presentarse alguna controversia en relación con las declaraciones por parte del mandatario, ésta queda en la órbita del poderdante y apoderado, debiendo ser dirimida por la autoridad competente en la forma establecida en la ley.

Así las cosas, el hecho que el apoderado realice las declaraciones contenidas en el mencionado artículo 53 no es un requisito indispensable para la validez del acto, esto es, la enajenación del inmueble y/o la declaración de construcción; ha de entenderse entonces que, su finalidad se encuentra íntimamente ligada con el propósito que inspiró la ley y en tal medida, comprender que la lucha contra la evasión comienza por precisar en la fuente del recaudo el valor cierto de la operación negocial. Por tanto, la declaración juramentada del precio, incide en el aspecto patrimonial del costo del servicio notarial, registral y en la valoración que la DIAN realiza en su función de fiscalización a la declaración de renta y ganancia ocasional de los otorgantes de la escritura pública.

Así pues, las declaraciones del precitado artículo 53, son circunstancias accesorias para el logro del acto o negocio jurídico encomendado, y de las cuales no depende su efectiva realización.

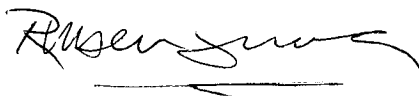
Teniendo en cuenta lo anterior, se imparten las siguientes,

II. INSTRUCCIONES

1. Es deber del Notario, en todo acto de enajenación o declaración de construcción, realizar la advertencia a los comparecientes sobre las implicaciones previstas en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018 y asegurar que esta, junto con la declaración juramentada que emitan los otorgantes, quede consignada en la escritura pública so pena de las acciones civiles y disciplinarias a que haya lugar.
2. El Registrador de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador debe validar que en la escritura pública contentiva del acto de enajenación y/o declaración de construcción conste la advertencia notarial sobre la declaración juramentada estipulada en la norma citada. Cuando ello sea omitido por el notario o exista manifestación de los otorgantes en el sentido de negarse a realizarla, se dará aplicación de la consecuencia dispuesta por el legislador en el artículo 53.
3. Es deber del Registrador de Instrumentos Públicos, en los casos en los que el documento objeto de inscripción no contenga las declaraciones o no exista la constancia notarial de las mismas, dar aplicación a la consecuencia dispuesta en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.
4. Cuando se trate de bienes raíces, el Notario no autorizará instrumento alguno en el que se consigne como precio del inmueble un valor o cuantía inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, conforme lo señala el inciso 5° del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.
5. Cuando se actué mediante apoderado, deberá entenderse que la facultad para realizar la

6. declaración juramentada contemplada en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018 se encuentra implícita dentro de las generales y/o específicas consignadas en el poder.

Por lo anterior, en el sentido expresado, debe entenderse el alcance artículo 53 de la Ley 1943 de 2018 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario.



RUBÉN SILVA GÓMEZ

Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Angélica Castro Lozano. Profesional Especializado. Superintendencia Delegada para el Notariado *
Gustavo Fonseca Alfonso. Contratista. Superintendencia Delegada para el Notariado *
Cesar Giraldo Orduz Contratista. Superintendencia Delegada para el Registro *
Vilma Garrido Burgos. Profesional Especializado. Subdirección de Apoyo Jurídico Registral *
Carlos Toscano Martínez. Profesional Especializado. Oficina Asesora Jurídica *

Revisó: Andrés Camilo Pardo Jiménez/ Director Técnico de Registro *
Mauricio Rivera García / Superintendente Delegado para el Registro Encargado *
Goethny Femanda García Flórez/ Superintendente Delegada para el Notariado *
Daniela Andrade Valencia / Jefe Oficina Asesora Jurídica *

