

**Consulta 941 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor
Enrique González
nelhergon@hotmail.com

Asunto: Término para el registro de un acta de remate
Escrito con radicado **SNR2014ER012389**
CR-001 Ejercicio de la Función Registral

Señor González:

Atendiendo el correo electrónico radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le indique si se puede registrar un acta de remate después de más de tres años de haberse realizado un remate, y en caso de poderse registrar cuanto se pagaría de multa?.

Marco Jurídico

- Ley 223 de 1995
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Para efectos de realizar la inscripción de un documento sujeto a registro, se deben realizar dos pagos, el primero corresponde al "**Impuesto de Registro**" que se causa por el hecho del registro o inscripción del acto; el otro pago denominado "**Derechos de Registro**" se causa por la prestación del servicio público registral.

El "Impuesto de Registro" actualmente se rige por lo dispuesto en la ley 223 de 1995 y Decreto 650 de 1996, para lo cual me permito citar textualmente lo establecido, así:

"ARTICULO 226. Hecho Generador. Está constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en los cuales sean parte o beneficiarios los particulares y que, de conformidad con las disposiciones legales, deban registrarse en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio.

Quando un acto, contrato o negocio jurídico deba registrarse tanto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como en la Cámara de Comercio, el impuesto se generará solamente en la instancia de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

No generan el impuesto aquellos actos o providencias que no incorporan un derecho apreciable pecuniariamente en favor de una o varias personas, cuando por mandato legal deban ser remitidos para su registro por el funcionario competente.

PARAGRAFO. Cuando el documento esté sujeto al impuesto de registro de que trata la presente Ley, no se causará impuesto de timbre nacional.

ARTICULO 227. Sujetos Pasivos. Son sujetos pasivos los particulares contratantes y los particulares beneficiarios del acto o providencia sometida a registro. Los sujetos pasivos pagarán el impuesto por partes iguales, salvo manifestación expresa de los mismos en otro sentido.

ARTICULO 228. Causación. El impuesto se causa en el momento de la solicitud de la inscripción en el registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 231 de esta Ley.

Quando un contrato accesorio se haga constar conjuntamente con un contrato principal, el impuesto se causará solamente en relación con este último. El funcionario competente no podrá realizar el registro si la solicitud no se ha acompañado la constancia o recibo de pago del impuesto.

ARTICULO 229. Base gravable. Está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico. Cuando se trate de inscripción de contratos de constitución o reforma de sociedades anónimas o asimiladas, la base gravable está constituida por el capital suscrito. Cuando se trate de inscripción de contratos de constitución o reforma de sociedades de responsabilidad limitada o asimiladas, la base gravable está constituida por el capital social.

En los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro en los cuales participen entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto o por la proporción del capital suscrito o del capital social, según el caso, que corresponda a los particulares.

En los documentos sin cuantía, la base gravable está determinada de acuerdo con la naturaleza de los mismos.

Quando el acto, contrato o negocio jurídico se refiera a bienes inmuebles, el valor no podrá ser inferior al del avalúo catastral, el autoavalúo, el valor del remate o de la adjudicación, según el caso.

ARTICULO 230. Tarifas. Las Asambleas Departamentales, a iniciativa de los Gobernadores, fijarán las tarifas de acuerdo con la siguiente clasificación, dentro de los siguientes rangos:

a) Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía sujetos a registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos entre el 0.5% y el 1%;

b) Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía sujetos a registro en las Cámaras de Comercio entre el 0.3% y el 0.7%,

c) Actos, contratos o negocios jurídicos sin cuantía sujetos a registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio, tales como el nombramiento de representantes legales, revisor fiscal, reformas estatutarias que no impliquen cesión de derechos ni aumentos del capital, escrituras aclaratorias, entre dos y cuatro salarios mínimos diarios legales.

ARTÍCULO 231. TERMINOS PARA EL REGISTRO. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberán formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:

a) Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país, y

b) Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.

La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.

ARTICULO 232. Lugar de Pago del Impuesto. El impuesto se pagará en el departamento donde se efectúe el registro. Cuando se trate de bienes inmuebles, el impuesto se pagará en el departamento donde se hallen ubicados estos bienes.

En caso de que los inmuebles se hallen ubicados en dos o más departamentos, el impuesto se pagará a favor del departamento en el cual esté ubicada la mayor extensión del inmueble.". Negrilla y subrayado fuera de texto.

De la norma antes referida podemos concluir que, el impuesto de registro es aquel que se genera por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o en las Cámaras de Comercio y se causa en el momento de la solicitud de inscripción en el registro; el funcionario Calificador de la Oficina de Registro no podrá realizar la inscripción del acto, contrato o documento, si a la solicitud no se le acompaña la constancia o recibo de pago. Las Asambleas Departamentales, a iniciativa de los Gobernadores, son los encargados de fijar las tarifas correspondientes al Impuesto de Registro.

Como bien se ha indicado, el titular del impuesto de registro son los departamentos, esta Oficina solo puede hacer referencia a lo establecido por la norma, en el sentido de que los documentos deben ser inscritos dentro de los dos meses siguientes a su

EE015224

expedición, pues a partir de este término las Gobernaciones correspondientes cobrarán una sanción de la forma allí establecida. Teniendo en cuenta que esta Oficina carece de competencia para ahondar el tema, en caso de requerir mayor información se le recomienda elevar consulta a la Gobernación correspondiente.

En lo que corresponde al ejercicio de la función pública registral que está a cargo de los Registradores de Instrumentos Públicos, ésta se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 de 2012, disposición legal que en materia de términos de inscripción de documentos únicamente contempla un límite para los actos de constitución de gravamen hipotecario y patrimonio de familia, para lo cual en su artículo 28 establece:

"Artículo 28. Oportunidad especial para el registro. La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento."

Sobre las tarifas por concepto de la función registral, conocido como "derechos de registro", se encuentran establecidas por medio de la Resolución 0126 de 2012, modificada por resoluciones 089 y 0194 de 2014, donde tampoco se establece término alguno para la inscripción de los actos sujetos a registro.

Así las cosas, en lo que corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, solo existe término para el registro de actos de constitución de gravámenes hipotecarios y patrimonios de familia, cualquier otro documento contentivo de actos de disposición, limitación, medida cautelar, entre otros, se puede solicitar la inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en cualquier tiempo, con la observancia de lo dispuesto por la ley 223 de 1995.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral