



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

51 años —
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

**Consulta No. 879 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
Laura Hernández Pinto
lfcv2528@hotmail.com

Asunto: Queja y Consulta contra la ORIP de Cartagena
SNR2010ER049510
CR- 002 Ejercicio de la función registral- liquidación derechos de registro

Señora Hernández:

Plantea Usted en la radicación del asunto, que atendiendo lo consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y el artículo 5º del Código Contencioso Administrativo, presenta la siguiente petición y consulta:

Hechos:

1º La Ley 546 de 1999, en su artículo 23 dispuso lo siguiente:

"DERECHOS NOTARIALES Y GASTOS DE REGISTRO. Los derechos notariales y los gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía".



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

51 años —

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

2º La Instrucción Administrativa No. 18 de Agosto 25 de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el punto 3.3., sobre la cancelación de hipoteca dispuso:

3. HIPOTECA.-

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

Atendiendo lo anterior,

Consulta:

El porqué las ORIPS, en especial la de la ciudad de Cartagena, no tiene en cuenta lo anterior y cobra los derechos de registro por cancelación de hipoteca que recaen sobre bienes y con entidades acreedoras que pertenecen al sistema de financiación de vivienda, tal como lo dispone la ley con base en el valor de constitución del gravamen hipotecario, siendo que debe tomarse como un acto sin cuantía tal cual como lo dispone la anterior normatividad.

Por lo anterior, le solicito a la entidad clarifique u ordene a las ORIPS y a la ciudad de Cartagena que tenga en cuenta las normas sobre el tema, pues el desconocimiento de las mismas vulnera los derechos de los usuarios propietarios de los bienes y además devuelvan los dineros cobrados en exceso por derechos de registro en tales circunstancias.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

A la luz del numeral 1º del artículo 22 del Decreto 412 de 2007, la Superintendencia Delegada para el Registro, ejerce la inspección, control y vigilancia de la prestación del servicio público registral.

De igual manera, los numerales 3º y 4º del artículo 14 Ibídem, establecen que la Oficina Asesora Jurídica, resuelve las diferencias de interpretación en cuanto a la aplicación y liquidación de tarifas por los servicios públicos que prestan los Notarios y los



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

51 años —
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Registradores de Instrumentos Públicos; y a su vez, fija y unifica la posición doctrinaria institucional en las materias propias de las competencias de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En ese orden de ideas, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa No. 18 de 2010, donde se exponen de manera breve algunos de los casos más significativos, y conforme a la legislación vigente aplicable a cada caso, se indican los criterios que deben ser tenidos en cuenta por los funcionarios de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de efectuar la liquidación de los correspondientes derechos de registro y su consecuente revisión por parte de los calificadores.

Se destaca en la instrucción administrativa, frente al tema de consulta para la liquidación de derechos de registro:

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.



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

51 años —

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Si la cancelación de hipoteca se enmarca dentro de lo previsto en la Ley 546 de 1999¹ 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.

Establece el artículo 21 del Decreto 2280 de 2008:

“Artículo 21. Término para la devolución de los dineros por concepto de derechos de registro o de la solicitud de certificados. Cuando el documento presentado no se pueda registrar, el interesado podrá solicitar la devolución o el reintegro de los valores pagados a la oficina de registro recaudadora de los dineros, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la ejecutoria del acto o providencia que niega el registro.

Igual término se aplicará para la devolución de dineros cuando se presenten pagos en exceso, o pagos de lo no debido, el cual se contará a partir de la fecha de desanotación del documento.

En tratándose de la no expedición de certificados, el término para solicitar el reintegro de los dineros será de un (1) mes a partir de la fecha de desanotación de la solicitud. Si vencidos los términos de que trata el presente artículo, el interesado no solicita la devolución de los dineros, precluirá su derecho a reclamarlo”.

Con fundamento en las normas enunciadas, se responde:

1. En desarrollo de la función orientadora la Superintendencia de Notariado y Registro, como producto de unas mesas de trabajo, expidió la Instrucción Administrativa No. 18 de 2010 la cual se dio a conocer a todas las Oficinas de Registro de Instrumentos del país, en los talleres regionales llevados a cabo en el 2010, para tal fin.

¹ Artículo 16. *Sistema especializado de financiación de vivienda.* La inscripción de los actos y contratos que se otorguen en los términos prescritos por los artículos 23 y 31 de la Ley 546 de 1999, causarán los derechos en ellos previstos a saber:

e) La cancelación de gravámenes hipotecarios a que se refiere el presente artículo, serán considerados como acto sin cuantía.



Libertad y Orden

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

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Así mismo, las instrucciones administrativas son colgadas en la página www.supernotariado.gov.co- normatividad, las cuales son de obligatorio cumplimiento para todos los funcionarios de las oficinas de registro.

2. De conformidad, con lo consagrado en el artículo 21 del Decreto 2280 de 2008 deberá elevar solicitud por escrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, para la respectiva devolución del dinero pagado en exceso de conformidad con la reglamentación expedida para estos casos.

Por último, en atención a los hechos narrados en su escrito frente a la inobservancia de las normas por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, se procede a remitir la contestación de esta consulta, con copia a la Superintendencia Delegada para el Registro con la finalidad, que se inste a los Registradores al cumplimiento cabal de la Instrucción Administrativa No. 18 de 2010.

Atentamente,


María Victoria Alvarez Builes
Jefe Oficina Asesora Jurídica

JDC/ 28-03-2011

C.C. SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA EL REGISTRO
GRUPO DE PUBLICACIONES
GRUPO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO