



**Universidad del  
Rosario**

**DERECHOS DE REGISTRO INMOBILIARIO: ANALISIS DE LA LEGALIDAD  
EN EL INCREMENTO ANUAL DE SU TARIFA.**

Autor

**Santiago Lizarazo Polanco**

**Artículo de reflexión presentado como requisito para optar por el  
título de Magister en Derecho Corporativo**

Director

**Mateo Vargas Pinzón**

**Facultad de Jurisprudencia**

**Maestría en Derecho Corporativo**

**Universidad del Rosario**

**Bogotá - Colombia**

**2026**

# **DERECHOS DE REGISTRO INMOBILIARIO: ANALISIS DE LA LEGALIDAD EN EL INCREMENTO ANUAL DE SU TARIFA.**

*REAL ESTATE REGISTRATION FEES: ANALYSIS OF THE LEGALITY OF THE ANNUAL RATE INCREASE.*

*Santiago Lizarazo Polanco*

## **RESUMEN**

El presente artículo analiza la legalidad del incremento anual de la tarifa de los derechos de registro inmobiliario en Colombia, a partir de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012. Para ello, se examina la norma a la luz de los criterios de interpretación de la ley en el ordenamiento jurídico colombiano, los antecedentes legislativos de la norma y la evolución histórica de las resoluciones expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro entre 2013 y 2026.

El estudio demuestra que, aunque el legislador estableció un límite expreso al incremento anual de la tarifa (no superior al Índice de Precios al Consumidor), omitió definir un método técnico para su aplicación, lo que ha permitido interpretaciones administrativas amplias. A partir de un análisis jurídico y técnico, se concluye que la metodología utilizada por la administración no corresponde a un esquema de indexación inflacionaria, sino que ha generado incrementos significativos sin sustento que superan el límite legal.

En consecuencia, se sostiene que la forma en que ha sido aplicado el artículo 74 presenta serios cuestionamientos de legalidad, en la medida en que desborda la finalidad de la norma y el principio de legalidad tributaria, generando con ello un impacto económico significativo sobre todos los usuarios del servicio registral en Colombia.

## **PALABRAS CLAVE**

Derechos de registro – Tarifa – Incremento derechos de registro

## **SUMMARY**

This article analyzes the legality of the annual increase in real estate registration fees in Colombia, based on the provisions of Article 74 of Law 1579 of 2012. To this end, the provision is examined considering the methods of legal interpretation within the Colombian legal system, its legislative background, and the historical evolution of the regulations issued by the Superintendence of Notaries and Registry between 2013 and 2026.

The study demonstrates that although the legislator established an explicit limit on the annual increase of the fee (not exceeding the Consumer Price Index), it failed to define a technical method for its application, which allowed for broad administrative interpretations. Based on a legal and technical analysis, it is concluded that the methodology used by the administration does not correspond to an inflationary indexation scheme but rather has led to significant increases without sufficient legal basis that exceeded the legal limit.

Consequently, it is argued that the way Article 74 has been applied raises serious concerns regarding its legality, insofar as it exceeds the purpose of the provision and the principle of tax legality, thereby generating a significant economic impact on all users of the registry service in Colombia.

## KEYWORDS

Registration fees – fees – Increase in registration fees

## 1. INTRODUCCIÓN

El servicio público de registro de instrumentos públicos tiene el papel esencial de dar seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias en Colombia, en la medida en que garantiza la publicidad, la oponibilidad y la certeza de los derechos reales de los bienes que, según la ley, deben ser objeto de registro.<sup>1</sup>

Ahora bien, como contraprestación económica por este importante servicio de función registral, el ordenamiento jurídico ha previsto un cobro de unos “*derechos de registro*” en cabeza de la Superintendencia de Notariado y Registro (En adelante, “*SNR*”), entidad que, según el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), es la encargada de fijar las tarifas que se cobran a los usuarios por el ejercicio de esta actividad.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> En el libro *El registro de instrumentos públicos: comentarios jurídicos en los diez años de vigencia de la Ley 1579 de 2012*, se explica que: “*En el ámbito del registro de instrumentos públicos en desarrollo de la función calificadora, cuando se somete a registro un título o documento, nace la obligación previa del funcionario calificador de verificar la cancelación correspondiente de los emolumentos por concepto de la tarifa de registro e impuesto de registro, so pena de inadmisión o suspensión del turno de calificación para cancelar un mayor valor dejado de pagar. Todo esto en virtud del principio de rogación, es decir que el registro de instrumentos públicos se realiza a solicitud de la parte interesada, no opera de oficio*”.

<sup>2</sup> Adicionalmente, el Numeral 22 del Artículo 11 y el Numeral 13 del Artículo 13 del Decreto 2723 (2014) establecen entre las funciones de la SNR y del superintendente fijar y actualizar las tarifas por concepto derechos por la prestación los servicios de registro de instrumentos públicos. Antes de la Ley 1579 de 2012, la función era solo proponer a consideración del Gobierno Nacional la fijación de tarifas por concepto de derechos por la prestación del servicio de registro de instrumentos públicos. Julio César López Espinosa, Martha Cecilia López Espinosa y Paulo Andrés López Valencia, *El registro de instrumentos públicos: comentarios jurídicos en los diez años de vigencia de la Ley 1579 de 2012* (Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez, 2024), 250.

Esta misma norma también determinó expresamente que el ajuste de las tarifas sería anual y que “no podrán exceder el **índice de precios al consumidor**, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio.”<sup>3</sup> Esta función es ejercida por la SNR mediante resolución anual, acto administrativo en virtud del cual actualiza sus tarifas.

Valga la pena mencionar, desde ya, que los derechos de registro, según las disposiciones tributarias, pertenecen al género tributo y que, por su naturaleza, corresponden a la subclase *tasa*<sup>4</sup>, ya que, en términos generales, están directamente vinculados a una concreta actividad administrativa cuya finalidad es el beneficio individual del propio usuario y retribuyen directamente un servicio prestado.

Sin embargo, en los últimos años, el régimen tarifario aplicable a los derechos de registro ha sido objeto de crecientes cuestionamientos por parte de los actores del sector inmobiliario, particularmente en relación con el incremento anual de dichas tarifas y su impacto económico en este tipo de transacciones.

Estas inquietudes se presentaron a partir de la expedición de la Resolución 0450 del **2017**, año en el cual se fijó un incremento significativo en las tarifas de los derechos de registro. En el acto administrativo se evidenció un aumento mucho mayor que el límite *prima facie* fijado en la norma; es decir, el índice de Precios al Consumidor (En adelante, “*IPC*”). Y esta situación se ha venido repitiendo en las resoluciones posteriores, como se estudiará más adelante, lo cual ha abierto la discusión sobre la correcta interpretación de lo establecido en la ley.

La aplicación práctica de esta disposición (Artículo 74) por parte de la SNR ha evidenciado incrementos considerables en las tarifas de los derechos de registro, lo que ha suscitado interrogantes relevantes desde la perspectiva del principio de legalidad tributaria, la proporcionalidad de las cargas económicas impuestas a los usuarios y los límites de la potestad reglamentaria de esta entidad.

En particular, se ha planteado si el marco normativo vigente ofrece parámetros suficientes para garantizar que el incremento anual de las tarifas responda efectivamente a una lógica de indexación y retribución del servicio, o si, por el contrario, ha permitido interpretaciones administrativas amplias que desbordan la voluntad del legislador.

---

<sup>3</sup> Colombia, Ley 1579 de 2012, art. 74.

<sup>4</sup> Sobre el particular, PLAZAS VEGA, ha definido las tasas como “Una prestación tributaria establecida por la ley, a favor del Estado como titular directo o indirecto, originada por una actividad pública o de interés público directamente relacionada con el contribuyente, o por la utilización de un bien de dominio público, que no obstante ser indispensable para él, tiene lugar en virtud de su solicitud, y cuya cuantía tiene como criterio de referencia el costo de la actividad o de la disponibilidad del bien que se trate”.

Mauricio A. Plazas Vega, *Derecho de la hacienda pública y derecho tributario*, tomo II, 3.<sup>a</sup> ed. (Bogotá: Editorial Temis, 2017), 241.

En este contexto, el presente trabajo tiene como propósito analizar la legalidad del incremento anual de la tarifa de los derechos de registro en Colombia, a partir del estudio del artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, sus antecedentes legislativos y los criterios de interpretación de la ley en el ordenamiento jurídico colombiano. También se revisarán las resoluciones anuales de la SNR, haciendo un análisis detallado del comportamiento histórico del incremento y su relación con la aplicación del límite legal.

El análisis se orienta a evaluar si la forma en que ha sido interpretada y aplicada dicha disposición por parte de la SNR se ajusta a los límites impuestos por la ley, así como a reflexionar sobre sus efectos en la seguridad jurídica y el dinamismo del mercado inmobiliario.

## **2. PROBLEMA JURÍDICO.**

**¿Es legal el incremento anual de la tarifa de los derechos de registro efectuado por la Superintendencia de Notariado y Registro, a la luz de la facultad y del límite previstos en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012?**

## **3. LA INTERPRETACIÓN DE LA LEY EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO Y SUS PARTICULARIDADES EN MATERIA TRIBUTARIA.**

Para realizar el estudio de legalidad del incremento a las tarifas registrales, debemos, en primer lugar, hacer un estudio detallado de la interpretación de la ley; ya que, como se dijo anteriormente, la redacción de la disposición que impuso el límite en el incremento se ha prestado para diversas interpretaciones y, por lo tanto, al no ser clara la ley, debemos acudir a las reglas de interpretación para entender su debida aplicación y, de esa manera, conocer si su incremento ha sido legal o no.

### **3.1. CRITERIOS GENERALES DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO**

La interpretación de la ley se considera una actividad fundamental dentro de la práctica del derecho, ya que le permite dar sentido y alcance a las normas jurídicas frente a las situaciones particulares. En el ordenamiento jurídico colombiano, la actividad de interpretación no es dejada a la absoluta y libre decisión del intérprete, sino que se encuentra orientada de acuerdo con criterios *i)* normativos, *ii)* doctrinales y *iii)* jurisprudenciales que persiguen la seguridad jurídica en el estudio de las normas.

Para estos efectos, en primer lugar, debemos remitirnos a lo establecido por el Código Civil colombiano, el cual, respecto de la interpretación de la ley, determinó en sus artículos 25 a 32 unos criterios específicos para este fin. Estas disposiciones constituyen el punto de partida

obligado para cualquier ejercicio hermenéutico y que mantienen plena vigencia como reglas generales de interpretación normativa.

En este sentido, autores como Fernando Vélez<sup>5</sup> han señalado que la labor interpretativa exige determinar el sentido de la norma principalmente por su tenor literal, pero también teniendo en cuenta su contexto dentro del ordenamiento jurídico y la intención del legislador, lo que pone de presente que la interpretación no puede reducirse a un único criterio, sino que debe atender a una visión integral del derecho.

A partir de estas concepciones iniciales, tanto la doctrina como la jurisprudencia han resumido las reglas de interpretación en cuatro principales criterios conocidos a saber: **A.** Criterio *Literal* o *gramatical*, **B.** Criterio *Sistemático*, **C.** Criterio *Histórico* o *Legislativo* y **D.** *Teleológico* o *finalista*.

Teniendo en cuenta lo precedente, a continuación, se procede a efectuar un estudio del Artículo 74 Ley 1579 de 2012 a la luz de cada uno de los criterios de interpretación de la ley, con el propósito de determinar el verdadero sentido de la facultad y límite conferido a la SNR para ajustar anualmente la tarifa de los derechos de registro.

### 3.1.1. CRITERIO LITERAL O GRAMATICAL

También conocido como el método exegético, donde se da lugar al principio hermenéutico establecido en el artículo 27 del Código Civil colombiano, que expresa:

*“Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desentenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.”*

La Corte Constitucional, al declarar la exequibilidad de esta norma, referente al presente criterio de interpretación conceptualizó que *“El método de interpretación gramatical está fuertemente atado al concepto de infalibilidad legislativa antes explicado. Supone que, de manera corriente, las normas tienen un sentido lingüístico y deóntico claro, razón por la cual no cabe ser interpretadas, sino solo aplicadas silogísticamente.”*<sup>6</sup>

En ese sentido, para efectos de realizar una interpretación literal de la norma, me permito transcribirla a continuación:

**“Artículo 74:** Tarifas registrales. La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán

---

<sup>5</sup> Fernando Vélez, *Estudios sobre el Derecho Civil Colombiano*, t. 1 (Bogotá: Editorial Temis, 1987)

<sup>6</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-054 de 2016, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva, 10 de febrero de 2016, exp. D-10888.

administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.”<sup>7</sup> (He subrayado y resaltado)

Una lectura estrictamente gramatical de la norma permite identificar dos elementos relevantes a saber: **A.** la facultad de ajuste periódico (anual) de las tarifas y **B.** la existencia de un límite expreso consistente en que dicho ajuste no exceda el IPC.

En este sentido, el término “ajustar” sugiere una modificación periódica orientada a actualizar el valor de la tarifa, mientras que la referencia al IPC introduce un parámetro objetivo que actúa como techo máximo del incremento. Es decir, a mi juicio, la norma propone atar la actualización periódica de la tarifa a un indicador económico conocido.

Sobre el particular, conviene precisar que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) ha sido definido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) como “*Un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos periodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios*”<sup>8</sup>, y este es utilizado como referencia de manera general para cuantificar el **fenómeno económico inflacionario** de un país en un lapso determinado.

En consecuencia, su función principal es reflejar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda en el tiempo, lo que lo convierte en un instrumento típicamente asociado a mecanismos de **indexación** o actualización monetaria.

Ahora bien, lo que nos dice la norma de manera gramatical es que existe una facultad de la SNR para efectuar un ajuste anual a la tarifa registral, ajuste que está limitado al IPC. Bajo mi interpretación, la norma es clara al establecer que, si existe una tarifa determinada para este servicio registral, su incremento anual no puede ser superior al porcentaje que haya incrementado el IPC, no obstante, a pesar de ser clara la norma, no lo es la aplicación por parte de la SNR, ya que al efectuar una revisión preliminar de su incremento histórico se ha superado este límite en reiteradas ocasiones como se pasará a revisar más adelante.

Por último, bajo este criterio, no se desprende del texto de la norma una habilitación expresa para redefinir la estructura tarifaria de los derechos de registro, ni para introducir esquemas progresivos por cuantía. Por el contrario, la disposición parece circunscribirse a la actualización del valor de la tarifa existente dentro de un límite cuantitativo determinado. En consecuencia, una interpretación literal de la norma conduce a entender que la facultad conferida a la administración se limita a realizar ajustes de carácter cuantitativo y no estructural.

---

<sup>7</sup> Colombia, Ley 1579 de 2012, art. 74.

<sup>8</sup>Departamento Administrativo Nacional de Estadística, “Índice de Precios al Consumidor (IPC) – Información técnica,” consultado el 12 de abril de 2026.

No obstante lo anterior, es importante tener en cuenta que la interpretación gramatical no es la única interpretación, y así lo expresa GARCÍA MÁYNEZ, citado en CARLOS DUCCI<sup>9</sup> para quien: *“La llamada interpretación literal, más que un resultado Sui Generis, debe considerarse como primer momento de la actividad Hermenéutica”*

Por lo anterior, no nos podemos quedar únicamente en la interpretación dada como resultado en la aplicación del criterio exegético, por ello, a continuación, pasaremos a revisar los demás criterios para estudiar a profundidad lo estipulado por la ley.

### **3.1.2. CRITERIO SISTEMÁTICO:**

Este criterio se encuentra estipulado en el artículo 30 del Código Civil que expresa la coherencia normativa que debe primar al interior de su sistema normativo.

Sobre el particular, el Consejo de Estado ha precisado que este criterio de interpretación *“no concibe a la norma como un mandato aislado, sino perteneciente a un sistema jurídico normativo coherente y motivado por un cometido específico, de modo que el sentido de la ley lo determinan los principios de ese sistema y el alcance de las demás normas que lo integran y que se relacionan con la norma interpretada”*.<sup>10</sup>

Por su parte, en la Sentencia C-649/01, la Corte Constitucional<sup>11</sup> ha dicho acerca de este criterio de interpretación que *“La interpretación sistemática es la lectura de la norma que se quiere interpretar, en conjunto con las demás que conforman el ordenamiento en el cual aquella está inserta.”*

Adicionalmente, en la obra *La interpretación de la norma jurídica*, CARLOS MIGUEL FRANCO DE LA CUBA determina que:

*“El Método Sistemático introduce la idea de que una norma no es un mandato aislado, sino que responde al sistema jurídico normativo orientado hacia un determinado rumbo en el que, conjuntamente con otras normas, se encuentra vigente.”*

Teniendo en cuenta lo precedente, pasamos a estudiar el sistema particular que enmarca la norma objeto de estudio que, en este caso, es la ley 1579 de 2012 en su conjunto.

Desde el criterio sistemático, la interpretación del artículo debe realizarse en armonía con el conjunto de disposiciones que integran el Estatuto de Registro, con el fin de determinar si el

---

<sup>9</sup> Carlos Ducci, *Interpretación jurídica*, 3.<sup>a</sup> ed. (Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2018)

<sup>10</sup> Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia del 12 de octubre de 2017, Exp. 11001-03-27-000-2013-00007-00, C.P. Stella Jeannette Carvajal Basto.

<sup>11</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-649 de 2001, M.P. Eduardo Montealegre Lynett, 20 de junio de 2001, exp. D-3278.

legislador estableció parámetros claros sobre el alcance y la forma de aplicación del ajuste anual de las tarifas registrales.

En primer lugar, valga la pena mencionar que esta disposición se encuentra en el capítulo XVII de la ley, denominado como “*Organización del Servicio Público Registral*” que consta únicamente de dos artículos, esto es, el 73 y 74. El primero habla de las regiones registrales, artículo que no da criterios adicionales que permita interpretar el límite que estudiamos en el segundo artículo.

Por su parte, al efectuar una revisión general de la Ley 1579 de 2012 se evidencia que el legislador sí reguló de manera específica diversos aspectos relacionados con la organización del servicio público registral. No obstante, respecto del incremento de su tarifa se limitó a establecerlo en un artículo específico. En estricto sentido, podemos concluir que el conjunto de normas del estatuto no permite darle una interpretación sistemática al incremento de las tarifas registrales más allá de lo que establece literalmente la norma objeto de estudio tal y como ya se desarrolló previamente en el numeral anterior.

Es decir, la ley no desarrolla aspectos esenciales y adicionales para la correcta aplicación de dicha facultad, tales como: (i) la metodología para calcular el incremento anual, (ii) la base sobre la cual debe aplicarse el IPC, o (iii) los criterios técnicos que deben orientar el estudio de costos exigido por la norma.

Empero, lo que sí podemos decir es que el hecho de que el legislador haya exigido la realización de un estudio previo de costos y criterios de conveniencia antes de determinar el incremento refuerza la idea de que el ajuste tarifario debe estar orientado a preservar la equivalencia entre el valor cobrado y el servicio prestado, lo cual es propio de la naturaleza de las tasas. Pero la ley tampoco establece parámetros mínimos sobre el contenido, alcance o control de dichos estudios, lo que contribuye a la indeterminación del régimen tarifario.

En consecuencia, el análisis sistemático del artículo 74 dentro de la Ley 1579 de 2012 permite identificar un déficit de determinación normativa en relación con el método de incremento de las tarifas registrales. Este vacío, desde mi perspectiva, no puede interpretarse como una habilitación amplia para la administración, sino, por el contrario, como un elemento que exige una interpretación restrictiva de la facultad conferida, en atención a los principios de legalidad y seguridad jurídica, especialmente tratándose de materia tributaria.

### **3.1.3. CRITERIO HISTÓRICO O LEGISLATIVO**

Pasamos entonces a analizar el desarrollo histórico de la norma para efectos de establecer su interpretación a la luz del criterio histórico que encuentra sustento en lo estipulado en el inciso segundo del artículo 27 del Código Civil:

*“(…) Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.”*

Sobre el particular, Javier E. García Restrepo, en su libro *Estrategia tributaria*, al desarrollar la hermenéutica jurídica en materia tributaria, estableció:

*“Es así, que en pocas palabras, se puede decir que en el método histórico se intenta desentrañar el sentido de la ley acudiendo al estudio de su elaboración y precedentes; entonces se deben consultar las condiciones en que se formó la ley en cuanto a la realidad social y económica del momento. Se busca la verdad histórica con base en documentos primarios, que pueden ser la introducción de la norma, los considerandos o motivación, la exposición de motivos y las actas de discusión en la formación de la ley.”<sup>12</sup>*

En primer lugar, es importante recordar que la ley 1579 de 2012 (Vigente Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) reemplazó el Decreto Ley 1250 de 1970 que se mantuvo vigente por más de 42 años y que fue el estatuto registral en nuestro país.

El Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos fue presentado para ser considerado por el Congreso como Proyecto de Ley el 04 de abril de 2011 por el entonces Ministro del Interior y de Justicia, Germán Vargas Lleras, es decir, tuvo iniciativa gubernamental. Al Proyecto de Ley se le adjudicó en el Senado el radicado de proyecto de Ley No. 242/11 y fue publicado en la Gaceta 152/11 en la misma fecha. Por su parte, en Cámara de Representantes, el número de proyecto fue el 122/11.

El Gobierno nacional, en cabeza del entonces presidente Juan Manuel Santos, sometió a consideración del Congreso de la República el mencionado proyecto de ley con el objetivo claro de expedir un nuevo marco jurídico para el ejercicio registral en Colombia, es decir, un nuevo estatuto de registro de instrumentos públicos, que en principio superara las falencias, retos y vacíos que ya se venían presentando con el anterior estatuto (Decreto Ley 1250 de 1970).

Era necesaria una nueva regulación que se adaptara a la realidad jurídica y social del país y, así mismo, lograra cubrir las necesidades registrales a las nuevas tendencias y tecnologías. El cambio implicaba una modernización en el proceso de registro en Colombia para la debida prestación del servicio de registro inmobiliario, respondiendo a las necesidades de su momento.

En el proyecto de Ley inicialmente presentado en el Senado, la disposición objeto de estudio fue incluido en el artículo 68, que sobre el particular estableció:

**“Artículo 68: Tarifas registrales.** La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que

---

<sup>12</sup> Javier E. García Restrepo, *Estrategia tributaria: elementos en el impuesto de renta de las sociedades* (Bogotá: Ecoe Ediciones S.A.S., 2019).

demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.”

Nótese, desde ya, que, inicialmente, el artículo relativo a las tarifas registrales no incluía un límite para el incremento anual, lo que quiere decir que, intencionalmente, el legislador quiso establecerlo y atarlo al IPC, tal y como quedó en el texto final de la Ley en su artículo 74, como podemos observar claramente en la siguiente tabla (Tabla No.1) en la que se hace una comparación de los dos textos en donde se puede identificar claramente la diferencia:

Proyecto de Ley 242/11	Ley 1579 de 2012
<p>“<b>Artículo 68:</b> <i>Tarifas registrales.</i> La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.”</p>	<p>“<b>Artículo 74:</b> <i>Tarifas registrales.</i> La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente <b><u>y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor,</u></b> previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.” (He subrayado y resaltado)</p>

De una revisión detallada de la exposición de motivos del proyecto de ley inicial, se puede concluir que efectivamente no se dijo nada respecto del límite al incremento de las tarifas registrales, pues al abarcar los motivos del título donde se encuentra este artículo que corresponde a “*La organización del servicio público registral*” (Artículos 67 y 68 del proyecto de ley) se limitó básicamente a exponer motivos de la creación de las regiones registrales (artículo 67) y no de las tarifas (Artículo 68), artículo sobre el cual se omitió presentar la correspondiente exposición de motivos en el proyecto inicial.

La pregunta ahora es, en qué momento durante el debate legislativo fue incluida de manera intencional esta limitante para el incremento de las tarifas de registro, y para ello, debemos efectuar una revisión histórica al trámite adelantado en el Congreso, tal y como se detalla en la siguiente tabla (Tabla No. 2)<sup>13</sup>:

<sup>13</sup> - Congreso Visible, “*Por el cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones,*” consultado el 12 de abril de 2026.

- Senado de la República de Colombia, “*Proyecto de Ley 242 de 2011 Senado: Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones,*” consultado el 12 de abril de 2026

ORIGEN	GACETA	FECHA	ACTUACIÓN SOBRE TARIFAS REGISTRALES
<b>Publicación proyecto de ley 242/11 Senado y exposición de motivos.</b>	152	04/04/20211	Artículo 68 inicial. No se da explicación adicional en la exposición de motivos.  <b>Artículo 68:</b> <i>Tarifas registrales.</i> La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.
<b>Ponencia primer debate – Senado (Comisión primera)</b>	354	01/06/2011	No hubo modificación o proposición de modificación al artículo 68 del proyecto en el pliego de modificaciones presentado.
<b>Ponencia segundo debate – Senado</b>	704	22/09/2011	No hubo modificación o proposición de modificación al artículo 68.
<b>Texto aprobado plenaria - Senado</b>	775	13/10/2011	No hubo modificación al artículo 68 del proyecto.
<b>Ponencia primer debate proyecto de ley 122/11 – Cámara (Comisión primera)</b>	88	21/03/2012	Artículo 68. Igual al texto aprobado en Senado. No hubo cambios en el pliego de modificaciones presentado.
<b>Ponencia segundo debate – Cámara</b>	150	17/04/2012	Se ajusta texto y artículos del proyecto en general. Se asigna nuevo número al artículo 68 conforme a las modificaciones planteadas en debate, quedando ahora como “ <i>Artículo 74</i> ” al correspondiente a las “ <i>Tarifas registrales</i> ” pero sin modificación alguna en su texto.

<p><b>Plenaria cámara - aprobación artículos modificados</b></p>	<p>445</p>	<p>24/07/2012</p>	<p>El Representante a la Cámara Diego Alberto Naranjo Escobar, hace proposición aditiva<sup>14</sup> para ser debatida en plenaria, con el objetivo de incluir el límite del IPC al incremento anual de la tarifa, con una propuesta de redacción así: <i>“<b>Artículo 74: Tarifas registrales. La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente <u>y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor</u>, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.</b>”</i> (Se subraya inclusión)</p> <p>En el trascurso del debate, se revisó la proposición que fue finalmente aprobada por unanimidad por la plenaria de la Cámara de Representantes tal y como quedó registrado en la Gaceta 445 de 2012 que contiene el acta No. 122 de la sesión plenaria del 08/05/2012 donde se indicó textualmente:</p> <p><i>“Firma el Representante Diego Alberto Naranjo Escobar. Para el artículo 74, el inciso 1° después del término anualmente, se anexa, se adiciona la expresión: “Y no podrán exceder el índice de precios al</i></p>
--	------------	-------------------	--

<sup>14</sup> Proposición modificatoria al artículo 74 del Proyecto de Ley No. 122 de 2011 Cámara – 242 de 2011 Senado, presentada por el Representante Diego Alberto Naranjo Escobar, 2 de mayo de 2012, Archivo Legislativo del Congreso de la República.

			<p>consumidor”, hablando de las tarifas registrales. Diego Naranjo.</p> <p>(...)</p> <p><i>Aprobados los artículos y las proposiciones leídas, por unanimidad, señor Presidente.”<sup>15</sup></i></p>
<b>Conciliación Texto aprobado plenaria - Cámara</b>	241	17/05/2012	<p>Se aprueba en el texto del proyecto el ajuste del límite del IPC en el incremento de las tarifas registrales: <b>Artículo 74: Tarifas registrales.</b> La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente <b>y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor</b>, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.</p>
<b>Informe de conciliación de plenaria en Senado y Cámara.</b>	263	23/05/2012	<p>Se mantiene el texto del artículo 74 aprobado en plenaria de la Cámara.</p>
<b>Conciliación Texto aprobado plenaria - Senado</b>	379	15/06/2012	<p>Se mantiene el texto del artículo 74 aprobado en plenaria de la Cámara.</p>
<b>Sanción de Ley. Ley 1579 de 2012 del 01 de octubre de 2012. “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.”</b>	671	05/10/2012	<p>Se confirma el texto aprobado en Cámara y Senado respecto del artículo 74 que queda definitivamente de la siguiente manera:</p> <p><b>“Artículo 74: Tarifas registrales.</b> La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente <b>y no</b></p>

<sup>15</sup> Gaceta del Congreso No. 445 de 2012, Acta No. 122 de la sesión plenaria de la Cámara de Representantes del 8 de mayo de 2012.

			<b><u>podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor</u></b> , previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.” (He subrayado y resaltado)
El artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 a la fecha no ha sido derogado o modificado por Ley posterior.			

Una vez revisado en detalle todo el trámite legislativo efectuado previo a la expedición de la Ley 1579 de 2012, especialmente al artículo 74 (antes artículo 68) que regula las tarifas registrales, se desprenden varios hallazgos a considerar:

En primer lugar, como ya se anticipó, se pudo evidenciar que el texto original del proyecto de ley presentado no contemplaba límite alguno al ajuste anual de las tarifas registrales, más allá de la exigencia de un “*estudio previo de costos y criterios de conveniencia del servicio*”, tal y como se presentó inicialmente y se mantuvo en el texto final.

Por otro lado, con posterioridad a la revisión de las gacetas, actas, ponencias e informes de conciliación, se realizó una consulta directa del expediente físico original de la Ley 1579 de 2012 en el Archivo Legislativo del Congreso de la República. Esta verificación permitió identificar la inclusión del límite fue introducida mediante proposición modificatoria presentada por el Representante a la Cámara Diego Alberto Naranjo Escobar, radicada el 02 de mayo de 2012 y aprobada por unanimidad en la sesión plenaria de la Cámara de Representantes del 8 de mayo de 2012.

En dicha proposición el representante solicitó modificar el artículo 74 del Proyecto de Ley No. 122 de 2011 Cámara – 242 de 2011 Senado, incorporando expresamente la frase: “*y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor*”, después de la referencia al ajuste anual de las tarifas registrales. La proposición, sin embargo, se limitó a presentar el texto sugerido, sin incluir exposición de motivos, justificación económica, explicación técnica o desarrollo alguno sobre la metodología de aplicación del referido límite.

Este hallazgo resulta especialmente relevante, pues permite precisar con mayor rigor el momento y la forma en que fue incorporado el límite del IPC al artículo 74. En efecto, la Gaceta del Congreso No. 445 de 2012, que contiene el Acta No. 122 de la sesión plenaria de la Cámara de Representantes del 8 de mayo de 2012, registra la proposición presentada por Diego Alberto Naranjo Escobar y señala que, para el artículo 74, “después del término anualmente, se anexa, se adiciona la expresión: Y no podrán exceder el índice de precios al consumidor”, en relación con las tarifas registrales.

No obstante, ni en la proposición física consultada ni en el acta publicada en la Gaceta del Congreso se advierte una deliberación sustantiva sobre el alcance jurídico, económico o técnico de esta adición. Tampoco se observa discusión sobre si el IPC debía operar como un límite de indexación anual sobre la tarifa existente, como un parámetro acumulable, o como una habilitación para modificar la estructura tarifaria. La intervención legislativa se redujo, en esencia, a la incorporación textual del límite, sin desarrollar un método para su aplicación.

Así las cosas, la investigación histórica permite concluir que el legislador sí tuvo la intención de introducir un límite material al incremento anual de las tarifas registrales, al sujetarlo al Índice de Precios al Consumidor. Sin embargo, dicha intención no estuvo acompañada de una construcción normativa suficiente sobre la forma de aplicar ese límite. En otras palabras, el Congreso estableció un tope, pero no definió el método técnico para su cálculo.

Esta omisión resulta determinante para el presente estudio, pues explica el margen interpretativo que posteriormente asumió la Superintendencia de Notariado y Registro al expedir las resoluciones anuales de tarifas. Sin embargo, desde una lectura histórica de la norma, la ausencia de método no puede entenderse como una autorización amplia para desbordar el límite impuesto, sino como una razón adicional para interpretar restrictivamente la facultad administrativa, especialmente tratándose de una tasa y de una carga económica impuesta a los usuarios del servicio registral.

#### **3.1.4. CRITERIO TELEOLÓGICO O FINALISTA**

Sobre este criterio la Corte Constitucional se ha pronunciado ampliamente, definiéndolo de la siguiente manera: *“El método teleológico o finalista se basa en la identificación de los objetivos de la legislación, de manera que resulta justificada una interpretación del precepto legal, cuando ese entendimiento concuerda con tales propósitos.”*<sup>16</sup>

Desde el criterio teleológico, la interpretación del artículo 74 debe orientarse a la finalidad que persigue la norma dentro del sistema jurídico.

El objetivo principal de la disposición va en doble sentido. En primer lugar, busca permitir la actualización periódica de las tarifas registrales para garantizar la sostenibilidad del servicio público de registro, evitando que la inflación erosione su valor real y permita seguir cubriendo los costos que acarrea la prestación de este servicio. En segundo lugar, la inclusión del límite del IPC evidencia la intención del legislador de proteger a los usuarios frente a incrementos excesivos por parte de la autoridad administrativa, asegurando la razonabilidad y proporcionalidad de la carga económica.

---

<sup>16</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-054 de 2016, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva, 10 de febrero de 2016, exp. D-10888.

Sobre este último objetivo, es claro que la intención que busca la norma es limitar la actividad de la autoridad administrativa, precavando eventuales arbitrariedades en la determinación del incremento, en protección de los usuarios del servicio y, en último escenario, del mercado inmobiliario.

Aplicar un incremento excesivo o confiscatorio en esta tarifa generaría claramente una incertidumbre en la dinámica de registro en los bienes inmuebles, situación que entendemos se busca proteger con el límite impuesto en la ley.

En este sentido, una interpretación finalista de la norma no puede conducir a resultados contrarios a estos propósitos. La adopción de incrementos tarifarios significativos o de esquemas progresivos por cuantía que dupliquen el valor de la tarifa en periodos relativamente cortos resulta difícilmente conciliable con la finalidad de simple actualización inflacionaria que subyace a la norma estudiada.

### 3.2. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA DE LAS NORMAS TRIBUTARIAS

Es importante tener en cuenta en este punto que la interpretación de la ley adquiere especial relevancia en materia tributaria, debido a la incidencia directa que las normas fiscales tienen sobre el patrimonio de los particulares. En este ámbito rige de manera estricta el principio de legalidad tributaria con su máxima *nullum tributum sine lege*, conforme al cual, únicamente el legislador puede crear tributos y definir sus elementos esenciales.

El artículo 338 de la Constitución Política establece que la ley debe determinar directamente los sujetos activo y pasivo, el hecho generador, la base gravable y la tarifa de los tributos. Este mandato constitucional ha sido interpretado por la Corte Constitucional en reiteradas ocasiones como una manifestación de la reserva de ley en materia tributaria, orientada a proteger a los contribuyentes frente a decisiones unilaterales y posiblemente arbitrarias de la administración.

Solo excepcionalmente, tal y como ocurre en este caso, respecto de la tarifa de las tasas y contribuciones, este mismo artículo de la Carta Política autoriza que la competencia para fijarla sea atribuida a otras autoridades, siempre que, en la ley, la ordenanza o el acuerdo respectivo, se fije el sistema y el método para determinarla

En consonancia con este principio, la jurisprudencia constitucional ha sostenido de manera reiterada que las normas tributarias deben ser objeto de una interpretación estricta o restrictiva, especialmente cuando de su aplicación se deriva un aumento en las obligaciones fiscales de los contribuyentes. La Corte ha precisado que la interpretación extensiva o analógica resulta improcedente cuando conduce a ampliar el alcance del tributo más allá de lo expresamente previsto por el legislador.

Sobre esa base, PLAZAS VEGA acertadamente plantea: “*Se razona mal cuando se confunde lo que el derecho dispone con lo que las autoridades creen que dispone*”<sup>17</sup>. Es natural que la aplicación de la ley, cuyo texto es general y abstracto, en los casos particulares pueda generar contraposición de intereses e interpretaciones, con lo cual se dificulta la que parece una simple tarea operativa de la Administración y puede conllevar a la existencia de controversias.

El Consejo de Estado<sup>18</sup>, por su parte, ha reiterado que la potestad reglamentaria del Ejecutivo en materia tributaria se encuentra estrictamente limitada a la correcta ejecución de la ley, sin que sea admisible introducir modificaciones sustanciales a los elementos del tributo bajo la apariencia de reglamentación o interpretación administrativa.

Esta apreciación resulta significativamente relevante en el incremento aplicado por la administración y que es objeto de estudio, pues recuerda la naturaleza restrictiva de su facultad en este caso y la posible ilegalidad en el método utilizado para determinar la tarifa y su incremento anual.

#### **4. SOBRE EL CASO OBJETO DE ESTUDIO**

##### **4.1. ESTUDIO TÉCNICO DEL INCREMENTO.**

Para efectuar un estudio riguroso del incremento objeto de estudio, me permití realizar la Tabla No. 3 que contiene el histórico de las resoluciones expedidas por la SNR en virtud de las cuales, esta entidad define las tarifas de los derechos de registro en los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía desde la expedición de la Ley 1579 de 2012, así:

<b>AÑO</b>	<b>RESOLUCIÓN</b>	<b>FECHA</b>	<b>TARIFA</b>	<b>CLASE</b>
2013	126	9/01/2013	5 x 1.000	Única
2014	89	8/01/2014	5 x 1.000	Única
2015	640	23/01/2015	5 x 1.000	Única

17 Mauricio A. Plazas Vega, “El arbitramento y los métodos alternativos de solución de conflictos en materia tributaria y su aplicación en Colombia,” ponencia presentada en el Congreso de Caserta, Università degli Studi di Roma “La Sapienza,” 2002.

18 Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia del 14 de junio de 2012, Exp. 18407, C.P. William Giraldo Giraldo: “*El artículo 189-11 de la C.P. es el fundamento de la potestad reglamentaria, según el cual, el Ejecutivo está revestido de la facultad para expedir decretos, resoluciones y órdenes necesarias para la cumplida ejecución de las leyes. Esta competencia, por ende, está dirigida a determinar reglas específicas para que los distintos organismos del Estado cumplan adecuadamente con las disposiciones legislativas.*

*Esta facultad está sujeta a ciertos límites, que no son otros que la Constitución y la ley misma, ya que al reglamentar no es dado ampliar, restringir o modificar el contenido legal, es decir, las normas reglamentarias deben estar subordinadas a la ley respectiva, y tener como finalidad exclusiva la cabal ejecución de ella. El ejercicio del poder reglamentario obliga al Gobierno a desarrollar no solo el texto de la ley, sino también su contenido implícito, su finalidad específica, para que cumpla de la mejor manera con sus objetivos.*”

2016	727	29/01/2016	5 x 1.000			Única
2017	450	20/01/2017	>=10 SMMLV	<=150 SMLMV	4.71 X 1.000	Progresiva
			>150 SMLMV	<=300 SMLMV	5.30 X 1.000	
			>300 SMLMV	<=500 SMLMV	5.60 X 1.000	
			>500 SMLMV		5.70 X 1.000	
2018	2854	23/05/2018	>=10 SMMLV	<=150 SMLMV	6.12 x 1.000	Progresiva
			>150 SMLMV		7.50 x 1.000	
2019	6610	27/05/2019	>=10 SMMLV	<=150 SMLMV	6.22 X 1.000	Progresiva
			>150 SMLMV	<=260 SMLMV	7.73 X 1.000	
			>260 SMLMV	<=385 SMLMV	8.61 X 1.000	
			>385 SMLMV		9.10 X 1.000	
2020	SNR no efectuó incremento por la pandemia del Coronavirus COVID-19					
2021	2436	19/03/2021	>=10 SMMLV	<=150 SMLMV	6.32 X 1.000	Progresiva
			>150 SMLMV	<=260 SMLMV	7.85 X 1.000	
			>260 SMLMV	<=385 SMLMV	8.74 X 1.000	
			>385 SMLMV		9.24 X 1.000	
2022	2170	28/02/2022	>250,23 UVT	<=3.753,41 UVT	6.68 X 1.000	Progresiva
			>3.753,41 UVT	<=6.505,91 UVT	8.29 X 1.000	
			>6.505,91 UVT	<=9.633,76 UVT	9.23 X 1.000	
			>9.633,76 UVT		9.76 X 1.000	
2023	9	6/01/2023	>250,23 UVT	<=3.753,41 UVT	7.55 X 1.000	Progresiva
			>3.753,41 UVT	<=6.505,91 UVT	9.37 X 1.000	
			>6.505,91 UVT	<=9.633,76 UVT	10,44 X 1.000	
			>9.633,76 UVT		11,04 X 1.000	
2024	376	19/01/2024	>1.061,28 UVB	<=15.918,96 UVB	8,25 X 1.000	Progresiva
			>15.918,96 UVB	<=27.592,87 UVB	10,23 X 1.000	
			>27.592,87 UVB	<=40.858,70 UVB	11,40 X 1.000	
			>40.858,70 UVB		12.06 X 1.000	

2025	179	10/01/2025	>1.061,28 UVB	<=15.918,96 UVB	8,67 X 1.000	Progresiva
			>15.918,96 UVB	<=27.592,87 UVB	10,76 X 1.000	
			>27.592,87 UVB	<=40.858,70 UVB	11,99 X 1.000	
			>40.858,70 UVB		12,68 X 1.000	
2026	2026-001726-6	29/01/2026	>1.061,28 UVB	<=15.918,96 UVB	9.11 X 1.000	Progresiva
			>15.918,96 UVB	<=27.592,87 UVB	11,31 X 1.000	
			>27.592,87 UVB	<=40.858,70 UVB	12,60 X 1.000	
			>40.858,70 UVB		13,33 X 1.000	

Esta tabla es muy importante para evidenciar el incremento histórico que año a año se ha venido efectuando por parte de la SNR respecto de los derechos de registro, lo que permite identificar los cambios en la tarifa y en su estructura para poder determinar si su aplicación ha estado conforme a la facultad y límite estipulado en el artículo 74.

En primer lugar, lo que se puede observar es que, durante los primeros cuatro años (2013, 2014, 2015 y 2016) desde la expedición de la ley, la tarifa mantuvo una constante, tanto en su definición porcentual (5x1.000) como en su clase, ya que se establecía en una tarifa única sin diferenciar cuantía del acto objeto de registro.

El gran cambio llegó con la expedición de la Resolución 450 de 2017, en la cual vemos que hubo dos modificaciones principales a saber: **1.** La primera es que paso de ser una tarifa única a ser una tarifa progresiva condicionada a la cuantía del acto sujeto a registro y **2.** El segundo cambió obedeció a un incremento considerable en el monto porcentual de su tarifa pasando a un rango progresivo comprendido entre el 4.71 X 1.000 al 5.70 X 1.000.

Con la expedición de esta resolución a su vez surgieron dos grandes interrogantes: ¿Está facultada la SNR para establecer una tarifa progresiva y no una tarifa única? y ¿el incremento establecido cumple el límite del IPC establecido por la ley?

Antes de continuar con el estudio a profundidad de la aplicación práctica de la ley, me gustaría recalcar de manera preliminar que, a hoy, la tarifa de los derechos de registro ha sufrido un incremento exagerado, pasando de 5x1.000 en el 2016 a un 13,33 X 1.000 en su tarifa máxima en el 2026.

Esto quiere decir que, en un lapso de 10 años, claramente se ha incrementado más del doble la tarifa, lo que nos hace cuestionar si efectivamente se ha aplicado el límite previsto en el

artículo 74. Para que esto sea así, en el transcurso de esta última década se debió haber incrementado en más del 100% la suma de los IPC en el país, situación que, afortunadamente no ha ocurrido.

Continuando con la relación entre el criterio gramatical y teleológico de interpretación de la norma podemos identificar que la intención del legislador fue establecer un claro límite al incremento anual de la tarifa, supeditado al IPC. Lo que nos hace preguntar ¿cómo aplicar en la práctica ese incremento porcentual?

Lo que nos indica la lógica matemática es que, cuando se pretende aplicar un incremento porcentual a una tarifa que también se encuentra expresada en términos porcentuales, el procedimiento correcto NO consiste en adicionar (sumar) directamente dichos porcentajes, sino en aplicar un factor multiplicativo de variación sobre la tarifa base.

En efecto, el IPC, como se explicó previamente, representa una variación porcentual del nivel general de precios en un periodo determinado. Por lo tanto, su aplicación como límite de incremento implica que la tarifa debe ser ajustada mediante un crecimiento proporcional, y no mediante una suma aritmética de porcentajes, como preliminarmente se entiende efectuó erróneamente la SNR al aplicar esta facultad.

Desde un punto de vista matemático, si una tarifa inicial se expresa como un valor  $T$ , y el IPC anual corresponde a un porcentaje  $i$ , el valor ajustado de la tarifa no se obtiene mediante la suma de  $T + i$ , sino mediante la multiplicación como a continuación se detalla:

$$T_{nuevo} = T \times (1 + i)$$

Esto obedece a que el IPC no constituye un valor absoluto que deba adicionarse directamente a la tarifa, sino un porcentaje que refleja su variación relativa en el tiempo, por lo que su aplicación correcta implica un ajuste proporcional mediante una operación de multiplicación y no una suma aritmética.

A manera de ejemplo, para efectos académicos y de manera ilustrativa, si la tarifa base o inicial es del 5 x 1.000 (equivalente a 0,5%) y el IPC anual es del 5%, no quiere decir esto que la norma le permite a la SNR incrementar hasta 5,5% su tarifa aplicando erróneamente una suma aritmética de:

$$0.5\% + 5\% = 5.5\%$$

Esto pareciera un absurdo para cualquiera que tenga nociones básicas de aritmética y matemática, pero al ver cómo ha aplicado la SNR esta facultad de incremento vale la pena explicarlo a detalle.

Teniendo en cuenta esto, la forma correcta de la formula a aplicar según lo establecido literal y gramaticalmente por la norma es:

$$T_{nuevo} = T * (1 + i) = 5 * (1 + 0.05) = 5.25 (x1000)$$

O lo que también se podría evidenciar de la siguiente forma obteniendo el mismo resultado:

$$0,5\% \times 1,05 = 0,525\% \text{ (es decir, el } 5,25 \times 1.000\text{)}$$

De esta manera, el incremento real de la tarifa se mantiene dentro del límite porcentual establecido por el IPC, preservando la lógica de indexación que trae implícita la norma.

Adicionalmente, vale la pena indicar que este es el límite máximo permitido por la norma, lo que no quiere decir que obligatoriamente este deba ser el incremento anual, toda vez que, ese es el tope, pero el incremento podría ser menor que eso, dependiendo del “*estudio de costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio*”.

Adicionalmente, cuando estos ajustes se realizan de manera sucesiva en el tiempo, el crecimiento debe entenderse como incremento compuesto, es decir, cada incremento anual se aplica sobre la tarifa ajustada del año anterior, y no sobre la tarifa original ni mediante sumas acumulativas de porcentajes. Matemáticamente, esto se expresa como:

$$T_n = T_0 \times (1 + i_1) \times (1 + i_2) \times \dots \times (1 + i_n)$$

En este sentido, incluso en escenarios de inflación sostenida, el crecimiento de la tarifa responde a una progresión controlada y proporcional, consistente con la finalidad de actualización del valor real del servicio ajustado a la capacidad de pago de los usuarios.

Sin embargo, al analizar la evolución histórica de las tarifas de los derechos de registro, se evidencia que el incremento observado no responde a esta lógica multiplicativa propia de la indexación, sino que, en la práctica, ha implicado una reconfiguración estructural de la tarifa, acompañada de incrementos que superan ampliamente los niveles que resultarían de aplicar correctamente el IPC como factor de actualización.

En particular, el paso de una tarifa del 5 x 1.000 en el año 2016 a una tarifa máxima del 13,33 x 1.000 en el año 2026 no puede explicarse mediante la aplicación sucesiva de incrementos equivalentes al IPC anual, pues ello implicaría una variación acumulada superior al 100%, lo cual, como ya se dijo, no corresponde con el comportamiento real de la inflación en Colombia durante dicho periodo.

Lo anterior permite inferir que, más allá de un error puramente matemático, la metodología implícita en las resoluciones expedidas por la SNR se aparta de la lógica de indexación prevista por el legislador, al tratar el IPC no como un límite porcentual de crecimiento, sino como una habilitación para introducir incrementos superiores y modificaciones sustanciales en la estructura tarifaria.

Para efectos de este estudio y para fines académicos me permití efectuar el ejercicio del incremento máximo permitido por la ley (Tabla No. 4) teniendo en cuenta el IPC en Colombia para entender cuál sería el valor máximo que hubiese podido incrementar la SNR si hubiese atendido estrictamente a lo permitido por la norma y en el escenario hipotético que hubiese incrementado todos los años a su límite máximo permitido.

AÑO DE AJUSTE	IPC ANUAL APLICADO	TARIFA INDEXADA (X 1.0000)
2016 (Tarifa base inicial)	-----	5 X 1.000
2017 (IPC 2016)	5,75%	5,2875 X 1.000
2018 (IPC 2017)	4,09%	5,5038 X 1.000
2019 (IPC 2018)	3,18%	5,6788 X 1.000
2020 (IPC 2019)	3,80%	5,8946 X 1.000
2021 (IPC 2020)	1,61%	5,9895 X 1.000
2022 (IPC 2021)	5,62%	6,3261 X 1.000
2023 (IPC 2022)	13,12%	7,1561 X 1.000
2024 (IPC 2023)	9,28%	7,8201 X 1.000
2025 (IPC 2024)	5,20%	8,2268 X 1.000
2026 (IPC 2025)	5,10%	<b>8,6464 X 1.000</b>

Un primer elemento relevante del estudio de esta tabla es el cambio introducido mediante la Resolución 450 de 2017, en virtud del cual, la Superintendencia de Notariado y Registro pasó de una tarifa única de 5 x 1.000 a un esquema progresivo cuya tarifa máxima para los actos de mayor cuantía alcanzó al 5,70 x 1.000.

Para determinar si este incremento se ajusta al artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, debe aplicarse el IPC del año 2016 (5,75%) como límite máximo de crecimiento. En términos matemáticos, la tarifa máxima permitida para 2017 sería:

$$5 \times (1 + 0,0575) = 5,2875 \times 1.000$$

Sin embargo, la tarifa fijada por la SNR fue de 5,70 x 1.000, lo que implica un incremento del 14% frente a la tarifa base, superando ampliamente el límite del IPC que fue de solo el 5,75%

En consecuencia, desde el año 2017 se evidencia un incremento real de la tarifa que excede el tope legal, lo que demuestra el desbordamiento del límite previsto en el artículo 74 y su posible ilegalidad por no ajustarle a lo estrictamente permitido por la ley.

Aplicando esta metodología, como se observa en la Tabla No. 04, la tarifa que resultaría de una indexación estricta por IPC desde el año 2016 hasta el año 2026 ascendería a **8,6464 x 1.000**. Este valor representa el máximo incremento que sería compatible con la lógica de actualización inflacionaria prevista en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012.

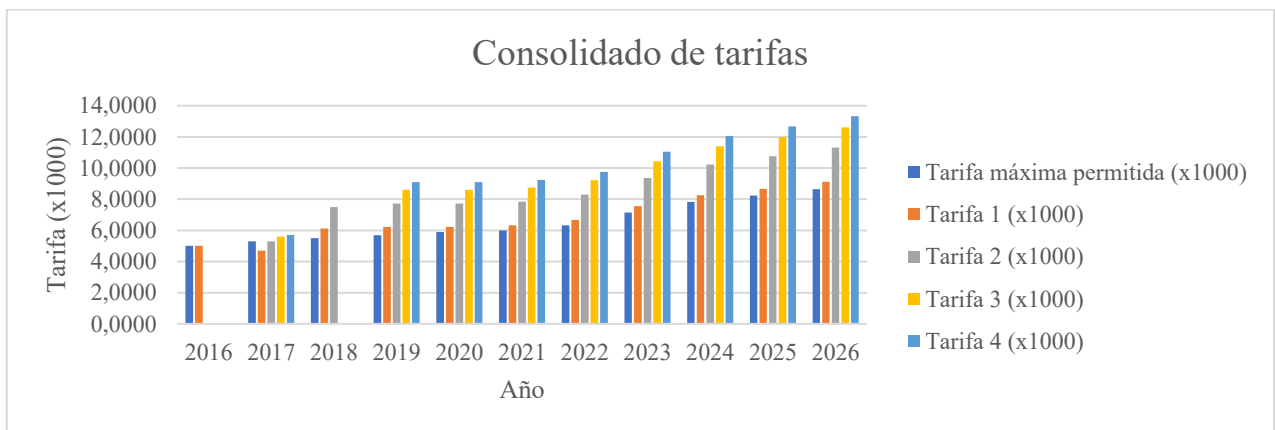
No obstante, la tarifa máxima efectivamente fijada por la Superintendencia de Notariado y Registro para el año 2026 asciende a **13,33 x 1.000**, lo que evidencia una diferencia de **4,6836 x 1.000** frente a la tarifa indexada. Teniendo en cuenta lo precedente, el incremento equivale a un aproximado del **54,17% por encima** del valor que resultaría de aplicar correctamente el IPC como límite de ajuste.

Nótese que una diferencia del 54,17% es muy importante, especialmente considerando que ese es un mayor valor que están pagando todos los colombianos en cada una de las transacciones inmobiliarias en el país.

Procedo a presentar la Tabla No. 5 que contiene el consolidado final de las tarifas así:

CONSOLIDADO DE TARIFAS					
AÑO	TARIFA MÁXIMA PERMITIDA (X1000)	TARIFA 1 (X1000)	TARIFA 2 (X1000)	TARIFA 3 (X1000)	TARIFA 4 (X1000)
2016	5,0000	5,0000			
2017	5,2875	4,7100	5,3000	5,6000	5,7000
2018	5,5038	6,1200	7,5000		
2019	5,6788	6,2200	7,7300	8,6100	9,1000
2020	5,8946	6,2200	7,7300	8,6100	9,1000
2021	5,9895	6,3200	7,8500	8,7400	9,2400
2022	6,3261	6,6800	8,2900	9,2300	9,7600
2023	7,1561	7,5500	9,3700	10,4400	11,0400
2024	7,8201	8,2500	10,2300	11,4000	12,0600
2025	8,2268	8,6700	10,7600	11,9900	12,6800
2026	8,6464	9,1100	11,3100	12,6000	13,3300

En la siguiente imagen (Grafica No. 1), se presenta ilustrativamente esta diferencia.

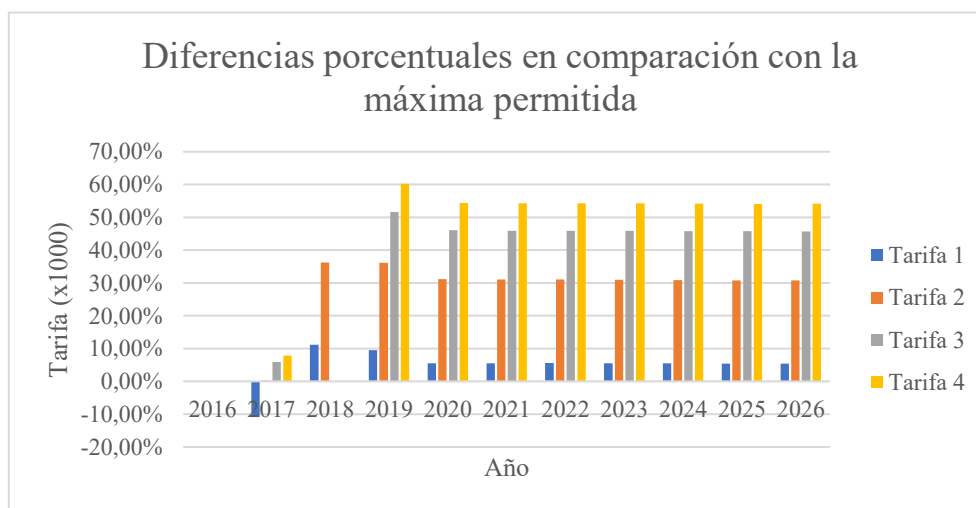


Nótese como desde el año 2017 las tarifas establecidas por la SNR han superado claramente la tarifa máxima permitida por la ley.

A continuación, me permito presentar la Tabla No. 6, en la que se puede evidenciar las diferencias **porcentuales** por año entre la tarifa máxima permitida por la Ley acorde a una correcta aplicación de la indexación el IPC versus la realmente implementada por la SNR evidenciando así la gran diferencia.

DIFERENCIAS PORCENTUALES EN COMPARACIÓN CON LA MÁXIMA PERMITIDA				
Año	Tarifa 1	Tarifa 2	Tarifa 3	Tarifa 4
2016	0,00%			
2017	-10,92%	0,24%	5,91%	7,80%
2018	11,20%	36,27%		
2019	9,53%	36,12%	51,62%	60,25%
2020	5,52%	31,14%	46,07%	54,38%
2021	5,52%	31,06%	45,92%	54,27%
2022	5,59%	31,04%	45,90%	54,28%
2023	5,50%	30,94%	45,89%	54,27%
2024	5,50%	30,82%	45,78%	54,22%
2025	5,39%	30,79%	45,74%	54,13%
2026	5,36%	30,81%	45,73%	54,17%

En la siguiente imagen (Grafica No. 2), se presenta ilustrativamente esta diferencia.



Este contraste permite concluir que la evolución de la tarifa de los derechos de registro no responde a un esquema de simple indexación inflacionaria, sino que incorpora incrementos reales y modificaciones estructurales que desbordan el límite previsto por el legislador. En consecuencia, la metodología implícita en las resoluciones expedidas por la Superintendencia no se ajusta a la lógica matemática ni a la finalidad jurídica del IPC como parámetro de actualización, lo que refuerza los cuestionamientos sobre la legalidad de dichos incrementos.

#### 4.2. ESCENARIO HIPOTÉTICO DE ACUMULACIÓN DE INCREMENTOS NO APLICADOS (2013–2016)

Por último, sólo en ánimo de discusión y con fines académicos, me permití proyectar un escenario hipotético en el cual se asume que la SNR hubiese diferido la aplicación de los incrementos anuales entre los años 2013 y 2016 (periodo en el que la tarifa se mantuvo constante en 5 x 1.000) para luego reflejarlos en los años posteriores.

Bajo esta hipótesis, se calcula la evolución de la tarifa aplicando de manera sucesiva el IPC anual desde 2013, como si dichos incrementos hubiesen sido incorporados progresivamente a lo largo del tiempo. Los resultados se presentan en la Tabla No. 07.

<b>TABLA No. 07 - Escenario si se hubieran aumentado los valores desde el 2013</b>			
<b>AÑO DE AJUSTE</b>	<b>IPC APLICADO</b>	<b>ANUAL</b>	<b>TARIFA INDEXADA (X 1.0000)</b>
2013 (IPC 2012)	----		5
2014 (IPC 2013)	1,94%		5,097
2015 (IPC 2014)	3,66%		5,2835502
2016 (IPC 2015)	6,77%		5,641246549
2017 (IPC 2016)	5,75%		5,965618225
2018 (IPC 2017)	4,09%		6,20961201
2019 (IPC 2018)	3,18%		6,407077672
2020 (IPC 2019)	3,80%		6,650546624
2021 (IPC 2020)	1,61%		6,757620425
2022 (IPC 2021)	5,62%		7,137398692
2023 (IPC 2022)	13,12%		8,073825401
2024 (IPC 2023)	9,28%		8,823076398
2025 (IPC 2024)	5,20%		9,281876371
2026 (IPC 2025)	5,10%		9,755252066

Como se observa, incluso bajo este supuesto, que entre otras cosas resulta favorable a la administración, la tarifa máxima permitida para el año 2026 ascendería a aproximadamente **9,7553 x 1.000**. Este valor representa el resultado de aplicar de manera continua y acumulada el IPC durante todo el periodo objeto de estudio, respetando la lógica de indexación prevista en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012.

No obstante, la tarifa efectivamente vigente para el año 2026 alcanza **13,33 x 1.000**, lo que evidencia una diferencia sustancial frente al escenario indexado, incluso bajo una hipótesis extrema y posiblemente errada que asume la acumulación de incrementos no aplicados en años anteriores.

En consecuencia, este ejercicio permite concluir que, el incremento observado no puede justificarse bajo el argumento de una supuesta compensación o acumulación de ajustes no realizados en periodos previos. Aun aceptando dicha premisa (que a mi juicio carece de sustento normativo), el resultado seguiría superando ampliamente el límite máximo derivado del IPC, lo que refuerza la tesis según la cual la evolución de la tarifa ha implicado incrementos reales no autorizados por la ley.

#### 4.3. EJERCICIO APLICADO: IMPACTO EN UN CASO REAL

Con el propósito de evidenciar el impacto práctico del incremento desbordado de la tarifa de los derechos de registro, se procede a aplicar los resultados obtenidos en la Tabla No. 4 a un caso concreto: El registro de una escritura de compraventa de un bien inmueble por valor de TRES MIL MILLONES DE PESOS (COP\$3.000.000.000).

CONCEPTO	TARIFA	VALOR A PAGAR
Tarifa base 2016	5 X 1.000	COP\$15.000.000
Tarifa indexada IPC al 2026 (máxima legal)	8,6464 X 1.000	COP\$25.939.200
Tarifa vigente SNR 2026	13,33 X 1.000	COP\$39.990.000
<b>DIFERENCIA REAL</b>		<b>COP\$14.050.800</b>

Como se observa, si la tarifa se hubiera ajustado exclusivamente conforme al límite máximo permitido del IPC, el valor a pagar a hoy por concepto de derechos de registro para un inmueble de tres mil millones de pesos sería de aproximadamente **\$25.939.200**, esto asumiendo que la SNR hubiese aumentado al tope máximo en todos los años.

Sin embargo, bajo la tarifa actualmente vigente fijada por la Superintendencia de Notariado y Registro, el valor a pagar asciende a **\$39.990.000**, lo que implica una diferencia sustancial de **\$14.050.800**.

Esto quiere decir que hoy en día el usuario del servicio registral está asumiendo un costo aproximadamente de **54% superior** al que resultaría de aplicar estrictamente el límite de actualización previsto en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012.

Este resultado no solo confirma que el incremento tarifario excede el comportamiento del IPC, sino que evidencia que la metodología aplicada ha generado un aumento real y significativo en la carga económica de los usuarios, especialmente en actos de alta cuantía.

La diferencia económica evidenciada en el presente ejercicio demuestra que la aplicación práctica del artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 ha derivado en un incremento real de la tarifa de los derechos de registro, y no en una simple actualización por inflación, lo cual resulta incompatible con el límite previsto por el legislador y una ilegalidad en su incremento.

La equivocada interpretación por parte de la SNR respecto del ajuste anual a las tarifas de registro, como consecuencia de una equivocada aplicación matemática y antitécnica en el límite permitido por la ley, ha generado un incremento considerable por este concepto, lo que permitiría concluir que, al no estar ajustado a lo permitido por la ley su incremento y aplicación sería ilegal.

## **5. CONCLUSIONES**

- 5.1. Del análisis desarrollado en el presente trabajo podemos concluir, en primer lugar, que el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 sí otorgó a la SNR la facultad de ajustar anualmente la tarifa de los derechos de registro, pero dicha atribución no fue conferida de manera irrestricta. Por el contrario, el legislador estableció un límite expreso al disponer que ese ajuste anual no podía exceder el IPC, además de condicionarlo a la existencia de un estudio previo de costos y criterios de conveniencia del servicio. En consecuencia, la facultad administrativa conferida por la ley debe entenderse como una potestad limitada y restrictiva, no como una autorización amplia para redefinir libremente la estructura o el incremento de la tarifa.
- 5.2. En segundo lugar, el estudio de los criterios de interpretación de la ley permite afirmar que, desde una perspectiva literal, histórica, sistemática y teleológica, el artículo 74 debe entenderse como una norma de limitación del incremento tarifario. En efecto, la referencia al IPC revela la clara voluntad del legislador de atar la actualización de la tarifa a un parámetro objetivo de indexación inflacionaria y, con ello, evitar incrementos desproporcionados. A su vez, los antecedentes legislativos muestran que, aunque el límite del IPC fue incorporado tardíamente en el trámite legislativo, su finalidad fue precisamente establecer un tope al crecimiento anual de la tarifa. Sin embargo, es importante mencionar que el legislador omitió definir un método para su aplicación, lo que abrió la puerta a interpretaciones administrativas amplias.
- 5.3. En tercer lugar, tratándose de una tasa, en cumplimiento del principio de legalidad tributaria la interpretación de la norma debía ser restrictiva. La ausencia de parámetros legislativos adicionales no habilitaba a la administración para ampliar el alcance de la disposición ni para introducir, bajo la apariencia de actualización, modificaciones

sustanciales en la estructura tarifaria. En materia tributaria, y especialmente cuando se trata de cargas económicas impuestas a los contribuyentes, la administración solo puede actuar dentro de los límites permitidos por la ley.

- 5.4. En cuarto lugar, el estudio técnico de las resoluciones expedidas por la SNR entre 2013 y 2026 evidencia que el incremento aplicado a la tarifa de los derechos de registro no respondió a una lógica de simple indexación por IPC. Por el contrario, la evolución histórica de la tarifa demuestra que, a partir de 2017, la entidad pasó de una tarifa única de 5 x 1.000 a un esquema progresivo por cuantía, acompañado de aumentos que exceden el resultado que habría arrojado una aplicación correcta del límite previsto en el artículo 74, en este caso, el IPC. Este desbordamiento se presenta desde el primer año de modificación estructural (2017) y se mantiene en las resoluciones posteriores hasta el presente año.
- 5.5. En quinto lugar, el ejercicio matemático desarrollado en el presente artículo permite afirmar que la forma correcta de aplicar el IPC como límite de incremento consiste en utilizarlo como un factor de actualización porcentual sobre la tarifa vigente del año anterior, mediante una operación de multiplicación y no de suma aritmética. Bajo esa metodología, la tarifa máxima compatible con el artículo 74 para el año 2026 sería de 8,6464 x 1.000. No obstante, la tarifa máxima efectivamente fijada por la SNR para este año (2026) asciende a 13,33 x 1.000, lo que representa un exceso aproximado del 54,17% frente al valor que resultaría de una indexación estricta por IPC. Esto demuestra que el incremento aplicado no constituye una mera actualización inflacionaria, sino un aumento ilegal de la tarifa.
- 5.6. En sexto lugar, incluso bajo el escenario hipotético más favorable a la administración (esto es, suponiendo que los incrementos no aplicados entre 2013 y 2016 pudieran acumularse y reflejarse en años posteriores), la tarifa máxima permitida para 2026 solo ascendería a 9,7553 x 1.000. Así, aun aceptando una tesis de compensación acumulada que no encuentra sustento normativo expreso, y que desde mi punto de vista es errada, la tarifa vigente seguiría superando ampliamente el máximo que podría justificarse bajo la lógica del IPC. Este ejercicio confirma que el desbordamiento observado no puede explicarse por una actualización tardía de incrementos omitidos, sino por una interpretación expansiva y equivocada de la facultad legal.
- 5.7. Por todo lo anterior, este trabajo permite concluir que el incremento anual de la tarifa de los derechos de registro efectuado por la SNR, tal como ha sido aplicado desde 2017, presenta serios cuestionamientos de legalidad. La entidad no solo ha superado el límite material previsto por el legislador, sino que ha transformado la estructura tarifaria en un sentido que no se desprende del texto legal ni de su finalidad. En esa medida, la interpretación administrativa del artículo 74 de la Ley 1579 de 2012 resulta incompatible con el principio de legalidad tributaria, con la naturaleza jurídica de la tasa y con la finalidad de contención que inspiró la incorporación del IPC como límite al incremento anual.

- 5.8. Este estudio permite advertir la necesidad imperiosa de que el legislador o el juez ejerzan un control más preciso sobre el alcance del artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, bien sea mediante una reforma legislativa que defina de manera expresa el método de aplicación del IPC y los límites de la facultad administrativa, o mediante el correspondiente control judicial de los actos administrativos que han implementado incrementos superiores a los permitidos por la ley. Ello no solo contribuiría a restablecer la seguridad jurídica en la materia, sino también a proteger la razonabilidad de los costos de transacción en el mercado inmobiliario colombiano.
- 5.9. Finalmente, resulta pertinente advertir que el incremento silencioso, progresivo y sostenido de las tarifas de los derechos de registro en Colombia ha impactado de manera significativa la dinámica de las transacciones inmobiliarias, al encarecer los costos asociados a la transferencia de la propiedad. Este fenómeno, en gran medida imperceptible para los usuarios en su evolución anual, ha generado un aumento acumulado que afecta grave y directamente la eficiencia del mercado.
- 5.10. En este contexto, si se concluye que el incremento tarifario ha desconocido el límite previsto en el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, las resoluciones expedidas por la SNR desde el año 2017 hasta 2026 podrían ser susceptibles de control judicial de legalidad, particularmente a través de la acción de nulidad ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en la medida en que habrían desbordado la facultad conferida por el legislador.

## 6. BIBLIOGRAFÍA.

- Colombia. Cámara de Representantes. *Proposición modificatoria al artículo 74 del Proyecto de Ley No. 122 de 2011 Cámara – 242 de 2011 Senado*. Presentada por el Representante Diego Alberto Naranjo Escobar, 2 de mayo de 2012. Archivo Legislativo del Congreso de la República.
- Colombia. *Código Civil colombiano (Ley 57 de 1887)*.
- Colombia. Congreso de la República. *Gaceta del Congreso No. 445 de 2012*. Acta No. 122 de la sesión ordinaria de la Cámara de Representantes del 8 de mayo de 2012. Bogotá: Imprenta Nacional de Colombia, 2012.
- Colombia. *Constitución Política de Colombia*. 1991.
- Colombia. *Ley 1579 de 2012*. Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.
- Congreso Visible. “Por el cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.” Consultado el 12 de abril de 2026. <https://congresovisible.uniandes.edu.co/proyectos-de-ley/ppor-el-cual-se-expide-el-estatuto-de-registro-de-instrumentos-publicos-y-se-dictan-otras-disposiciones-estatuto-de-registro-de-instrumentos-publicos-estatuto-registral/6148/>

- Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia del 12 de octubre de 2017. Exp. 11001-03-27-000-2013-00007-00. C.P. Stella Jeannette Carvajal Basto.
- Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia del 14 de junio de 2012. Exp. 18407. C.P. William Giraldo Giraldo.
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-054 de 2016. M.P. Luis Ernesto Vargas Silva. 10 de febrero de 2016. Expediente D-10888.
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-649 de 2001. M.P. Eduardo Montealegre Lynett. 20 de junio de 2001. Expediente D-3278.
- Ducci, Carlos. *Interpretación jurídica*. 3.ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2018.
- García Restrepo, Javier E. *Estrategia tributaria: elementos en el impuesto de renta de las sociedades*. Bogotá: Ecoe Ediciones S.A.S., 2019.
- Imprenta Nacional de Colombia. “Gacetas del Congreso.” Consultado el 12 de abril de 2026. <https://svrpubindc.imprenta.gov.co/senado/view/gestion/gacetasPublicas.xhtml>
- López Espinosa, Julio César, Martha Cecilia López Espinosa y Paulo Andrés López Valencia. *El registro de instrumentos públicos: comentarios jurídicos en los diez años de vigencia de la Ley 1579 de 2012*. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez, 2024.
- Plazas Vega, Mauricio A. *Derecho de la hacienda pública y derecho tributario*. Tomo II. 3.ª ed. Bogotá: Editorial Temis, 2017.
- Plazas Vega, Mauricio A. “El arbitramento y los métodos alternativos de solución de conflictos en materia tributaria y su aplicación en Colombia.” Ponencia presentada en el Congreso de Caserta, Università degli Studi di Roma “La Sapienza,” 2002.
- Senado de la República de Colombia. “Proyecto de Ley 242 de 2011 Senado: Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.” Consultado el 12 de abril de 2026. <https://leyes.senado.gov.co/proyectos/index.php/proyectos-ley/periodo-legislativo-2010-2014/2010-2011/article/242-por-la-cual-se-expide-el-estatuto-de-registro-de-instrumentos-publicos-y-se-dictan-otras-disposiciones>
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 126 de 9 de enero de 2013.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 179 de 10 de enero de 2025.}
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 2026-001726-6 de 29 de enero de 2026.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 2170 de 28 de febrero de 2022.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 2436 de 19 de marzo de 2021.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 2854 de 23 de mayo de 2018.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 376 de 19 de enero de 2024.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 450 de 20 de enero de 2017.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 640 de 23 de enero de 2015.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 6610 de 27 de mayo de 2019.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 727 de 29 de enero de 2016.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 89 de 8 de enero de 2014.
- Superintendencia de Notariado y Registro. Resolución 9 de 6 de enero de 2023.
- Vélez, Fernando. *Estudios sobre el Derecho Civil Colombiano*. Tomo 1. Bogotá: Editorial Temis, 1987.