

Consulta No. 2631 ante la Oficina Asesora Jurídica  
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señora  
**VIVIANA GUZMAN ESCOBAR**  
Gerente Servicios Jurídicos  
AG Consultores  
jurídica@ale.com.co

Asunto: Actualización de nombre del titular del derecho de dominio  
en transformación de sociedades.  
Radicación SNR2013ER030454 Código: CR- 005

Señora Guzmán:

En atención a su consulta en la cual expone lo siguiente:

Solicita el apoyo jurídico para indicarles el procedimiento jurídico para realizar la actualización del nombre en el titular del derecho real del dominio del inmueble de propiedad de la sociedad City Park S.A.S., identificado con número de matrícula 100-159840.

Fundamenta su petición, entre otros en los siguientes hechos:

1. La Sociedad Simuladores Recreacionales Integrados Ltda., en virtud de lo establecido en la ley comercial, realizó cambio de nombre. Hoy en día funciona bajo el nombre de City Park S.A.S., transformación que se hizo a través de escritura pública, debidamente registrada en la Cámara de Comercio.
2. Teniendo en cuenta la mencionada transformación efectuada mediante escritura 1695 de 2011, verbalmente y por escrito se ha solicitado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, para que realice la actualización del nombre en el titular del derecho real de dominio del citado inmueble.

3. Se resalta que no se está realizando ninguna transacción con el inmueble, ni tampoco se está realizando la inscripción de ningún acto jurídico.
4. Tal actualización no ha sido posible porque la Oficina de Registro argumenta que en la escritura donde se está transformando la sociedad no aparece relacionado el inmueble, a lo cual ustedes dicen que en dicha escritura no tiene por qué aparecer ningún inmueble, que la escritura se realizó conforme a la ley y se registró como allí se indica en la cámara de comercio.
5. La Sociedad Simuladores Recreacionales Integrados Ltda., cambió de nombre a City Park, pero es la misma sociedad.

Al respecto le informo:

### Marco Jurídico

Código de Comercio  
Ley 1579 de 2012  
Decreto 2163 de 2011.

### 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 en el artículo 23 de la Ley 1437 de 2011, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni 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.

### DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en ei

ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

*"(.) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.*

*Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan."*

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 del 2012 que consagra:

*"Artículo 1º.- El registro de instrumentos públicos es un servicio público prestado por el Estado, por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes."*

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, y el **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros.

La función que ejerce la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es la servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos y se encuentra debidamente regulada en La Ley 1579 de 2012, disposición

que otorga autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

Corresponde a la Coordinación Jurídica de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, calificar y examinar el documento, estudio que le permitirá concluir si procede o no el registro así como los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.

De otra parte, los artículos 167 y ss. del Código de Comercio, disponen:

**ARTÍCULO 167. REFORMA DE CONTRATO SOCIAL POR TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD.** Una sociedad podrá, antes de su disolución, adoptar cualquiera otra de las formas de la sociedad comercial reguladas en este Código, mediante una reforma del contrato social.

La transformación no producirá solución de continuidad en la existencia de la sociedad como persona jurídica, ni en sus actividades ni en su patrimonio.

**ARTÍCULO 168. APROBACIÓN DE TRANSFORMACIONES QUE IMPONGAN MAYORES RESPONSABILIDADES.** Cuando la transformación imponga a los socios una responsabilidad mayor que la contraída bajo la forma anterior, deberá ser aprobada por unanimidad.

En los demás casos, los asociados disidentes o ausentes podrán ejercer el derecho de retiro, dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de transformación, sin disminuir su responsabilidad frente a terceros.

**ARTÍCULO 169. MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD EN LA TRANSFORMACIÓN.** Si en virtud de la transformación se modifica la responsabilidad de los socios frente a terceros, dicha modificación no afectará las obligaciones contraídas por la sociedad con anterioridad a la inscripción del acuerdo de transformación en el registro mercantil.

**ARTÍCULO 170. INSERTO DE BALANCE EN ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFORMACIÓN.** En la escritura pública de transformación deberá insertarse un balance general, que servirá de base para determinar el capital de la sociedad transformada, aprobado por la asamblea o por la junta de socios y autorizado por un contador público.

**ARTÍCULO 171. REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DE LA TRANSFORMACIÓN.** Para que sea válida la transformación será necesario que la sociedad reúna los requisitos exigidos en este Código para la nueva forma de sociedad.

La Sociedad limitada al transformarse en SAS, conserva el Nit, la matrícula y la antigüedad. La primera se rige mediante la ley 222 de 1995 y la segunda por la ley 1258 del 2008.

**Cambio de nombre de una sociedad comercial.-**

Como persona jurídica que es la sociedad comercial, goza de unos atributos de la personalidad entre los que se encuentran el nombre y el domicilio social. El primero de tales atributos se forma como se dispone en relación con cada uno de los tipos de sociedad que regula el Código de Comercio. Dicho nombre debe constar en los estatutos de la sociedad, por lo que su cambio o modificación implican una reforma del contrato social (artículos 110 Num. 2º y 158 y ss C.Co).

Es de señalar que el cambio del nombre de una compañía no trae como consecuencia la extinción de la persona jurídica, toda vez que esta continúa desarrollando sus actividades pero bajo una denominación o razón social diferente, conservando su patrimonio y por consiguiente los activos y pasivos que lo constituyen.

Ahora bien, de conformidad con el literal a) del artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos" dispone:

**Artículo 4º Actos, títulos y documentos sujetos al registro.** Están sujetos al registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (...) subraya fuera del texto).

De la lectura del aparte aquí transcrito se evidencia que " todo acto o contrato contenido en escritura pública que implique constitución, declaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, (...) traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes Inmuebles; (...)" , está sujeto a registro.

También dispone el artículo 11 del Código de Comercio :

ART. 111.—Copia de la escritura social será inscrita en el registro mercantil de la cámara de comercio con jurisdicción en el lugar donde la sociedad establezca su domicilio principal. Si se abren sucursales o se fijan otros domicilios, dicha copia deberá ser registrada también en las cámaras de comercio que tengan jurisdicción en los lugares de dichas sucursales, si no pertenecen al mismo distrito de la cámara del domicilio principal.

Quando se hagan aportes de inmuebles o de derechos reales relativos a dicha clase de bienes, o se establezcan gravámenes o limitaciones sobre los mismos, la escritura social deberá registrarse en la forma y lugar prescritos en el Código Civil para los actos relacionados con la propiedad inmueble. ( subraya fuera del texto).

De lectura de las normas aquí transcritas, y para atender a su solicitud, se estima que para actualizar el nombre del titular del derecho de dominio cuando una sociedad comercial se ha transformado, podría otorgarse escritura de adición a aquélla que contiene la transformación por cambio de razón social, mucho más si como lo dispone el Código de Comercio, en el artículo 170 " (...) En la escritura pública de transformación deberá insertarse un balance general, que servirá de base para determinar el capital de la sociedad transformada, aprobado por la asamblea o por la junta de socios y autorizado por un contador público." de donde se evidencia que en dicho balance debe (n) aparecer relacionado(s) el inmueble o los inmuebles de propiedad de la sociedad que se está transformando.

Atentamente,

**MARCOS JIMEN PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto de Ley de Notariado  
Ministerio de Justicia - Registro Mercantil