

Fecha: 2018-07-13 11:50:17  
Ciudadano: Sr. (a) maria del pilar heredia  
Solicitud: SNR2018ER050969  
Respuesta: SNR2018EE039075



**Consulta de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Señora

Correo Electrónico: [ceo@asesoresjuridicosprofesionales.com](mailto:ceo@asesoresjuridicosprofesionales.com)

**Asunto: Cambio razón social**

**Radicado: SNR2018ER050969**

**CR-005 Tradición**



Señora María del Pilar

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva el siguiente interrogante:

*"[...] Una sociedad no domiciliada en Colombia ni con actividad económica en Colombia, es propietaria de unos inmuebles en Cali ( escritura pública y registro ok) esa sociedad, cambió de razón social en su país, y necesita cambiar ante la oficina de registro la inscripción para que figure a nombre de la nueva razón social porque en su país, esos bienes quedan sin formar parte del activo de la sociedad hasta que no se aclare el registro.*

Que tramite hay que hacer ante oficina de registro? "[...]"

#### **Marco Jurídico**

- Decreto Ley 960 de 1970
- Ley 1579 de 2012

#### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, resulta preciso manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el CPACA, razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a su interrogante:

Inicialmente, se debe partir del supuesto que la sociedad en mención, siendo extranjera, debe someterse al régimen legal colombiano, bajo el entendido que los inmuebles objeto de análisis se encuentran en territorio Colombiano.

Ahora bien, teniendo claro el ámbito de aplicación de la Ley Colombiana, se tiene que, desde el punto de vista jurídico notarial y registral, el Decreto Ley 960 de 1970 en su artículo 12 establece las herramientas necesarias para determinar cómo se debe llevar a cabo el cambio de razón social en los correspondientes



folios de matrícula inmobiliaria, para lo cual cito:

*“ARTICULO 12. . Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exige esta solemnidad.”*

Conforme a la norma antes trascrita, se debe proceder a otorgar una escritura pública de cambio de razón social de la sociedad en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

En este sentido, el artículo 13 de la ley 1579 de 2012 señala:

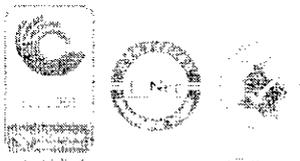
*“Artículo 13. Proceso de registro. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.”*

Así las cosas, de conformidad con la normatividad aquí citada podemos afirmar que para que figuren los inmuebles con el actual nombre de la sociedad o el cambio de razón social, se debe proceder a otorgar una escritura pública, haciendo especial señalamiento a los bienes inmuebles sobre los que se requiere realizar el cambio.

Respecto a las diligencias en registro, una vez expedida la escritura esta se debe radicar en la Oficina de Registro correspondiente para que cumpla su respectivo trámite, cancelando los derechos e impuestos de registro a que haya lugar.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,



Daniela Andrade Valencia  
Jefe - Oficina Asesora jurídica  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto  
Jacqueline Lara Cardenas  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

