

INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:
MARCELA PATRICIA MARTINEZ GONZALEZ
63550927
marcela.martinez@colombiagro.com.co
Radicado: SNR2022ER060097
Fecha: 2022-05-16 15:18:45
Respuesta: SNR2022EE077012
Fecha respuesta: 2022-07-08 15:14:04



SOLICITUD

Asunto: DERECHO DE PETICIÓN DE INFORMACION

Descripción: Por medio de la presente quisiera solicitar información respecto de los requisitos que debe Cumplir la escritura pública de fusión por absorción cuando dentro de la misma a bienes inmuebles que van ser transferidos a la sociedad absorbente. Según el Concepto Sala de Consulta C.E. 2057 de 2011 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil señala: ?numeral 4 del mismo artículo 60 del Estatuto Financiero, hace referencia expresa a los bienes inmuebles y a los demás bienes y derechos "sujetos a registro o inscripción", precisando: 4. Efectos de la escritura pública de fusión. Para la modificación del titular del dominio de los inmuebles y demás bienes o derechos sujetos a registro o inscripción pertenecientes a las entidades disueltas bastará con que éstos se enumeren en la escritura de fusión o en escrituras adicionales a ésta y, que se relacionen los números de folio de matrícula inmobiliaria o que identifiquen el registro del bien o derecho respectivo. (?) Efectos de la escritura pública de fusión. Para la modificación del titular del dominio de los inmuebles y demás bienes o derechos sujetos a registro o inscripción pertenecientes a las entidades disueltas bastará con que éstos se enumeren en la escritura de fusión o en escrituras adicionales a ésta y, que se relacionen los números de folio de matrícula inmobiliaria o que identifiquen el registro del bien o derecho respectivo. Las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o quien tenga a cargo el registro o inscripción del bien o derecho respectivo, según su naturaleza, efectuarán las anotaciones correspondientes con la sola presentación de copia de la escritura pública de fusión o sus adicionales. Teniendo en cuenta lo anterior, en los términos de derecho de petición le solicito que me indique si para la modificación del titular del dominio de inmuebles en virtud de una fusión se requiere que dentro de la escritura se señale los linderos de los inmuebles y el área o basta con que se relacionen los números de folio de matrícula y su tradición. Agradezco de antemano su colaboración.

Respuesta: SNR2022EE077012

**Consulta 2022 Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro**

Señora

MARCELA PATRICIA MARTINEZ GONZALEZ

E-mail: marcela.martinez@colombiagro.com.co

Carrera 18 No 88A - 54

Bogotá D.C.

Asunto: Solicitud a manera de consulta

Radicado: **SNR2022ER060097**

CR- 1. Escritura

CR – 2 Proceso de registro

Respetada Señora Marcela:

En atención al radicado del asunto en el cual solicita información relacionada con requisitos que se deben exigir para el otorgamiento de una escritura de fusión por absorción cuando a través de ella se trasfieran bienes inmuebles a la sociedad absorbente, en consideración a lo dicho por el Consejo de Estado en “*el Concepto Sala de Consulta C.E. 2057 de 2011 del Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil*” en el cual señalo lo siguiente:

“numeral 4 del mismo artículo 60 del Estatuto Financiero, hace referencia expresa a los bienes inmuebles y a los demás bienes y derechos "sujetos a registro o inscripción", precisando:

4. Efectos de la escritura pública de fusión. Para la modificación del titular del dominio de los inmuebles y demás bienes o derechos sujetos a registro o inscripción pertenecientes a las entidades disueltas bastará con que éstos se enumeren en la escritura de fusión o en escrituras adicionales a ésta y, que se relacionen los números de folio de matrícula inmobiliaria o que identifiquen el registro del bien o derecho respectivo. (...).

"Las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o quien tenga a cargo el registro o inscripción del bien o derecho respectivo, según su naturaleza, efectuarán las anotaciones correspondientes con la sola presentación de copia de la escritura de fusión o sus adicionales."

Que de acuerdo con lo anterior, pide que se le “indique si para la modificación del titular del dominio de inmuebles en virtud de una fusión se requiere que dentro de la escritura se señale los linderos de los inmuebles y el área o basta con que se relacionen los números de folio de matrícula y su tradición.”

Al respecto esta Oficina Asesora Jurídica dará respuesta a su inquietud con base en los siguientes:

- I. Competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro
- II. De la competencia asignada a los notarios
- III. De la competencia asignada a las oficinas de registro de instrumentos públicos
- IV. Del Registro de la propiedad inmobiliaria
- V. Del Modo de efectuar el registro

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Decreto 2723 de 2014
- Decreto Ley 960 de 1970
- Ley 1579 de 2012
- Código de Comercio
- Estatuto Financiero

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito 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 1° de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó el artículo 28 del C.P.A.C.A. en lo pertinente, 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.

Estos conceptos se emiten en abstracto, por lo tanto, no pueden ser considerados como la solución para un caso concreto o con un litigio determinado en el que pueda estar involucrada o no la entidad.

Hecha la anterior salvedad, se procederá a hacer algunas precisiones respecto de la competencia asignada a esta Superintendencia, a esta Oficina y a las Oficinas de Registro de instrumentos.

I.
Competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro

El Decreto 2723 de 2014 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad (Artículo 4º, *ibidem*).

De igual forma el artículo 14 *ibidem*, dispone que la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Oficina Asesora Jurídica, conoce de los siguientes asuntos:

“Artículo 14. Funciones de la Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...)

3. *Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro. (...)*”.

II.
De la competencia asignada a los notarios

Dentro de las competencias de los notarios esta la de recibir, extender y autorizar las declaraciones que requieran de escritura pública conforme a las leyes que así lo dispongan, todo cobijado de conformidad con el principio de rogación, es decir, que la actividad notarial se activa por solicitud de los interesados, quienes pueden elegir de manera libre y voluntaria a que notaría acudir, y el notario no podrá negar el otorgamiento de un instrumento, salvo en los casos en que, advierta que el acto que se pretenden suscribir podría llegar a ser nulo (artículos 3º, 4º y 6º del Decreto Ley 960 de 1970).

III.

De la competencia asignada a las oficinas de registro de instrumentos públicos

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, autónomas en su función registral, de conformidad con lo establecido en los artículos 1°, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012, así mismo, el servicio público registral es prestado con sujeción a los principios fundamentales contenidos en el artículo 3° de la presente normatividad y las demás leyes que la sustituyan, adicionen o complementen.

IV.

Del Registro de la propiedad inmobiliaria

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, (i) el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos (ii) 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 y (iii) revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

V.

Del Modo de efectuar el registro

El modo de efectuar el registro de cualquier documento de los mencionados en el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012, es conforme a lo señalado en el artículo 13*ibídem* y siguientes; el proceso de registro consta de cuatro etapas: radicación, calificación, inscripción y la constancia de haberse ejecutado el registro.

Así las cosas, si en la etapa de calificación el abogado calificador determina que el documento presentado para registro no puede ser inscrito por falta de requisitos formales y legales, será devuelto junto con una nota devolutiva en la cual se expresaran los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la inadmisión (artículo 22 *ibídem*), en la que además se indicaran los recursos de ley a los que puede acudir el interesado en el registro, en caso de no estar de acuerdo con la causal de devolución, conforme a lo establecido el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 y en concordancia con dispuesto en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

VI.

Concepto de fusión en los términos del Código de Comercio

El Código de Comercio, en el artículo 172, adoptó el siguiente concepto:

“ARTÍCULO 172. . Habrá fusión cuando una o más sociedades se disuelvan, sin liquidarse, para ser absorbidas por otra o para crear una nueva.

La absorbente o la nueva compañía adquirirá los derechos y obligaciones de la sociedad o sociedades disueltas al formalizarse el acuerdo de fusión.”

VII.

Del Contenido de la escritura pública de fusión y efectos de la misma en los términos del artículo 60 del Estatuto Financiero.

A su vez, el Decreto 663 de 1993 ***“Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración”*** en los numerales 2° y 4° del artículo 60 trata lo que atañe al contenido de la escritura pública de fusión y sus efectos, así:

“ARTICULO 60. PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACION Y EFECTOS DE LA FUSION.

(...)

2. Contenido de la escritura pública de fusión. Para dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 177 del Código de Comercio bastará con que se inserten en la escritura pública mediante la cual se formalice la fusión copias de:

- a. Las actas donde conste el acuerdo de fusión;**
- b. Los balances auditados con base en los cuales se haya aprobado la misma, y**
- c. El balance de la absorbente o de la nueva sociedad.**

No se requerirá aprobación oficial del avalúo de los bienes en especie.

(...)

4. **Efectos de la escritura pública de fusión. Para la modificación del titular del dominio de los inmuebles y demás bienes o derechos sujetos a registro o inscripción pertenecientes a las entidades disueltas bastará con que éstos se enumeren en la escritura de fusión o en escrituras adicionales a ésta, que se relacionen los números de folio de matrícula inmobiliaria o que identifiquen el registro del bien o derecho respectivo.**

Las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o quien tenga a cargo el registro o inscripción del bien o derecho respectivo, según su naturaleza, efectuarán las anotaciones correspondientes con la sola presentación de copia de la escritura pública de fusión o sus adicionales.” (Negrillas fuera del texto original).

De conformidad con lo previsto en el numeral 4° del artículo 60 del presente decreto, es suficiente con que los bienes inmuebles o derechos correspondientes se enumeren y se relacionen por su número de matrícula inmobiliaria o que se identifiquen el registro del bien o derecho respectivo en la escritura de fusión o en escrituras adicionales a ésta.

Interrogante:

“¿indique si para la modificación del titular del dominio de inmuebles en virtud de una fusión se requiere que dentro de la escritura se señale los linderos de los inmuebles y el área o basta con que se relacionen los números de folio de matrícula y su tradición?”

De acuerdo con el planteamiento de la consulta en particular, esta Oficina estima que por tratarse de un asunto que está expresamente regulado en el numeral 4° del artículo 60 del Decreto 663 de 1993, la

escritura pública de fusión por absorción no requieren de la inclusión de linderos, así las cosas, basta con que se enumeren los bienes inmuebles y se relacionen los números de los folios de matrícula inmobiliaria.

Bajo ese entendido, la escritura por la cual se lleve a cabo el traspaso de los bienes inmuebles o la inscripción de derechos de la sociedad que se fusione con otra o por la cual se cree una nueva, se efectúa conforme a lo dispuesto en la norma en mención y tratándose de una escritura que contengan adiciones a la misma fusión, estas siguen las mismas reglas del acto principal, siempre y cuando, se trate de sociedades a la que les apliquen las disposiciones del Estatuto Financiero.

Lo anterior, constituye una excepción a lo dispuesto en el párrafo 1° del artículo 16 de Estatuto de Registro en materia de linderos, en ese caso se seguirán conservando los linderos contenidos en la escritura por la cual se haya aportado el bien inmueble a la sociedad que se fusionó.

Por lo anterior, se espera que su consulta haya sido absuelta de la mejor manera.

Atentamente,

SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO

Proyecto: Nhora Elvia Peñuela Canacue

Fecha de respuesta: 2022-07-08 15:14:02

Superintendencia de Notariado y Registro