Resolución No. 05716 **De** 20-05-2022

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 525-2021

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 dela Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Con turno de radicación 2020-124-6-604 ingresó para ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 124-9054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, Escritura 943 de fecha 28/08/2020 proferida por la Notaria Veintidós de Cali-Valle, contentiva de los actos de división material y compraventa.

El citado instrumento fue devuelto al público sin inscribir según nota devolutiva impresa

2020-124-6-604
1. ***EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL AREA Y/O LINDEROS DEL PREDRIO CITADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y LOS INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y/O ANTECEDENTES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTA OFICINA DE REGISTRO (ARTICULOS 8, PRAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16, ARTICULO 29 Y ARTICULO 49 LEY 1579 DE 2012 E INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01 Y 11 DEL IGAC Y SNR)*** *EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 124-9054, EN LA DESCRPCION DE AREA Y LINDEROS DICE LO SIGUIENTE:* *"CONTENIDO EN LA ESCRITURA NUMERO 504 DEL 20-08-58 NOTARIA DE PUERTO TEJADA,CONSISTE EN UN LOTE DE TERRENO DE EXTENSION SUPERFICIARIA DE UNA PLAZA (1P) UBICADO EN EL PARAJE DE RIONEGRO CORREGIMIENTO DE PADILLA MUNICIPIO DE CORINTO, VEREDA PADILLA CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: MATRICULA TOMO 3, FOLIO 38 PARTIDA NUMERO 357 DE FECHA SEPTIEBRE 29 DE 1958.* *EN LA ESCRITURA PUBLICA QUE SE PRETENDE REGISTRAR, EN LA CLAUSULA PRIMERA SE DETERMINA QUE EL AREA DEL LOTE ES DE 1 PLAZA QUE AL CONVERTIRLOS AL SISTEMA METRICO DE DECIMAL CORRESPONDE A 6.400MTS2.* *SIN EMBARGO EN LA CLAUSULA SEGUNDA SE ESTABLECE QUE SE DIVIDE EN DOS LOTES, EL LOTE NO.1 CON AREA DE 2.563 Y EL LOTE NO.2 CON AREA DE 3.752 MTS2.AL SUMAR LAS AREAS DE LOS 2 LOTES EL RESULTADP ES DE 6.315 MTS2.* *SOBRANDO UN AREA D 85 MTS2.* *CONFORME A LO ANTERIOR, SE PRESENTAN DOS SUPUESTOS QUE SE DEBEN ACLARAR PARA PROCEDER CON EL REGISTRO DE LA ESCRITURA NO. 943 DE 28/08/2020 DE LA NOTARIA 22 DE CALI:* *1.SI LA DIVISION METERIAL ES POR EL AREA TOTAL DEL PREDIO, ESTO ES, DE 6.400 MTS2.* *NO COINCIDE CON EL AREA SUJETA A DIVISION DE 6.315MTS2, POR CUANTO SOBRAN 85 MTS2 QUE CORRESPONDEN A LA PARTE RESTANTE Y QUE NO FUE DECLARADA.*

el día 02 de octubre de 2020 en la que se consignó

> *2.SI LO QUE SE PRETENDE ES ACLARAR EL AREA DEL FOLIO DE 6.400MTS2 POR 6.315MTS2, SE DEBE HACER CONFORME A LOS ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION CONJUNTA SNR NO.1732 IGAC NO.221 DE 21 DE FEBRERO DE 2018.*
>
> *LO MENCIONADO DEBE SER ACLARADO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA.*
>
> ***2. OTROS.***
>
> *EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 124-9054, APARECE COMO TITULAR DE DERECHOS "A FRANCO & CIA S.A.S" RAZON SOCIAL QUE FUE CAMBIADA A "MENDIOLA S.A.S"*
>
> *CUANDO HAY REFORMA DEL CONTRATO DE SOCIEDAD COMERCIAL, SE DEBE HACER POR MEDIO DE ESCRITURA PUBLICA QUE SE RGISTRARA COMO SE DISPONE PARA LA ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD, EN LA CAMARA DE COMERCIO CORRESPONDIENTE A DOMICILIO SOCIAL AL TIEMPO DE LA REFORMA.*
>
> *DE IGUAL MANERA DICHA ESCRITURA TAMBIEN DEBE SER REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, SI LA SOCIEDAD CUYO NOMBRE SE TRANSFORMA, ES EL TITULAR DE DERECHOS REALES.*
>
> *POR LO CUAL QUE ES NECESARIO EL ACTO DE CAMBIO DE RAZON SOCIAL, PARA PROCEDER CON LA INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA NO.943 DE 28/08/2020 DE LA NOTARIA 22 DE CALI, ASI SE CONSERVE EL MISMO NIT."*

La citada nota devolutiva fue notificada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto el día 27 de octubre de 2020.

Que mediante turno de radicación 2020-124-6-819 ingresó para ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 124-9054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, nuevamente la Escritura 943 de fecha 28/08/2020 proferida por la Notaria Veintidós de Cali- Valle, contentiva de los actos de división material y compraventa seguidamente el turno de radicación 2021-124-6-820 para la inscripción de la Escritura 535 de fecha 12/04/2021 proferida por la Notaria Veintidós de Cali- Valle, acto aclaratorio de la Escritura 943 de fecha 28/08/2020.

Escrituras que fueron devueltas sin inscribir según notas devolutivas de fecha 06 de agosto de 2021 por las siguientes causales:

2020-124-6-819
1. ***SE REITERA EL CONTENIDO DE LA CAUSAL QUE ORIGINO LA NEGATVA DEL REGISTRO DE ESTE DOCUMENTO CONSIGNADA EN LA DEVOLUCION ANTERIOR. COMO QUIERA QUE CONTRA LA DEVOLUCION ANTERIOR NO SE INTERPUSIERON LOS RECURSOS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 60 DEL ESTATUTO DE REGISTRO, Y REVISTOS EN EL ARTICULO 74 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SE ENTIENDE QUE LA DEVOLUCION POR ESA MISMA CAUSAL HA QUEDADO EN FIRME, Y POR LO TANTO CONTRA ESA DECISION NO PROCEDE RECURSO ALGUNO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN LOS TERMINOS PARA SOLICITAR DEVOLUCION DE DINEROS RECAUDADOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO Y DERECHOS DE REGISTRO CORREN A PARTIR DE LA NOTIFICACION DE LA PRIMERA DEVOLUCION.***

SE REITERA LA SEGUNDA CAUSAL DE LA NOTA DEVOLUTIVA, RESPECTO AL CAMBIO DE RAZON SOCIAL TODA VEZ QUE A FRANCO & CIA S.A.S, CAMBIO SU NOMBRE A MENDIOLA S.A.S CONSERVANDO EL MISMO NIT.9000009158-0. *DE TAL MANERA QUE AL TENER "A FRANCO & CIA S.A.S NIT 900009158-8 PROPIEDADES, EL SISTEMA DE IFORMACION REGISTRAL- SIR ARROJA EL NOMBRE DE A SOCIEDAD MENCIONADA..."*

2020-124-6-820
1. OTROS *HASTA QUE NO SE SUBSANE LAS CAUSALES DE LA NEGACION DEL REGISTRO DEL TURNO 2021-124-6-819, NO SE PUEDE REGISTRAR ESTE DOCUMENTO.*

Las citadas notas devolutivas fueron notificadas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto el día 06 de agosto de 2021.

Mediante escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, el día 23 de agosto de 2021, el señor ALVARO FRANCO DUQUE, identificado con cedula No.16.694.378 interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la nota devolutiva correspondiente al turno de radicación 2021-124-6-820 mediante la cual se rechazó el registro de la Escritura No. 535 de fecha 12/04/2021 de la Notaria veintidós de Cali.

Con Resolución No.02 del 09 de septiembre de 2021 la Registradora de Instrumentos Públicos de Caloto-Cauca decidió: *"ARTICULO 1º. No revocar la notas devolutivas del 2 de octubre de 2021 y del 6 de agosto de 2021, expedidas por esta oficina mediante las cuales se inadmitió las solicitudes de registro radicadas..."* y conceder el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, razón por el cual la documentación correspondiente es remitida a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, a efecto de surtirse el trámite de Segunda Instancia, recibida el 29 de septiembre de 2021 bajo consecutivo SNR2021ER101520.

II. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las pruebas que obran en el expediente, en **60** folios compuestos por los siguientes documentos:

1. Oficio remisorio de expediente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto. (Folio 1-2).
2. Oficio Nota devolutiva de fecha 2 de octubre de 2020 (Folio 3-4)
3. Oficio Nota devolutiva de fecha 6 de agosto de 2021 (Folio 4-6)

4. Escritura Publica No.943 de fecha 28 de agosto de 2020. (Folio 7-13)
5. Escritura Publica No.00715 de fecha 2 de junio de 2015. (Folio14-18)
6. Certificado de paz y salvo (Folio 19-20).
7. Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio (Folio 21-26)
8. Resolución 166 de fecha 3 de agosto 2020 Concede licencia de división. (Folio 26-30).
9. Oficio Nota devolutiva de fecha 6 de agosto de 2021 (Folio 31)
10. Escritura Publica No.535 de fecha 12 de abril de 2021. (Folio 32-35)
11. Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio (Folio 21-26)
12. Documento Interposición de Recurso de Reposición en Subsidio el de Apelación. (Folio 36 – 40)
13. Resolución 044 de fecha 4 de febrero 2021 por medio de la cual se anula la Resolución 166 de fecha 3 de agosto 2020 (41-43)
14. Oficio interposición de recursos por parte del recurrente (Folio 44-48)
15. Resolución No.02 de fecha 9 de septiembre de 2021 que resuelve el recurso de reposición emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto-Cauca (Folio 49-55).
16. Oficios Certificado de matriculas inmobiliarias (Folio 56-66)

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por el señor ALVARO FRANCO DUQUE, identificado con cedula No.16.694.378 se pueden resumir así:

"HECHOS RELEVANTES QUE SOPORTAN EL PRESENTE RECURSO:

Primero: el 11 de febrero de 2005 se constituyo mediante Escritura Publica No.479, A Franco & Cia, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de esta misma ciudad el 21 de febrero de 2005.

Segundo: Mediante Acta No.12 del 28 de julio de 2011 de junta de socios, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el día. 25 de octubre de 2011 bajo el No. 12960 del libro IX, se transformo de sociedad en comandita simple en sociedad por Acciones simplificada bajo el nombre de A. Franco & Cia S.A.S.

Tercero: Mediante acta No.22 del 04 de abril de. 2015 de asamblea de accionistas, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de esta misma ciudad el 04 de abril de 2015, bajo el No.4708 del libro IX cambio su nombre de A.

FRANCO& CIA S.A.S. por el de MENDIOLA S.A.S., calidad y existencia que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

Cuarto: Se solicito la inscripción de la Escritura Publica No.934 del 28 de agosto de 2020, como solicitud de registro de documentos con radicación 2020-124-6-604, la cual inadmitida y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por existir incongruencia entre el área y/o linderos y porque e el folio de matricula inmobiliaria 124-9054 aparece como titular de derechos A FRANCO & CIA S.A.S. razón social que fue cambiada a MENDIOLA S.A.S.

Quinto: Posteriormente se realizo una escritura de aclaración del área y en ella se explico el proceso de como se llevo a cabo el cambio de la razón social y el nombre, solicitud que también fue inadmitida.

Sexto: se radico la solitud de la inscripción en la oficina de instrumentos públicos de Caloto de la Escritura Publica No.1835 del 10 de junio de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, la cual no ha sido inscrita y se manifestó que era por las mismas circunstancias de la inadmisión.

PRETENCIONES:

Confiando en su sabia sindéresis y fundamento en los hechos y normas de derecho invocados, de manera comedida y respetuosa se le solicita a la Oficina de Instrumentos Públicos de Caloto:

***PRIMERO:** Reponer la decisión tomada en el acto administrativo 2021, notificado el 6 de junio de 2021 y en su lugar se lleve a cabo el registro de las Escritura Publica 535 de 12 de abril de 2021 de la Notaria Veintidós del Circulo de Cali, ya que, ya se realizo la corrección del metraje y se explico que se obro acorde a la ley, la buena fe, la confianza legitima, y el ordenamiento jurídico general.*

***SEGUNDO**: registrar la Escritura publica 1835 del 10 de junio de 2021, de la Notaria Sexta del Circuito de Cali, ya que, obrando en lo fundamentado en la Ley, la buena fe, la confianza legitima, y el ordenamiento jurídico en general…"*

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los fundamentos expresados por la Registradora de Instrumentos Públicos de Caloto en la Resolución No.02 de fecha 9 de septiembre de 2021 fue lo siguiente:

"(…)

Sea lo primero advertir, que esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al devolver sin registrar los documentos radicados con turnos 2021-124-604 y 2021-124-6-820 de ninguna manera se refirió a la legalidad del acto de transformación de la sociedad "A FRANCO & CIA S.A.S" a "MENDIOLA S.A.S", pues la competencia para crear y transformar sociedades por acciones simplificadas es delas Oficinas de Registro, según lo dispuesto en la Ley 1258 de 2008.

El control de legalidad que se realiza a los instrumentos públicos sujetos a registro obedece única y exclusivamente al cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción de los documentos.

El articulo 3 de la ley 1579 de 2012, establece que los principios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral y, entre esos principios, se encuentra el de legalidad que indica:

> *"d) **legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción."*

…

Ahora bien, en la nota devolutiva con turno 2021-124-6-820 se especifica que conforme al principio de legalidad (registral) se devuelve sin registrar la Escritura Publica de Aclaración No.535 del 12 de abril de 2021, de la Notaria Veintidós de Circulo de Cali, por cuanto no se subsanaron todas las causales de la Nota Devolutiva con turno 2021-124-6-604 del 2 de octubre de 2020, correspondiente a la Escritura Publica No.943 del 28 de agosto del mismo año y que es el documento que se aclara.

Las causales de devolución fueron dos, la primera porque existía incongruencia en el área citada en la Escritura publica No.943 del 2 de agosto de 2020 y la citada en el folio 124-9054y, la segunda, porque el titular de derechos "A. FRANCO & CIA S.A.S" cambio su razón social a "MENDIOLA S.A.S" conservando el mismo NIT.900.009.158-0 y, en consecuencia, también debía realizar el cambio de razón social para afectos de registro de bienes inmuebles.

En relación con la primera situación fue subsanada mediante la Escritura Publica No.535 del 12 de abril de 2021 de la Notaria Veintidós de Cali; sin embargo, para la segunda situación no se realizo el acto jurídico de cambio de razón social de la sociedad. Bajo ese panorama y como no se subsano la causal de devolución respecto al cambio de razón social de "A. FRANCO & CIA S.A.S" por "MENDIOLA S.A.S", nuevamente se inadmitió y se devolvió sin registrar reiterando la causal que origino la negativa.

(…)

Cabe anotar, que en el Sistema de Información Registral – SIR al ingresar el numero de Nit.900009158-0 el nombre de la sociedad que parece es "A FRANCO & CIA S.A.S"; en las Escrituras a registrar dice que es la misma persona

jurídica pues que conserva el mismo numero de Nit pero mencionan otro nombre "MENDIOLA S.A.S", de ahí que es necesario que se realice el acto jurídico de cambio de razón social a través de escritura publica con código 907, para que figure ese nombre…"

V.CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Remitido el expediente el 29 de septiembre de 2021 (SNR2021ER101520)[1], revisada la competencia funcional, el material probatorio aportado, la legitimación para la presentación de recursos en sede administrativa, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de conformidad con el artículo 80 de la ley 1437 de 2011, entra a decidir el recurso de apelación interpuesto en contra de la nota devolutiva de fecha 06 de agosto de 2021 de la matrícula inmobiliaria 124-9054, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, sobre la inscripción de la Escritura No.535 de fecha 12 de abril de 2021por la Notaria Veintidós de Cali, que había ingresado con turno de calificación 2021-124-6-820,

Término para la interposición y cumplimiento de requisitos de forma

La nota devolutiva de fecha 06 de agosto de 2021 fue notificada el día 06 de agosto de 2021 y el recurso de reposición resuelto mediante Resolución No.02 de fecha 9 de septiembre de 2021 concediendo en subsidio el de apelación, interpuesto en la oficina de registro de Caloto el 23 de agosto de 2021, dentro del término legal que confiere el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (10 días)[2], contiene expresamente el motivo de inconformidad[3], aportó las pruebas que pretende hacer valer[4], indicó el nombre, dirección física y/o electrónica del recurrente[5], con lo cual se cumple con todas las exigencias formales del artículo 77 de la ley 1437 de 2011.

Caso en concreto

Efectuando el análisis de los antecedentes, de los argumentos del recurrente y el caso objeto del presente estudio, si es procedente la inadmisión al registro de la Escritura Publica No.535 de 12 de abril del 2021 otorgada en la Notaria Veintiséis de Cali, mediante el cual se inicia acto aclaratorio de la Escritura Publica No.943 de fecha 28 de

[1] Folio 1
[2] Numeral 1 art. 77 ley 1437 de 2011
[3] Numeral 2 art. 77 ley 1437 de 2011
[4] Numeral 3 art. 77 ley 1437 de 2011
[5] Numeral 4 art. 77 ley 1437 de 2011

agosto de 2020 del bien inmueble de matricula inmobiliaria No.124-9054.

Las causales invocadas por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Caloto aluden a la incongruencia entre el área y/o linderos del predio citado (articulo 8, parágrafo 1 del articulo 16, articulo 29 y articulo 49 Ley 1579 de 2012 e instrucción administrativa conjunta 01 y. 11 del IGAC y SNR) y falta de inscripción cambio de razón social.

En primer termino es preciso señalar que mediante turno de radicación No. 2020-124-6-604 de fecha 02 de octubre 2020, ingreso para registro la Escritura Publica No.943 de fecha 28 de agosto de 2020 de la Notaria veintidós de Cali – Valle, contentiva de los actos de división material y compraventa vinculados al folio de matricula inmobiliaria No.124-9054.

Que una vez estuvo la escritura en proceso de calificación, el registrador de instrumentos públicos de Caloto, genera Nota Devolutiva de fecha 02 de octubre de 2020 por dos causales que se pueden resumir así; siendo la primera sobre el acto de división material "*existe incongruencia entre el área y/o linderos del predio citados*.." y la segunda sobre el acto de compraventa " *cuando hay reforma del contrato de sociedad comercial, se debe hacer por medio de escritura publica que se registrara..".*

De lo anterior, ingresa nuevamente la Escritura Publica No.943 de fecha 28 de agosto de 2020 bajo el turno de radicación No.2021-124-6-819, acompañado de la Escritura Publica No.535 de fecha 12 de abril de 2021 como acto aclaratorio de la Escritura 943, bajo el turno de radicación No.2021-124-6-820, siendo inadmitidas por Notas Devolutivas de fecha 06 de agosto de 2021, la inicial por reiteración de las causales iniciales mencionadas en la nota devolutiva de fecha 02 de octubre de 2020 y la consecutiva por no subsanarse las causales de negación del registro del turno de radicación No.2021-124-6-819.

Así entonces el señor ALVARO FRANCISCO DUQUE decide interponer los recursos de reposición y subsidio el de apelación, contra la Nota devolutiva de fecha 06 de agosto de 2021 bajo el turno No.2021-124-6-820, referente a la inadmisión de inscripción de la Escritura Publica No.535 de fecha 12 de abril de 2021, que en su contenido como ya se menciono anteriormente refiere el turno de radicación No.2021-124-6-819 con relación a la inadmisión de la Escritura Publica No.943 de fecha 28 de agosto de 2020. Es necesario aclarar que aunque el recurso presentado por el recurrente no hizo alusión a la nota devolutiva inicial por el principio de unidad de materia esta subdirección se pronunciara igualmente sobre la causales de devolución dejando claro que las mismas se encuentran en firme puesto que contra las mismas no se interpusieron los recursos

en su momento de conformidad con el articulo 60 del Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012 y el articulo 74 de Código de Procedimiento administrativo y de lo contencioso Administrativo.

En la menciona Escritura Publica No.943 al detallar el área del lote de terreno de la matricula inmobiliaria no.124-9054 se relaciona que consta de un área de 6,400 M2, del cual se procede a hacer la división material conforme a la Resolución 166 de fecha 03 de agosto de 2020 expedida por la Oficina de Planeación de Padilla – Cauca, en dos lotes que se determinaron en el Lote 1 con un área de 2.563 M2 y el Lote 2 con un área de 3.752 de modo que al sumar estas dos áreas dividas da una sumatoria de 6.315 M2 contrario a lo especificado en la resolución y la escritura generando así una inconsistencia notaria que genera la nota de inadmisión, conforme lo establece el articulo 16 parágrafo 1 del Estatuto de Registro **"***No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad."*

De esta reseña normativa se extrae la exigencia legal de identificar el inmueble por su área, de tal suerte que no es procedente la inscripción de un titulo o instrumentos públicos que transfiera el dominio, constituya gravamen, limitación u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble entre ellos por su área, lo cual significa, que constituye un factor determinante no solo con la forma de identificar el bien sino que también es un requisito que debe constar en la escritura para la viabilidad de su inscripción.

Con ocasión a la causal " *1 de igual manera dicha escritura también debe ser registrada en el folio de matricula inmobiliaria, si la sociedad cuyo nombre se transforma, es el titular de derechos reales. Por lo cual que es necesario el acto de cambio de razón social, para proceder con la inscripción de la escritura publica No.943 de 28/08/2020 de la notaria 22 de Cali, así se conserve el mismo Nit."* sobre el particular es aplicable el código 0907 de la Resolución No. 11885 del 27 de octubre de 2016 con relación al cambio de la razón social, con relación a que todo contrato de sociedad comercial deberá registrarse como se dispone para la escritura de constitución de la sociedad en la cámara de comercio igualmente en el folio de matricula inmobiliaria, es decir que para que figure el nombre actual de la sociedad en las matriculas inmobiliarias se debe mediante escritura publica solicitud su registro con las especificaciones necesarias para su inscripción.

En este orden, con ocasión a subsanar y aclarar las causales de inadmisión de la Escritura No.943, se ingresa para registro la Escritura Publica No.535 de fecha 12 de abril de 2021, en la cual refiere la aclaración del área que mediante Resolución 044 de fecha 04 de febrero de 2021, expedida por la Secretaria de Planeación de Padilla Cauca concede la licencia para efectuar la división material del inmueble de matricula inmobiliaria No.124-9054 y anula la Resolución 166 de fecha 03 de agosto de 2020, corrigiendo así la primera causal de inadmisión sin aludir en la presente escritura, relación alguna sobre el cambio de razón social confirmado así nuevamente el no registro hasta que no sean enmendadas todas las causales impresas en la nota devolutiva de fecha 02 de octubre de 2020 bajo el turno de radicación No.2020-124-6-604.

Por otra parte con relación a la Escritura Publica No.1835 de fecha 10 de junio de 2021, mencionada por el recurrente mencionando en sus pretensiones que*: "registrar la Escritura publica 1835 del 10 de junio de 2021, de la Notaria Sexta del Circuito de Cali, ya que, obrando en lo fundamentado en la Ley, la buena fe, la confianza legitima, y el ordenamiento jurídico en general*" no obra Nota devolutiva de la escritura y revisada la Interfaz de la Ventanilla Única de Registro – VUR no se encuentra tampoco radicada con relación a la matricula inmobiliaria No.124-9054 por tal razón y aunado al hecho esta subdirección no se pronunciara.

Finalmente este despacho encuentra acorde el pronunciamiento de la Oficina de Instrumentos Públicos de Caloto - Cauca, puesto que es evidente que las escrituras No.943 de fecha 28 de agosto de 2020 y No. 535 de fecha 12 de abril de 2021 de la Notaría Veintidós de Cali no son registrables por las causales expuestas y en tanto, con su devolución sin inscribir, se está dando cumplimiento al Principio de Legalidad consagrado en el literal "d)" del artículo 3º de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), conforme el cual, sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción. Si se inscribiera dicho documento en esas circunstancias, se presentaría por el contrario, una trasgresión al aludido principio.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales. el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

ARTÍCULO 1°: CONFIRMAR la Nota Devolutiva con turno de radicación 2020-180-6-820 proferida el 06 de agosto de 2021 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, por medio de la cual se devolvió sin registrar la escritura No.535 de

12 de abril de 2021 de la Notaria Veintidós de Cali, de acuerdo con la parte motiva de la presente decisión.

ARTÍCULO 2°: NOTIFICAR personalmente esta decisión al señor ALVARO FRANCO DUQUE, identificado con cedula No.16,694,378 en el correo electrónico alvaro.franco@proservis.com.co y relaciones.laborales@proservis.com.co Celular 3163332813, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 68 y 69 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 3: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso, según corresponda, proceder a la EJECUTORIA en el original de la Resolución que obra en la Secretaría General de la Superintendencia de Notariado y Registro, y remitir el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos de Armenia, para el archivo de las actuaciones.

ARTÍCULO 4°: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno. La presente, rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, *20-05-2022*

CAMILO ANDRÉS CHAMORRO CAICEDO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. A.P.S.J - Profesional Especializado - Contratista
Revisó. CRP, Profesional Especializado, contratista

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co