

**RESOLUCIÓN 05
(28 de marzo de 2022)**

Por la cual se resuelve una solicitud de revocatoria directa.

LA DIRECTORA DE SERVICIOS REGISTRALES, ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN y EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE REGISTROS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, en uso de sus facultades legales y estatutarias y,

CONSIDERANDO

1. Que el comerciante **GIRADO PARDO VICENTE**, identificado con NIT 1.050.951.580-3, se encuentra matriculado en esta Cámara de Comercio desde el 27 de agosto de 2021, bajo la matrícula mercantil número 459365-1, asignada mediante el acto administrativo de inscripción número 614589 del Libro XV, y es propietario del establecimiento de comercio denominado **PARQUEADERO FAMILIA GIRADO N°2**, identificado con matrícula mercantil número 459366-2 del 27 de agosto de 2021, asignada mediante el acto administrativo de inscripción número 614590 del Libro XV.
2. Que el 28 de enero de 2022, bajo radicado 8346050, el señor JAIRO DELGADO ARRIETA, en calidad de apoderado especial de la sociedad INMOBILIARIA BARU S.A.S "EN LIQUIDACION", identificada con NIT 900695115-5, representada legalmente por la señora ANA MILENA ORDOSGOITIA MÉNDEZ, presentó solicitud de revocatoria directa en contra del acto administrativo de inscripción número 614590 del 27 de agosto de 2021 del Libro XV, mediante el cual se asignó la matrícula mercantil número 459366-2 al establecimiento de comercio denominado PARQUEADERO FAMILIA GIRADO N°2, por los siguientes motivos que se transcriben:

Primero: La sociedad Inmobiliaria Barú S.A.S. En liquidación, adquirió el pleno dominio y la posesión del predio denominado "Buenavista", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-16964, tal como consta en la Escritura Pública No. 1718 de fecha 25 de agosto de 2017, protocolizada en la Notaría 77 de Bogotá D.C., correspondiente a la transferencia de dominio que a título de distribución anticipada de activos realizó la sociedad Playa Blanca Barú SAS, quien a su vez lo adquirió mediante Escritura Pública No. 0169 del 31 de enero del 2012, protocolizada en la Notaría 77 de Bogotá D.C., todos estos actos, se encuentra debidamente inscritos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Segundo: El predio "Buenavista" identificado con FMI No. 060-16964 y con Referencia Catastral No. 00-04-0001-0320-000, está ubicado en el corregimiento de Santa Ana - Isla de Barú, jurisdicción de Cartagena, tiene un área aproximada de una (1) hectárea más cuatro mil ciento ochenta metros cuadrados (4.180 mts²).

La E.P. antes mencionada fue aclarada y actualizada mediante EP. No. 4218 del 27-12-2011, otorgada en la Notaría 11 de Bogotá.

Tercero: La sociedad Inmobiliaria Barú S.A.S. En liquidación, adquirió el pleno dominio y la posesión del predio denominado "Lucas Girado", identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-157405, tal como consta en la Escritura Pública No. 1718 de fecha 25 de agosto de 2017, protocolizada en la Notaría 77 de

Bogotá D.C., correspondiente a la transferencia de dominio que a título de distribución anticipada de activos realizó la sociedad Playa Blanca Barú SAS, quien a su vez lo adquirió mediante Escritura Pública No. 173 del 31 de enero del 2012, protocolizada en la Notaría 77 de Bogotá D.C., todos estos actos, se encuentra debidamente inscritos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Cuarto: El predio denominado "Lucas Girado" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 060-157405 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y Referencia Catastral N° 00-04-0001-0324-000, está ubicado en el corregimiento de Santa Ana - Isla de Barú, jurisdicción de Cartagena, tiene un área aproximada de catorce (14) hectáreas más cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados (4.456 mts²).

La Escritura Pública antes mencionada fue aclarada y actualizada mediante EP. Número 4196 del 26 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría 11 de Bogotá.

Quinto: La sociedad Inmobiliaria Barú S.A.S. En liquidación, no ha enajenado, ni tiene prometido en venta, ni ha entregado la posesión de los inmuebles relacionados en los hechos anteriores, en todo o en parte a terceros, por lo tanto, se encuentra vigente el registro de su justo título ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Sexto: En los predios "Buenavista" y "Lucas Girado" de propiedad de la sociedad que represento, funcionaba un parqueadero que Inmobiliaria Barú S.A.S., dio en comodato a la Fundación Hernán Echavarría Olózaga, quien a su vez lo arrendó por medio de un contrato a nativos de la Isla que conforman la ASOCIACIÓN DE PAQUEADEROS DE PLAYA BLANCA BARÚ - ASOPARBARÚ - Nit. No. 900.452.927-6, de donde derivan una fuente de trabajo y sustento.

Séptimo: La sociedad Inmobiliaria Barú S.A.S. En liquidación, en su condición de propietaria de los predios "Buenavista" y "Lucas Girado", actualmente se encuentra privada de la posesión material de una gran parte del terreno de ambos predios por la ocupación fraudulenta, ilegal y violenta que vienen realizando los señores Vicente Girado Julio y Vicente Girado Pardo, quienes ingresaron el día miércoles 11 de agosto de 2021 en horas de la mañana, por la fuerza, sin ningún tipo de justificación y doblegando al personal de la vigilancia, a través de amenazas verbales.

Octavo: Ante el ingreso violento e ilegal por parte de los señores Girado, a los predios antes mencionados, mi poderdante inició una Querrela Políciva por Perturbación a la Posesión ante la Inspección de Policía de Pasacaballos, quien mediante auto de fecha 9 de diciembre del año 2021 admitió la Querrela, proceso que a la fecha se encuentra en trámite.

Noveno: El día 27 de agosto de 2021, el señor Vicente Girado Pardo identificado con C.C. No. 1.050.951.580, realizó mediante engaños la inscripción del establecimiento de comercio

denominado "Parqueadero Familia Girado No. 2" identificado con el Nit. 1.050.951.580-3, el cual le asignó la matrícula No. 09-459366-02. Indicamos que se hizo mediante engaño, por cuanto no ostenta la calidad de propietario, arrendatario o legítimo tenedor del inmueble en donde funciona el establecimiento de comercio inscrito.

Décimo: La inscripción del establecimiento de comercio "Parqueadero Familia Girado No. 2" y el registro de la matrícula mercantil está causando un grave e injustificado perjuicio a mi poderdante por cuanto está utilizando los mencionados documentos para demostrar una legalidad que no tienen, más aún para acreditar una supuesta condición de propietarios del terreno que tampoco ostentan.

Undécimo: Insistimos que el título de propiedad del predio está a nombre de la sociedad Inmobiliaria Barú S.A.S. En liquidación, quien no ha dado autorización o permiso para el funcionamiento de dicho negocio, el cual NO puede surgir a la legalidad como consecuencia de un actuar contrario a derecho, como lo es la invasión del predio. Reiteramos que esta matrícula mercantil fue obtenida después del ingreso arbitrario, violento e ilegal a los predios.

3. Que el 2 de febrero de 2022 se comunicó al comerciante GIRADO PARDO VICENTE acerca de la solicitud de revocatoria directa interpuesta y se dio publicidad al trámite administrativo.

No se presentaron escritos que describieran el traslado de la solicitud.

4. Que, de acuerdo con los hechos anteriormente expuestos y la documentación que reposa en el registro mercantil, esta Cámara de Comercio procede a valorarlos, con base en nuestro control de legalidad, a fin de determinar la viabilidad de la revocatoria directa contra el acto administrativo de inscripción mencionado en el considerando número 2 de esta resolución, teniendo en cuenta los siguientes fundamentos sobre el particular.

a. Control de legalidad de Cámaras de Comercio: aspectos generales y específicos frente a la matrícula mercantil.

Las cámaras de comercio son personas jurídicas de derecho privado, de carácter corporativo, gremial y sin ánimo de lucro, a las cuales se les ha encargado el ejercicio de la función pública registral, así como certificar sobre los actos y documentos inscritos en los registros públicos a su cargo, esto en virtud de la figura de la descentralización por colaboración, autorizada mediante los artículos 1º, 2º, 123, 209, 210 y 365 de la Constitución Política.

Para el ejercicio de las funciones públicas, las cámaras deben regirse por la competencia propia de las autoridades administrativas y por lo tanto, sus facultades son eminentemente regladas y restringidas a lo expresamente consagrado en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121 de la Constitución Política.

El control de legalidad que las Cámaras de Comercio deben efectuar a los actos y documentos sujetos a registro se encuentra enmarcado en las disposiciones del Código de Comercio, normas concordantes y las instrucciones que en cumplimiento de estas ha impartido la Superintendencia de Industria y Comercio – SIC, a través de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, que en su Título VIII, establece la forma como las cámaras de comercio ejercerán las funciones que le han sido asignadas y establece causales específicas con base en las cuales podrán abstenerse de registrar un acto o documento.

Cabe mencionar que en virtud de lo ordenado por el artículo 70 de la Ley 2069 de 2020, a partir del 1° de enero de 2022, las funciones en materia de supervisión de cámaras de comercio y las previstas en los artículos 27, 37 y 94 del Código de Comercio, que habían sido asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio, son asumidas actualmente por la Superintendencia de Sociedades; en esa medida y sin perjuicio de las modificaciones que posteriormente se realicen, a partir del 1° de enero de 2022 la Superintendencia de Sociedades adoptó de manera transitoria las disposiciones contenidas en dicho Título VIII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, para ejercer las funciones que le fueron atribuidas mediante el artículo 70 de la Ley 2069 de 2020 y, por lo tanto, a partir de esa fecha cualquier mención allí realizada a la Superintendencia de Industria y Comercio, se entenderá referida a la Superintendencia de Sociedades; todo esto conforme con la Circular Externa expedida por esta última superintendencia en fecha 27 de diciembre de 2021.

En relación el registro mercantil, el Código de Comercio en su artículo 26 dispuso: *El registro mercantil tendrá por objeto llevar la matrícula de los comerciantes y de los establecimientos de comercio, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exigiere esa formalidad.*

El registro mercantil será público. Cualquier persona podrá examinar los libros y archivos en que fuere llevado, tomar anotaciones de sus asientos o actos y obtener copias de los mismos.

La competencia de las cámaras de comercio para llevar el mencionado registro viene consagrada en el artículo 27 del Código de Comercio, así: (...) *El registro mercantil se llevará por las Cámaras de Comercio, pero la Superintendencia de Industria y Comercio determinará los libros necesarios para cumplir esa finalidad, la forma de hacer las inscripciones y dará las instrucciones que tiendan al perfeccionamiento de la institución.* (...)

Ahora bien, frente a las reglas para llevar el registro mercantil, los artículos 29 y 32 del Código de Comercio establecieron: (...) *El registro mercantil se llevará con sujeción a las siguientes reglas, sin perjuicio de las especiales que establezcan la ley o decretos reglamentarios:*

1) *Los actos, contratos y documentos serán inscritos en la cámara de comercio con jurisdicción en el lugar donde fueren celebrados u otorgados; si hubieren de realizarse fuera de dicha jurisdicción, se inscribirán también en la cámara correspondiente al lugar de su ejecución o cumplimiento;*

2) La matrícula de los comerciantes y las inscripciones no previstas en el ordinal anterior, se harán en la cámara de comercio con jurisdicción en el domicilio de la persona interesada o afectada con ellos (...)

(...) La petición de matrícula indicará:

1) El nombre del comerciante, documento de identidad, nacionalidad, actividad o negocios a que se dedique, domicilio y dirección, lugar o lugares donde desarrolle sus negocios de manera permanente, su patrimonio líquido, detalle de los bienes raíces que posea, monto de las inversiones en la actividad mercantil, nombre de la persona autorizada para administrar los negocios y sus facultades, entidades de crédito con las cuales hubiere celebrado operaciones y referencias de dos comerciantes inscritos, y

2) Tratándose de un establecimiento de comercio, su denominación, dirección y actividad principal a que se dedique; nombre y dirección del propietario y del factor, si lo hubiere, y si el local que ocupa es propio o ajeno. Se presumirá como propietario del establecimiento quien así aparezca en el registro. (...)

Por último, en cuando al trámite de la matrícula mercantil, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.1.3.10. del Título VIII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, no se requiere presentación personal del respectivo formulario y se estableció que: **las Cámaras de Comercio no podrán solicitar requisitos que no estén previstos en la normativa vigente.** (subrayado y negrita fuera del texto)

Bajo las anteriores consideraciones, las cámaras de comercio para efectos de matricular a una persona natural-comerciante y a un establecimiento de comercio, requerirán la presentación del formulario debidamente diligenciado y firmado por el titular, el cual deberá acompañarse de la cédula de ciudadanía, del formulario del Registro Único Tributario - RUT y la acreditación el pago de los derechos de inscripción de acuerdo con la tarifa del registro mercantil vigente. Con ello, la Cámara de Comercio procederá con el control de legalidad a los documentos presentados, de acuerdo con lo solicitado y con las normas e instrucciones que regulan la materia.

b. Del caso en concreto.

En esta instancia resulta necesario precisar que la matrícula mercantil consiste en la obligación que tiene todo comerciante de registrar ante la respectiva Cámara de Comercio, los documentos y la información referente a su situación profesional, económica y financiera como tal, así como la de sus establecimientos de comercio.

Lo anterior tal como lo concibe el Honorable Consejo de Estado en jurisprudencia reiterada: (...) *El registro mercantil, regulado por el artículo 26 del Código de Comercio, tiene por objeto llevar la matrícula de comerciantes y de establecimientos de comercio, así como la inscripción de los actos, libros y documentos, de acuerdo con las determinaciones legales. De lo anterior se deduce que la matrícula es el registro a que están obligadas todas las personas que ejercen regularmente el comercio, en forma profesional, lo mismo que en relación con sus establecimientos de comercio (...)*

Así pues, el acto administrativo de inscripción número 614590 del 27 de agosto de 2021 del Libro XV del Registro Mercantil, sobre el cual se solicita la revocatoria directa, correspondió a una solicitud virtual de matrícula mercantil de establecimiento de comercio denominado PARQUEADERO FAMILIA GIRADO N°2, presentada por el señor VICENTE GIRADO PARDO, identificado con NIT 1.050.951.580-3.

La solicitud de matrícula referida, con número de trámite 6716, fue presentada en fecha 27 de agosto de 2021 y radicada bajo el número 8211960; en ella, se solicitó la matrícula mercantil del comerciante y la de su establecimiento de comercio.

Una vez radicada la solicitud registral, esta Cámara de Comercio procedió a efectuar el control de legalidad correspondiente conforme con la normativa que regula la forma cómo se lleva el registro mercantil y el contenido de la solicitud de matrícula, encontrando lo siguiente:

Que el formulario digital fue diligenciado en su totalidad por parte del comerciante VICENTE GIRADO PARDO, quien firmó por vía electrónica, validándose la identidad del firmante, de acuerdo con los criterios establecidos para la firma con clave segura de los documentos presentados por el radicador virtual.

Que frente al formulario del establecimiento de comercio, se indicó su denominación, dirección y actividad principal, el nombre y dirección del propietario, y si el local que ocupa es propio o ajeno, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del Código de Comercio; además de los campos de obligatorio diligenciamiento.

Adicionalmente a ello, para efectos de asignar la matrícula mercantil al comerciante, el formulario fue acompañado de la cédula de ciudadanía del señor VICENTE GIRADO PARDO y del RUT generado por la DIAN.

Validada la información del formulario, frente al establecimiento de comercio, se efectuó el control de homonimia, pudiéndose constatar que no se encontraban registrados establecimientos de comercios con el mismo nombre del solicitado: *PARQUEADERO FAMILIA GIRADO N°2*, en concordancia con lo establecido en el artículo 35 del Código de Comercio.

A su vez, se validó la identidad del comerciante, a través del portal de la Registraduría Nacional del Estado Civil, sin que se encontraran inconsistencias sobre su identidad, de conformidad con lo previsto en el numeral 1.11 del Título VIII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, e igualmente se realizó la verificación de multas ante el portal de la Policía Nacional, constatándose que no hubo reporte de multas que impidieran la inscripción en el registro mercantil de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 (*Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*).

Así las cosas, en lo que concierne al control de legalidad formal efectuado por esta Cámara de Comercio en lo que respecta a la solicitud de matrícula mercantil del comerciante y del establecimiento de comercio PARQUEADERO FAMILIA GIRADO N°2, se entienden cumplidos los requisitos previstos en la Ley para que fuera procedente su inscripción, esto además acorde con las instrucciones contenidas en el título VIII de la Circular Única expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Ahora bien, en relación con los argumentos del solicitante de la revocatoria es importante resaltar que, de acuerdo con el control de legalidad y las normas que regulan el ejercicio de las funciones asignadas a las cámaras de comercio, estas entidades registrales no son competentes para pronunciarse acerca de presuntas conductas delictivas cometidas por aquellos que han solicitado matricularse en sus registros.

Aunado a ello, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 515 y siguientes del Código de Comercio Colombiano, se precisa que un establecimiento de comercio es entendido como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Luego, es ese conjunto de bienes el que se registra ante la Cámara de Comercio respectiva, con la finalidad de darle publicidad y oponibilidad ante terceros, pero que por regla general no está determinado por el espacio físico en el que se desarrolle la actividad, que puede ser a través de un inmueble propio o arrendado (*lo cual no es objeto de verificación sino que es declarado en el formulario RUES de solicitud de matrícula, bajo la gravedad de juramento*), lo cual en todo caso, no hace parte del control de legalidad formal que ejercen las cámaras de comercio.

En ese sentido, si una persona jurídica es propietaria de un bien inmueble dentro del cual se lleva a cabo una actividad comercial, a través de un establecimiento de comercio, dicha relación contractual o extracontractual es un asunto exclusivo de las partes, que no atañe a la cámara de comercio en la cual se encuentre matriculado el respectivo establecimiento de comercio. Tampoco lo es, la posesión irregular que un comerciante realice sobre un bien inmueble que no sea de su propiedad.

De otra parte, si una persona natural ejerce actividades mercantiles en nombre de otro, de manera fraudulenta, por medio de un establecimiento de comercio propio, le corresponderá a los interesados o perjudicados con dichas actuaciones, ejercer las acciones pertinentes ante las autoridades competentes para que sea remediado el daño causado.

En concordancia con lo antes expuesto, se señala que la falsedad en los datos que se suministren en el registro mercantil será sancionada conforme al Código Penal, de acuerdo con lo expresado en el artículo 38 del Código de Comercio. Por lo tanto, se reitera que cualquier conducta punible es competencia de las autoridades que la Ley ha dispuesto para su conocimiento, como la Fiscalía General de la Nación y Jueces penales, y en ningún caso lo serán las cámaras de comercio.

Si bien la matrícula mercantil es una obligación legal para las personas que realizan actividades que la ley considera como mercantiles, el simple registro no habilita el ejercicio del comercio, cuando se deben cumplir con requisitos determinados frente a la actividad económica en particular que se ejerce. Para efectos del registro, la matrícula mercantil otorga la publicidad del acto y su oponibilidad ante terceros.

Como bien lo establece la legislación nacional, la matrícula mercantil no otorga titularidad alguna sobre bienes inmuebles, ni avala derecho real de dominio, así como tampoco otorga permiso de funcionamiento. Aquella, tampoco es el documento idóneo para acreditar titularidad del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles; para tales fines existe el folio de matrícula inmobiliaria, lo cual es competencia de la oficina de registro de instrumentos públicos más no de las cámaras de comercio.

Por último, resulta pertinente reiterar que cualquier perturbación a la titularidad del derecho real de dominio deberá ser debatida ante las autoridades policivas y/o judiciales competentes, quienes en el marco de sus funciones pueden ordenar a las Cámaras de Comercio lo que a bien consideren en derecho decidir o impartir.

c. La revocatoria directa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la revocatoria directa constituye un mecanismo idóneo para corregir la situación creada por un acto administrativo de registro de contenido particular y concreto que no está conforme con lo previsto en el ordenamiento jurídico, previa valoración de los hechos y fundamentos de derecho, que permitan determinar que en efecto el acto está incurso en alguna o algunas de las causales de revocatoria contempladas en la norma antes mencionada. Así las cosas, el artículo mencionado expresa lo siguiente:

Artículo 93: Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.*

En atención a esto, se hizo el estudio sobre la documentación que reposa en nuestros archivos registrales, los argumentos del solicitante y lo dispuesto en normas que regulan el registro mercantil, como se desarrolla en el literal a y b de la presente resolución encontrándose que frente al acto administrativo de inscripción número 614590 del 27 de agosto de 2021 del Libro XV del registro mercantil, no se configura ninguna causal de las anteriormente mencionadas que dé lugar a la revocatoria del mismo, por cuanto la solicitud registral cumplió con todos los requisitos previstos en la Ley para su inscripción, en consecuencia, no es opuesto a ella; y además, no es posible probar que no está conforme o que atenta contra el interés público o que cause un agravio injustificado a una persona, por no existir ninguna decisión judicial o administrativa que así lo determine, en cuanto los argumentos que soportan la solicitud de la revocatoria se escapan de la órbita de las competencias de las cámaras de comercio; en consecuencia, el acto administrativo se encuentra ajustado a la Ley y esta cámara de comercio se abstendrá de revocarlo.

Que, en atención a los considerandos y los fundamentos de derecho analizados, la Cámara de Comercio de Cartagena,

RESUELVE

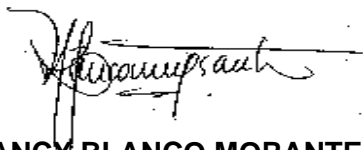
ARTICULO PRIMERO: NO REVOCAR el acto administrativo de inscripción número 614590 del 27 de agosto de 2021 del Libro XV del Registro Mercantil, mediante el cual se asignó la matrícula mercantil número 459366-2 al establecimiento de comercio denominado PARQUEADERO FAMILIA GIRADO N°2, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución al Dr. JAIRO DELGADO ARRIETA, en calidad de apoderado de la sociedad INMOBILIARIA BARU S.A.S "EN LIQUIDACION", a esta última a través de su representante legal, y al comerciante VICENTE GIRADO PARDO.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno, en los términos del Artículo 95 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Cartagena de Indias, a los veintiocho (28) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2.022).



NANCY BLANCO MORANTE
Directora de Servicios Registrales
Arbitraje y Conciliación



CESAR ALONSO ALVARADO BARRETO
Jefe del Departamento de Registros

Proyectó: Asesora Jurídica de Registros, DDG
Revisó y aprobó: Jefe del Departamento de Registros, CAB
Revisó y aprobó: Directora de Servicios Registrales, Arbitraje y Conciliación, NBM