

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Resolución N° 47201

Ref. Expediente N° SD2025/0111362

Por la cual se niega un registro

EL DIRECTOR DE SIGNOS DISTINTIVOS
en ejercicio de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que por escrito presentado el día 27 de octubre de 2025, el señor Santiago Ramírez Díaz, solicitó el registro de la Marca VIVEO PROPIEDADES (Mixta) para distinguir servicios comprendidos en la clase 36 de la Clasificación Internacional de Niza¹.

SEGUNDO: Que publicado en la Gaceta de Propiedad Industrial No. 1084, no se presentaron oposiciones por parte de terceros.

TERCERO: Que atendiendo las disposiciones establecidas en la Decisión 486 de la Comunidad Andina, encuentra la Dirección que de conformidad con el artículo 150 de aquella, es deber de la oficina realizar el estudio de registrabilidad de un signo teniendo en cuenta todas y cada una de las causales de irregistrabilidad determinadas por los artículos 135 y 136 de la Decisión. Sobre este particular, ha expuesto el Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina lo siguiente:

“...a la Oficina Nacional Competente le corresponde realizar el examen de registrabilidad, el que es obligatorio y debe llevarse a cabo aún en el caso de que no hubiesen sido presentadas oposiciones; en consecuencia, la Autoridad Competente en ningún caso queda eximida de realizar el examen de fondo para conceder o negar el registro. En el caso de que sean presentadas oposiciones, la Oficina Nacional Competente se pronunciará acerca de ellas así como acerca de la concesión o de la denegación del registro solicitado.”

Causales de irregistrabilidad en estudio

Literal a) del artículo 136 de la Decisión 486

No podrán registrarse como marcas aquellos signos cuyo uso en el comercio afectara indebidamente un derecho de tercero, en particular cuando:

¹ **36:** Administración de bienes inmuebles; adquisición de bienes inmuebles para terceros; alquiler de bienes inmuebles; alquiler de bienes inmuebles destinados para uso residencial; alquiler de bienes inmuebles y propiedades; corretaje, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; corretaje de bienes inmuebles; corretaje en línea de bienes inmuebles; corretaje virtual de bienes inmuebles; cotización de bienes inmuebles; estimación ad valorem de bienes inmuebles; evaluación de bienes inmuebles; gestión de bienes inmuebles; gestión de bienes inmuebles en alquiler; gestión de bienes inmuebles y propiedades; servicios de administración de bienes inmuebles; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con complejos inmobiliarios; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con edificios residenciales; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con urbanizaciones; servicios de adquisición de bienes inmuebles; servicios de agencia de bienes inmuebles residenciales; servicios de agencias inmobiliarias para el alquiler de bienes inmuebles; servicios de agencias inmobiliarias relacionados a la venta, la compra y alquiler de bienes inmuebles; servicios de consultoría en bienes inmuebles; servicios de corretaje, administración y tasación de bienes inmuebles; servicios de corretaje, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; servicios de corretaje de bienes inmuebles; servicios de gestión de bienes inmuebles y propiedades; servicios gestión de bienes inmuebles; servicios inmobiliarios relacionados con la venta, compra y alquiler de bienes inmuebles; servicios prestados por agencias de bienes inmuebles comerciales y residenciales; suministro de información en materia de bienes inmuebles; tasación de bienes inmuebles; servicios de listado de bienes inmuebles para el alquiler de apartamentos y viviendas; facilitación de información relacionada con propiedades [bienes inmuebles]; administración de bienes raíces y viviendas; administración de edificios de viviendas; administración de viviendas; corretaje virtual de propiedades inmobiliarias y viviendas; facilitación de catálogos inmobiliarios para el alquiler de viviendas; facilitación de listas de anuncios inmobiliarios para el alquiler de apartamentos y viviendas; servicios de agencias inmobiliarias en relación con la búsqueda de apartamentos por cuenta de terceros.

Ref. Expediente N° SD2025/0111362

a) sean idénticos o se asemejen, a una marca anteriormente solicitada para registro o registrada por un tercero, para los mismos productos o servicios, o para productos o servicios respecto de los cuales el uso de la marca pueda causar un riesgo de confusión o de asociación.

Concepto de la norma

De acuerdo con la disposición andina citada, para que el registro de una marca sea negado se necesita que ella cumpla con varios supuestos de hecho. En primer lugar, que el signo solicitado sea idéntico a uno previamente solicitado o registrado por un tercero², esto es, que sea una reproducción exacta de éste y no permita ninguna clase de diferenciación entre los dos, o que existan semejanzas entre los signos a estudiar. El segundo supuesto de hecho es la identidad o relación existente entre los productos o servicios identificados por la marca solicitada a registro y la previamente solicitada o registrada³.

Finalmente, la norma exige que dicha identidad o semejanza y relación de los signos y de los productos o servicios identificados por los signos, sea suficiente para generar un riesgo de confusión o de asociación, que se entiende debe recaer en los destinatarios de los productos o servicios, esto es el público consumidor.

De acuerdo con lo anterior, el no cumplimiento de uno de los supuestos de hecho hace que la marca sea registrable.

Estudio de registrabilidad del signo solicitado

Confundibilidad con marca previamente registrada

Visto el Registro Nacional de Propiedad Industrial, se encontró la siguiente información

² •La comparación, debe efectuarse sin descomponer los elementos que conforman el conjunto marcario, es decir, cada signo debe analizarse con una visión de conjunto, teniendo en cuenta su unidad ortográfica, auditiva e ideológica.

•En la comparación, se debe emplear el método del cotejo sucesivo, es decir, se debe analizar un signo y después el otro. No es procedente realizar un análisis simultáneo, ya que el consumidor no observa al mismo tiempo las marcas, sino que lo hace en diferentes momentos.

•Se debe enfatizar en las semejanzas y no en las diferencias, ya que en estas últimas es donde se percibe el riesgo de confusión o de asociación.

•Al realizar la comparación, es importante tratar de colocarse en el lugar del presunto comprador, pues un elemento importante para el examinador, es determinar cómo el producto o servicio es captado por el público consumidor. (...)."

³ A tal efecto, el Tribunal de Justicia de la Comunidad Andina ha recogido a través de la interpretación Prejudicial proferida en el Proceso 100-IP-2018, los siguientes criterios que acreditan por sí mismos la existencia de relación, vinculación o conexión entre productos y/o servicios:

a) El grado de sustitución (intercambiabilidad) entre los productos y servicios. Existe conexión cuando los productos (o servicios) en cuestión resultan sustitutos razonables para el consumidor; es decir, que este podría decidir adquirir uno u otro sin problema alguno, al ser intercambiables entre sí. La sustitución se presenta claramente cuando un ligero incremento en el precio de un producto (o servicio) origina una mayor demanda en el otro. Para apreciar la sustituibilidad entre productos o servicios se tiene en consideración el precio de dichos bienes o servicios, sus características, su finalidad, los canales de aprovisionamiento o de distribución o de comercialización, etc. La sustituibilidad permite apreciar con claridad el hecho de que, desde la perspectiva del consumidor, un producto (o servicio) es competidor de otro producto (o servicio) de modo tal que el consumidor puede optar por uno u otro con una relativa facilidad. A modo de ejemplo, tratándose de las infusiones en la forma de bolsas filtrantes, el anís, el cedrón, la manzanilla, etc., suelen ser productos sustitutos entre sí.

b) La complementariedad entre sí de los productos o servicios. Existe conexión cuando el consumo de un producto genera la necesidad de consumir otro, pues este es complementario del primero. Así, el uso de un producto supone el uso del otro. Esta complementariedad se puede presentar también entre productos y servicios. Así, por ejemplo, la crema o pasta dental o de dientes (dentrífico) se complementa con el cepillo dental y con el hilo dental. Un ejemplo de complementariedad entre un servicio y un producto puede ser el servicio educativo con el material de enseñanza.

c) La posibilidad de considerar que los productos o servicios provienen del mismo empresario (razonabilidad). Existe conexión cuando el consumidor, considerando la realidad del mercado podría asumir como razonable que los productos o servicios en cuestión provienen del mismo empresario. Así, por ejemplo, en determinados mercados quien fabrica cerveza también expende agua embotellada.

Ref. Expediente N° SD2025/0111362

relevante para el presente examen de registrabilidad:

Tipo	Signo	Titular	Expediente	Niza	Clase	Trámite	Estado	Vigencia
Mixta	VIVELO, CENTRO COMERCIAL	MERCURIO CENTRO COMERCIAL P.H.	SD2021/0037338	11	36	Marca	Registrada	16/05/2032

Los signos a comparar son los siguientes:

El signo solicitado	La marca registrada
	

Jurisprudencia

En el Proceso 0100-IP-2012, el Tribunal Andino de Justicia de la Comunidad Andina ha preceptuado que:

“Las marcas mixtas se componen de un elemento denominativo (una o varias palabras) y un elemento gráfico (una o varias imágenes). La combinación de estos elementos, al ser apreciados en su conjunto, produce en el consumidor una idea sobre la marca que le permite diferenciarla de las demás existentes en el mercado. En el análisis de una marca mixta hay que esforzarse por encontrar la dimensión más característica de la misma: la dimensión que con mayor fuerza y profundidad penetra en la mente del consumidor; y que, por lo mismo, determina la impresión general que la marca mixta va a suscitar en los consumidores”.

Análisis comparativo

Esta Dirección observa que el signo solicitado **VIVEO PROPIEDADES** y la marca registrada **VIVelo CENTRO COMERCIAL** presentan semejanzas ortográficas y fonéticas significativas, que permiten advertir un riesgo de confusión o de asociación empresarial en el público consumidor, en especial si se considera que el elemento denominativo es el que genera mayor impacto perceptivo en la apreciación global de los signos comparados.

Desde el punto de vista ortográfico, los signos *VIVEO PROPIEDADES* y *VIVelo CENTRO COMERCIAL* presentan una similitud relevante derivada de la coincidencia en su elemento inicial y distintivo: los vocablos **VIVEO** y **VIVelo**, respectivamente. Ambos términos comparten la misma raíz gráfica **VIVE-**, conformada por la secuencia de letras **V-I-V-E**, que constituye el núcleo distintivo y el elemento que capta de manera inmediata la atención del consumidor. La diferencia se limita a la terminación **-O** en **VIVEO** y **-LO** en **VIVelo**, variación



Ref. Expediente N° SD2025/0111362

mínima que no altera de forma sustancial la configuración visual del conjunto ni neutraliza la fuerte coincidencia en la estructura principal del vocablo. Por su parte, las expresiones adicionales PROPIEDADES y CENTRO COMERCIAL cumplen una función meramente descriptiva o informativa del tipo de actividad o servicio ofrecido, razón por la cual no poseen un peso distintivo suficiente en el cotejo marcario.

En el plano fonético, la similitud se mantiene e incluso se refuerza. Ambos signos se articulan a partir de una base sonora prácticamente idéntica /vi-ve-/ , con una pronunciación fluida y continua que domina la percepción auditiva del consumidor. Así, VIVEO se pronuncia como vi-ve-o, mientras que VIVELO se articula como vi-ve-lo, siendo la adición del fonema lateral // en la marca registrada un elemento accesorio que no introduce una diferenciación fonética relevante, especialmente en la pronunciación rápida u ordinaria.

De esta forma, y ante la presencia del primer presupuesto, esto es, que los signos presenten similitudes susceptibles de generar confusión, resulta relevante que la administración se pronuncie sobre la eventual relación que pueda existir entre los productos y/o servicios que distinguen los signos en conflicto, para lo cual deberán tenerse en cuenta las pautas o criterios que permiten conducir a establecer o fijar la similitud o la conexión competitiva entre los productos y/o servicios⁴.

Conexión competitiva

El signo solicitado pretende distinguir:

36: Administración de bienes inmuebles; adquisición de bienes inmuebles para terceros; alquiler de bienes inmuebles; alquiler de bienes inmuebles destinados para uso residencial; alquiler de bienes inmuebles y propiedades; corretaje, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; corretaje de bienes inmuebles; corretaje en línea de bienes inmuebles; corretaje virtual de bienes inmuebles; cotización de bienes inmuebles; estimación ad valorem de bienes inmuebles; evaluación de bienes inmuebles; gestión de bienes inmuebles; gestión de bienes inmuebles en alquiler; gestión de bienes inmuebles y propiedades; servicios de administración de bienes inmuebles; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con complejos inmobiliarios; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con edificios residenciales; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con urbanizaciones; servicios de adquisición de bienes inmuebles; servicios de agencia de bienes inmuebles residenciales; servicios de agencias inmobiliarias para el alquiler de bienes inmuebles; servicios de agencias inmobiliarias relacionados a la venta, la compra y alquiler de bienes inmuebles; servicios de consultoría en bienes inmuebles; servicios de corretaje, administración y tasación de bienes inmuebles; servicios de corretaje, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; servicios de corretaje de bienes inmuebles; servicios de gestión de bienes inmuebles y propiedades; servicios gestión de bienes inmuebles; servicios inmobiliarios relacionados con la venta, compra y alquiler de bienes inmuebles; servicios prestados por agencias de bienes inmuebles comerciales y residenciales; suministro de información en materia de bienes inmuebles; tasación de bienes inmuebles; servicios de listado de bienes inmuebles para el alquiler de apartamentos y viviendas; facilitación de información relacionada con propiedades [bienes inmuebles]; administración de bienes raíces y viviendas; administración de edificios de viviendas; administración de viviendas; corretaje virtual de propiedades inmobiliarias y viviendas; facilitación de catálogos inmobiliarios para el alquiler de viviendas; facilitación de listas de anuncios inmobiliarios para el alquiler de apartamentos y viviendas; servicios de agencias inmobiliarias en relación con la búsqueda de apartamentos por cuenta de terceros.

⁴ Ibidem, p. 2.

Ref. Expediente N° SD2025/0111362

El signo previamente registrado identifica:

Expediente SD2021/0037338 Clase 36: Negocios inmobiliarios, negocios financieros, finca raíz.

Conexión competitiva entre los productos de la clase 36 internacional de las marcas confrontadas (Razonabilidad e Identidad)

Es importante indicar que los signos distintivos no identifican clases, sino productos o servicios y que, en una misma clase se pueden encontrar productos o servicios que están allí principalmente por criterios de abstracta finalidad, más que de la comunidad de otros factores que lleven a endilgar un mismo origen empresarial. No obstante, esta Dirección advierte que los servicios amparados por el signo solicitado en la clase 36 se encuentran plenamente comprendidos dentro del ámbito general de los servicios identificados por la marca registrada como “negocios inmobiliarios” y “finca raíz”, los cuales constituyen el género que engloba todas las actividades específicas descritas en la solicitud. En efecto, los servicios detallados por el signo solicitado no son autónomos ni ajenos, sino especies concretas del género “negocios inmobiliarios”, al desarrollar de manera directa y especializada las distintas fases de dicha actividad económica.

Así, desde una relación de identidad por relación género–especie, se evidencia que la administración de bienes inmuebles, la intermediación en su compra, venta o alquiler, la tasación, la gestión de propiedades, la provisión de información inmobiliaria y los servicios de agencias inmobiliarias representan manifestaciones específicas e inseparables del negocio inmobiliario en sentido amplio. Todos estos servicios comparten naturaleza, finalidad económica, función y destino, al estar orientados a la explotación, gestión, comercialización y administración de bienes inmuebles, dirigidos al mismo público consumidor y prestados a través de canales coincidentes.

Adicionalmente, desde el criterio de razonabilidad, resulta lógico y habitual que un mismo operador económico ofrezca de manera integrada servicios generales de negocios inmobiliarios junto con servicios especializados de corretaje, administración, gestión y tasación de bienes inmuebles bajo una misma marca, de modo que el consumidor los percibe como manifestaciones de una misma actividad económica. En consecuencia, atendiendo tanto a la identidad competitiva derivada de la relación género–especie como a la conexión competitiva por razonabilidad, se evidencia una coincidencia sustancial entre los servicios del signo solicitado y los amparados por la marca registrada, lo que permite al público asumir razonablemente un origen empresarial común o vinculado.

Así, un signo susceptible de acarrear riesgo de confusión frente a un signo previamente registrado o solicitado en registro estará incurso en la causal analizada siendo imposible por tanto acceder a su registro, toda vez que el ordenamiento protege tanto los derechos del titular del signo previamente registrado como los derechos de los usuarios y consumidores a escoger libremente y sin distorsiones los productos y servicios ofrecidos en el mercado.

En consecuencia, el signo objeto de la solicitud está comprendido en la causal de irregistrabilidad establecida en el artículo 136 literal a) de la Decisión 486 de la Comisión de la Comunidad Andina.

En mérito de lo expuesto esta Dirección,

Ref. Expediente N° SD2025/0111362

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Negar el registro de la Marca VIVEO PROPIEDADES (Mixta) para distinguir productos comprendidos en la clase 36 de la Clasificación Internacional de Niza⁵, solicitada por el señor Santiago Ramírez Díaz, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar de esta resolución al señor Santiago Ramírez Díaz, solicitante del registro marcario, entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de apelación ante el Superintendente Delegado para la Propiedad Industrial, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO TERCERO: En firme esta resolución archívese el expediente.

Notifíquese y Cúmplase.

Dado en Bogotá D.C., el 23 de junio de 2026



DANIEL MOR GARCIA
DIRECTOR DE SIGNOS DISTINTIVOS

⁵ **36:** Administración de bienes inmuebles; adquisición de bienes inmuebles para terceros; alquiler de bienes inmuebles; alquiler de bienes inmuebles destinados para uso residencial; alquiler de bienes inmuebles y propiedades; corretaje, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; corretaje de bienes inmuebles; corretaje en línea de bienes inmuebles; corretaje virtual de bienes inmuebles; cotización de bienes inmuebles; estimación ad valorem de bienes inmuebles; evaluación de bienes inmuebles; gestión de bienes inmuebles; gestión de bienes inmuebles en alquiler; gestión de bienes inmuebles y propiedades; servicios de administración de bienes inmuebles; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con complejos inmobiliarios; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con edificios residenciales; servicios de administración de bienes inmuebles relacionados con urbanizaciones; servicios de adquisición de bienes inmuebles; servicios de agencia de bienes inmuebles residenciales; servicios de agencias inmobiliarias para el alquiler de bienes inmuebles; servicios de agencias inmobiliarias relacionados a la venta, la compra y alquiler de bienes inmuebles; servicios de consultoría en bienes inmuebles; servicios de corretaje, administración y tasación de bienes inmuebles; servicios de corretaje, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles; servicios de corretaje de bienes inmuebles; servicios de gestión de bienes inmuebles y propiedades; servicios gestión de bienes inmuebles; servicios inmobiliarios relacionados con la venta, compra y alquiler de bienes inmuebles; servicios prestados por agencias de bienes inmuebles comerciales y residenciales; suministro de información en materia de bienes inmuebles; tasación de bienes inmuebles; servicios de listado de bienes inmuebles para el alquiler de apartamentos y viviendas; facilitación de información relacionada con propiedades [bienes inmuebles]; administración de bienes raíces y viviendas; administración de edificios de viviendas; administración de viviendas; corretaje virtual de propiedades inmobiliarias y viviendas; facilitación de catálogos inmobiliarios para el alquiler de viviendas; facilitación de listas de anuncios inmobiliarios para el alquiler de apartamentos y viviendas; servicios de agencias inmobiliarias en relación con la búsqueda de apartamentos por cuenta de terceros.