

OFICIO 220-006429 DEL 08 DE FEBRERO DE 2019

**REF: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE COMERCIAL
SUSCRITO CON UNA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA.**

Aviso recibo de la consulta sobre el contrato de arrendamiento de un inmueble comercial suscrito con una sociedad en liquidación voluntaria, que se sirvió formular mediante la comunicación radicada bajo el No. 2019-01-004621 del 12 de enero de 2019, la cual procede atender en su orden, conforme al artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir, en ejercicio de una competencia impersonal, general y abstracta, en los términos que se describen a continuación.

Se refirió que el propietario de un inmueble celebró contrato de arrendamiento con la sociedad comercial 1, y posteriormente este ente social entró en liquidación y los socios crearon la sociedad 2 “para seguir prestando los servicios de su objeto social y seguir habitando el bien inmueble objeto de arriendo. Esto es entonces ¿un hecho contemplado por la legislación? Es decir, sin notificación anticipada al arrendador habitar el bien inmueble sin renovación alguna del contrato de arrendamiento”.

Seguidamente se preguntó:

- 1.- La sociedad número 2 que habita el bien inmueble es la que se creó posterior a la pérdida de vigencia de la sociedad número 1 ¿Era necesario firmar un contrato de arrendamiento distinto del firmado inicialmente con la sociedad número 1?
- 2.- ¿Puede una sociedad en proceso de liquidación mantener un contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario?
- 3.- ¿Qué argumento jurídico se puede dar para solicitar el desalojo inmediato de la sociedad que habita el bien inmueble?
- 4.- De cometer alguna ilegalidad ¿cuál sociedad la estaría cometiendo?
- 5.- En este caso ¿a cuál sociedad se le estaría desalojando?
- 6.- ¿La Superintendencia de Sociedades es competente para dirimir sobre el tema? Si no lo es, ¿cuál es la entidad competente para conocer de esta situación?

En primer lugar, es de reiterar que si bien en virtud de lo dispuesto por el artículo 13 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 13 de la Ley 1755 de 2015, a este Despacho le

corresponde emitir conceptos con motivo de las consultas que le son formuladas sobre las materias de su competencia, estos son expresados de manera general puesto que sus respuestas no pueden estar dirigidas a resolver situaciones particulares y concretas, en tanto se trata de una labor eminentemente pedagógica que busca ilustrar a los particulares sobre los temas que le competen, lo que explica, a su vez, que las mismas no tengan carácter vinculante ni comprometan su responsabilidad.

Sobre el asunto objeto de consulta es de señalar que la liquidación de la sociedad persigue la conclusión de las actividades pendientes al tiempo de la disolución, la realización de los activos sociales, el pago del pasivo externo, la repartición del remanente de dinero o bienes entre los asociados y la extinción de la persona jurídica-sociedad¹, y que la liquidación voluntaria o privada del patrimonio social de las sociedades comerciales se realiza conforme a los artículos 225 y siguientes del Código de Comercio.

En estas disposiciones se consagra que el liquidador debe elaborar un balance general y un inventario detallado de la sociedad, informar a los acreedores sociales el estado de liquidación, cobrar los créditos activos, enajenar los bienes, liquidar y cancelar las obligaciones respetando la prelación de créditos, restituir las cosas de que la sociedad no sea propietaria², hacer la reserva para el pago de las obligaciones condicionales o litigiosas, distribuir el remanente entre los socios y presentar al máximo órgano social la cuenta final de liquidación.

De otra parte, en relación con el contrato de arrendamiento de inmuebles comerciales, el mismo estatuto establece que el empresario que haya ocupado en arrendamiento un inmueble “no menos de dos años consecutivos”, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo que haya incumplido el contrato, el propietario lo requiera para su propio uso o el bien deba ser reconstruido o reparado³; que el arrendatario no puede subarrendar totalmente el inmueble ni darle destinación distinta a la prevista en el contrato, sin autorización del arrendador, aunque sí puede subarrendarlo hasta la mitad; que la cesión del contrato “será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio”⁴, y que contra estas disposiciones “no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”⁵.

1 Francisco Reyes Villamizar. Derecho Societario. Tomo II. Editorial Temis. 2017. Página 472.

2 Numeral 4 del artículo 238.

3 Artículo 518.

4 Artículo 523.

5 Artículo 524.

Esto significa que una sociedad en liquidación voluntaria puede conservar, a título de arrendamiento, la tenencia de los inmuebles que requiera para el desarrollo del trámite en mención y hasta su culminación, pudiendo incluso subarrendarlos parcialmente y ceder los contratos a otra persona natural o jurídica, siempre y



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

cuando ello no conlleve la continuidad del objeto social ni implique el desconocimiento de la ley ni de las estipulaciones libremente pactadas por las partes en el contrato de arrendamiento respectivo.

En consecuencia, para poder establecer el trámite a seguir respecto del inmueble ocupado por una sociedad distinta a la arrendataria, es indispensable (i) indagar por el estado del trámite de liquidación de la sociedad 1 y a qué título entregó la tenencia del inmueble a la sociedad 2; (ii) confrontar el contrato celebrado entre las sociedades 1 y 2 respecto del inmueble con el contrato de arrendamiento celebrado entre el propietario y la sociedad en liquidación, y (iii) establecer si hubo o no trasgresión de la ley y las estipulaciones contractuales, y en caso positivo adelantar el proceso de restitución de inmueble por la causal del numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, ante el juez civil municipal o de circuito del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, según la cuantía y bajo los lineamientos del artículo 384 del Código General del Proceso.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida, no sin antes observar que para mayor ilustración puede consultar en la página WEB la normatividad, los conceptos que la Entidad emite y la Circular Básica Jurídica, entre otros.