



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

**OFICIO 220-020329 DE 12 DE FEBRERO DE 2008**

**REF.: ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES A LOS ACREEDORES DE LAS SOCIEDADES DEUDORAS – REGISTRO EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS – FUNDAMENTO LEGAL.**

Me refiero a su comunicación radicada con el número 2008-01-000568, mediante la cual consulta sobre el fundamento legal que sirve de base a las oficinas de registro de instrumentos públicos, para que inscriban directamente los autos en que se adjudican bienes inmuebles a los acreedores de las sociedades deudoras, sin que tenga que mediar el otorgamiento de Escritura pública.

Sobre el particular, me permito manifestarle que la ley ha establecido algunos mecanismos de reestructuración de las empresas, a través de procesos concursales regulados por la Ley 222 de 1995, trámite concursal y proceso de liquidación obligatoria, derogados por la ley 550 de 1999, por la cual se establece un régimen que promueve y facilita la reactivación empresarial, hoy derogada por la Ley 1116 del 27 de diciembre de 2006, las que en común disponen la posibilidad planteada en su consulta, vale decir, la de realizar la tradición de inmuebles a los acreedores, sin que medie el otorgamiento de escritura pública. Para el efecto, a continuación se transcriben las siguientes disposiciones legales:

**Ley 222 de 1995:**

**Artículo 137. Inscripción del acta y levantamiento de las medidas cautelares.** La superintendencia de Sociedades en la providencia de aprobación del acuerdo concordatario, se ordenará a las autoridades o entidades correspondientes la inscripción de la misma, junto con la parte pertinente del acta que contenga el acuerdo concordatario.

En la misma providencia se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares vigentes, salvo que en el acuerdo se haya dispuesto otra cosa.

Cuando el acuerdo tenga por objeto transferir, modificar, limitar el dominio u otro derecho real sobre bienes sujetos a registro, constituir gravámenes o cancelarlos, ordenará la inscripción de la parte pertinente del acta en el correspondiente registro, no siendo necesario el otorgamiento previo de ningún documento”

**Ley 1116 del 27 de diciembre de 2006, “por la cual se establece el régimen de insolvencia empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”**

**Artículo 50. Efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:**

(...)

7° “La finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados con el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. El juez del proceso ordenará la cancelación de los certificados de



SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES

garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. Serán tenidas como obligaciones del fideicomitente las adquiridas por cuenta del patrimonio autónomo.

Tratándose de inmuebles, el juez comunicará la terminación del contrato, mediante oficio al notario competente que conserve el original de las escrituras pertinentes. La providencia respectiva será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la matrícula correspondiente. El acto de restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo se considerará sin cuantía, para efectos de derechos notariales, de registro y de timbre.

Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo serán tratados como acreedores con garantía prenda o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomitados.

La restitución de los activos que conforman el patrimonio autónomo implica que la masa de bienes pertenecientes al deudor, responderá por las obligaciones a cargo del patrimonio autónomo de conformidad con las prelación de ley aplicables al concurso.

La fiduciaria entregará los bienes al liquidador dentro del plazo que el juez del proceso de liquidación judicial señale y no podrá alegar en su favor derecho de retención por concepto de comisiones, honorarios o remuneraciones derivadas del contrato”

**Artículo 58. Reglas para la adjudicación:** Los bienes no enajenados por el liquidador, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, serán adjudicados a los acreedores mediante providencia motivada, de conformidad con las siguientes reglas:

(...)

Con la adjudicación, los acreedores adquieren el dominio de los bienes, extinguiéndose las obligaciones del deudor frente a cada uno de ellos, hasta concurrencia del valor de los mismos.

Para la transferencia del derecho de dominio de bienes sujetos a registro, bastará la inscripción de la providencia de adjudicaciones en el correspondiente registro, sin necesidad de otorgar ningún otro documento o paz y salvo. Dicha providencia será considerada sin cuantía para efectos de timbre, impuestos y derechos de registro, sin que al nuevo adquirente se le pueda hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos.

Tratándose de bienes muebles, la tradición de los mismos operará por ministerio de la ley, llevada a cabo a partir del décimo (10º) día siguiente a la ejecutoria de la providencia.

El liquidador procederá a la entrega material de los bienes muebles e inmuebles dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de la adjudicación o de la expedición de la providencia de adjudicación, en el estado en que se encuentren”

Par: Las obligaciones que se deriven para el adquirente sobre los bienes adjudicados serán las que se causen a partir de la ejecutoria de la providencia que apruebe la enajenación o adjudicación del respectivo bien “.



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

En los anteriores términos se ha dado contestación a su consulta, no sin antes manifestarle que los efectos del presente pronunciamiento son los descritos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.