

Oficio 220-079935 Del 26 de Junio de 2013

ASUNTO: ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE ADJUDICADO DENTRO DE UNA LIQUIDACION JUDICIAL

Me refiero a su escrito radicado en esta Entidad con el número 2013- 01- 175340, mediante el cual, previa las consideraciones allí expuestas, formula una consulta relacionada con la adquisición de un bien dentro de un proceso de liquidación judicial, en los siguientes términos:

Cuál es el mecanismo a seguir para adquirir en debida forma los porcentajes a los copropietarios de un bien inmueble que fuera objeto de adjudicación dentro de un proceso de liquidación judicial?

Al respecto, me permito manifestarle que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el 11 numeral 2 del Decreto 1023 de 2012, es función de la Superintendencia de Sociedades la de absolver las consultas de carácter general y abstractas que se le formulen sobre temas de derecho estrictamente societario regulado por la legislación mercantil, y no sobre temas contractuales, jurisdiccionales o procedimentales, y que dicho sea de paso no asesora sobre hechos particulares como resulta ser el caso planteado.

No obstante lo anterior, este Despacho se permite, a título meramente informativo hacer las siguientes precisiones de orden legal:

i) Al tenor de lo previsto en el artículo 57 de la Ley 1116 de 2006, con los dineros recibidos y los activos no enajenados, el liquidador tendrá un plazo máximo de treinta (30) días para presentar al juez del concurso, el acuerdo de adjudicación al que hayan llegado los acreedores del deudor, el cual deberá ser confirmado por éste.

ii) Por su parte, el artículo 58 ibídem, prevé que Los bienes no enajenados por el liquidador, de conformidad con el artículo anterior, serán adjudicados a los acreedores mediante providencia motivada, de conformidad con las siguientes reglas:

5. La adjudicación de bienes a varios acreedores será realizada en común y proindiviso en la proporción que corresponda a cada uno.

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 adjudicación 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 (10) día siguiente a la ejecutoria de la providencia . (El llamado es nuestro)

iii) Del estudio de las normas antes transcritas, se desprende, de una parte que los bienes no enajenados por el liquidador, serán adjudicados a los acreedores que tengan saldos insolutos a su favor, de acuerdo con las reglas allí previstas, y de otra, que con dicha adjudicación los acreedores adquieren el dominio de los bienes y se extinguen las obligaciones del deudor frente a cada uno de ellos, cuya transferencia deberá hacerse en la forma indicada en la segunda de las normas citadas, es decir, para los inmuebles deberá inscribirse la providencia de adjudicación en el correspondiente registro, y para los muebles la tradición operará por ministerio de la ley, cuya entrega deberá hacerse dentro de los diez (10) siguientes a la ejecutoria de aquella.

iv) Ahora bien, dentro del trascurso del proceso de liquidación judicial, y antes de que se perfeccione la tradición de los bienes adjudicados, los acreedores podrán ceder sus créditos o derechos a otra persona, la cual no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no haya sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste (artículo 1960 del Código Civil), en cuyo caso la adjudicación se haría única y exclusivamente al cesionario. La cesión que comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas, pero no traspasa las excepciones personales del cedente (artículo 1964 ibídem).

Si por el contrario, la transferencia de los bienes objeto de adjudicación ya se perfeccionó ya no sería precedente la cesión de créditos o de derechos, sino la compraventa de los bienes respectivos.

En efecto, la forma de adquirir los derechos reales en Colombia, entre ellos el derecho de dominio, necesita de una doble formalidad, el título y el modo.

El título, es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que faculta para adquirir el derecho real de manera directa, en pocas palabras el título, es el contrato que otorga a la persona el derecho de que se le haga la transmisión de un derecho, ya sea que dicho contrato se denomine: compraventa, usufructo, comodato, etc.

El modo por su parte es la forma de ejercitar el título para adquirir el derecho real, en consecuencia el modo es la forma en que el derecho que se ha obtenido en virtud del contrato finalmente llegue al patrimonio de las personas, dichos modos están determinados por la propia ley y son: Prescripción, Adquisición, Sucesión por causa de muerte, Tradición y Ocupación (artículo 673 del Código Civil).

El título más común para la adquisición de bienes inmuebles es la compraventa, es importante resaltar que la compraventa en sí no está otorgando el derecho de dominio, sino que está generando para el vendedor la obligación de transmitir el derecho.

Si bien el contrato de compraventa es por naturaleza consensual, es decir que para su perfeccionamiento no requiere sino del simple acuerdo entre las partes (sin que tenga que constar por escrito), tratándose de bienes inmuebles éste contrato debe realizarse por **ESCRITURA PÚBLICA**. El modo por su parte es la denominada tradición, es el modo y no el título lo que genera la verdadera propiedad, es decir que así la persona tenga el título si el modo no se perfecciona no podrá ser considerado dueño de la cosa.

Para que exista tradición debe haber entrega del bien con la facultad e intención de transmitir el derecho, y la capacidad e intención de adquirirlo. Tratándose de bienes inmuebles la tradición no se perfecciona con la simple entrega del bien, sino que debe realizarse la respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, aun cuando no se haga la entrega del bien inmueble, si la inscripción se realiza, la persona será considerada dueña.

Así pues para que exista transmisión del derecho real de dominio de bienes inmuebles es necesaria la realización de una escritura pública de compraventa y la inscripción de dicha escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, de no darse alguno de los dos requisitos la propiedad continuará en cabeza del vendedor del bien inmueble, dejando al comprador, desprotegido frente a futuros conflictos que se puedan generar en torno al inmueble.

En el peor de los casos puede suceder que el comprador llegue a perder su bien inmueble por no haber hecho el correspondiente registro, ya que el bien continuará apareciendo en cabeza del vendedor, si por ejemplo el vendedor es demandado ante la justicia ordinaria el demandante puede pedirle al juez que sean embargados los bienes del demandado, dentro de los cuales se encontrará el bien que ya vendió pero que sigue apareciendo a nombre suyo, el juez puede embargar el bien, secuestrarlo, rematarlo y adjudicárselo a otra persona, todo lo cual es perfectamente legal ya que el bien en estricto sentido y mientras no se perfecciona la tradición del mismo sigue siendo de propiedad del vendedor.