

OFICIO 220-083313 DEL 30 DE JULIO DE 2019

REF: EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL FRENTE A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Acuso recibo de su comunicación radicada bajo el número citado, mediante la cual solicita el concepto de esta Entidad en torno a un contrato de arrendamiento que terminó por la apertura de un proceso de liquidación judicial.

La consulta es la siguiente:

PETICIÓN:

1. *QUE SE ME INDIQUE QUE MEDIDAS (LEGALES, POLICIVAS) SE PUEDEN TOMAR PARA OBTENER LA RESTITUCIÓN DE LA BODEGA.*
2. *¿QUIÉN ES EL ENCARGADO DE REALIZAR LAS GESTIONES TENDIENTES A OBTENER LA RESTITUCIÓN DE LA BODEGA, EL PROPIETARIO O EL LIQUIDADOR?*
3. *¿QUIÉN DEBE RECIBIR LAS FACTURAS GENERADAS POR EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD NO CONCURSADA? ¿QUIÉN DEBE ASUMIR LOS GASTOS GENERADOS POR LA SOCIEDAD QUE ESTA OCUPANDO LA BODEGA DE MANERA ILEGAL? ¿ESOS GASTOS ENTRAN EN LA LIQUIDACIÓN JUDICIAL QUE SE ESTA LLEVANDO ANTE LA SUPERINTENDENCIA?*
4. *¿SEGÚN LO NARRADO, SE LE DEBE SEGUIR FACTURANDO A LA SOCIEDAD CONCURSADA YA QUE ES CON ELLA CON LA QUE SE TIENE EL CONTRATO DE ARREDRAMIENTO?*
5. *A LA HORA DE RECIBIR LA BODEGA, CÓMO ES POSIBLE EXIGIRLE A LA SOCIEDAD CONCURSADA QUE ENTREGUE LA BODEGA EN BUEN ESTADO. EL JUEZ DEL CONCURSO PUEDO DAR ALGUNA ORDEN AL RESPECTIVO, Y EXIGIRLE A LA LIQUIDADORA QUE RESTITUYA LA BODEGA EN BUEN ESTADO.”*

Aunque es sabido, es oportuno advertir que en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia con fundamento en los Artículos 14 y 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular, ni constituyen asesoría encaminada a solucionar controversias, o



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos, o decisiones de los órganos de una sociedad determinada.

En este contexto se explica que las respuestas en instancia consultiva no son vinculantes, ni comprometen la responsabilidad de la entidad, como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias jurisdiccionales o administrativas en un caso concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con fines ilustrativos procede efectuar las siguientes consideraciones jurídicas de índole general.

Verificado el objeto de la consulta, se advierte que trata de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial con respecto a los contratos de tracto sucesivo celebrados por la sociedad concursada.

A este respecto, resulta necesario indicar que la cuestión consultada se encuentra regulada en el artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 50. EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

“(...)”

4. La terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas; salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere obtenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso. (...)”

Se desprende de la lectura de la norma transcrita que el efecto general de la apertura de un proceso de liquidación judicial, consiste en la terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea no necesarios para la preservación de los activos.

Como quiera que el contrato de arrendamiento sea por naturaleza un contrato de tracto sucesivo,¹ se entiende entonces que en principio por ministerio de la ley dicho contrato termina con la declaración judicial del proceso de liquidación judicial.

¹ Artículo 1543 Código Civil.

Sin embargo, la misma norma dispone la continuidad de los contratos necesarios para la preservación de los activos, contratos que habrán de ser individualizados en el proceso respectivo, circunstancia que puede predicarse de una bodega donde funciona la compañía.



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

En consecuencia, corresponde al interesado establecer en el proceso de liquidación judicial correspondiente, cuáles decisiones judiciales se han adoptado con respecto al contrato de arrendamiento en cuestión, con el propósito de averiguar si el contrato de arrendamiento sobre la bodega de marras, terminó efectivamente con la apertura del proceso de liquidación judicial, o continúa vigente por ser necesario para la preservación de los activos de la concursada.

Debe precisarse además, que por razón de la apertura del proceso de liquidación judicial, el Representante Legal de la compañía y los administradores quedan separados y cesan en sus funciones.²

2 Artículo 50, numerales 2° y 3°, ibídem.

3 Artículo 48, numeral 1°, ibídem.

4 Superintendencia de Sociedades. Delegatura Procedimientos de Insolvencia. Auto 400-011835 del 3 de julio de 2013. Disponible en https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_insolvencia/consulta_jurisprudencia/Jurisprudencia/2013-01-247287.pdf

5 Superintendencia de Sociedades. Oficio 220-125069 del 19 de octubre de 2009. Disponible en https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/30160.pdf

6 Superintendencia de Sociedades. Oficio 220-050854 del 27 de mayo de 2019. Disponible en https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/OFICIO_220-050854_DE_2019.pdf

En adelante las funciones de representación legal de la sociedad en liquidación deben ser ejercidas por el Liquidador.³

En consecuencia, de lo dicho, de haber terminado el contrato de arrendamiento sobre la bodega, corresponderá al Liquidador, como nuevo Representante Legal, proceder a su restitución.

Pero en el evento de haber el Juez autorizado la continuidad del contrato de arrendamiento para la preservación de los activos,⁴ corresponderá al liquidador atender al pago de los cánones respectivos y al desarrollo de las gestiones necesarias para la debida conservación del bien, mientras sea necesario para dicho propósito.⁵

Con base en los elementos de juicio precedentes, se prosigue a responder cada una de las preguntas formuladas en el mismo orden planteado:

1. Si el inmueble no ha sido declarado judicialmente como necesario para la preservación de los activos y el contrato de arrendamiento efectivamente terminó con la apertura del proceso de liquidación judicial, corresponderá al arrendador reclamar la devolución al Liquidador⁶ y en caso de renuencia de éste podrá acudir al Juez del Concurso, para que dentro de su autonomía y competencia resuelva sobre el particular, tal como se le indicó por este Despacho en Oficio 220-050854 del 27 de mayo de 2019.



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

2. Terminado el contrato de arrendamiento, corresponde al Liquidador proceder a su entrega al arrendador. Sin perjuicio de las acciones que tenga el propietario o arrendador para reclamar la restitución de la tenencia.
3. Con respecto a la ocupación ilegítima de la bodega que pudiera estar ejerciendo un tercero ajeno al proceso concursal, corresponderá al interesado adelantar las acciones de restitución pertinentes ante la justicia ordinaria para la entrega del inmueble y la indemnización de perjuicios correspondiente, pues el Juez de insolvencia carece de competencia para resolver litigios contractuales o extracontractuales ajenos a la liquidación judicial.

En caso de que el contrato de arrendamiento continúe, corresponde a la sociedad en liquidación atender el pago de los cánones que se sigan causando.

4. En el evento en que el contrato de arrendamiento hubiere efectivamente terminado, no hay lugar al cobro de cánones adicionales y corresponde al liquidador proveer a la devolución inmediata del inmueble. En el caso en que el contrato siga vigente corresponde a la sociedad en liquidación atender el pago oportuno de los cánones que se sigan causando.
5. Terminado el contrato de arrendamiento, corresponderá al liquidador devolver la bodega en el estado en que se encuentre, sin perjuicio de que adopte las medidas de diligencia y cuidado necesarias para que la entrega se haga en las mejores condiciones de limpieza y conservación posibles, en los términos pactados en el contrato, sin que ello implique el detrimento de los activos en perjuicio de los acreedores.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida, con los efectos descritos en el artículo 28 la Ley 1755 de 2015, no sin antes señalar que en la Página WEB de la Entidad puede consultar directamente la normatividad, los conceptos que la misma emite sobre las materias de su competencia y la Circular Básica Jurídica, entre otros.