

OFICIO 220-050854 DEL 27 DE MAYO DE 2019

REF: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Y COBRO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS POR UNA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Acuso recibo de la consulta sobre el adelantamiento de un proceso de restitución de inmueble arrendado y el cobro de los cánones de arrendamiento adeudados por una sociedad en liquidación judicial, que se sirvió formular mediante la comunicación radicada bajo el número y fecha de la referencia, 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.

“1.- ¿Cuál es el tratamiento o manejo de los bienes recibidos en arriendo (producto de un contrato de arrendamiento) por parte de una sociedad que tramita un proceso de liquidación judicial?

2.- Si se inicia un proceso de restitución de bien inmueble arrendado contra una sociedad (arrendataria) y los deudores solidarios del contrato de arrendamiento por no pago del canon, pero no se sabía que esa sociedad estaba en liquidación judicial, esto es, el proceso de liquidación se inicia antes que se interpusiera la demanda. Por lo tanto, por desconocimiento, el acreedor (arrendador y demandante) no pudo presentar los créditos que le debían para que se tuviera en cuenta en el proceso. De conformidad con lo manifestado, solicito se me indique ¿quién tiene el deber de notificar a los acreedores el inicio del proceso de liquidación judicial? ¿Qué pasa con el proceso de restitución de bien inmueble? ¿Este continúa, se suspende o se incorpora a la liquidación judicial? ¿Si el acreedor no presentó los créditos que le adeudan en la Superintendencia no será tenido en cuenta? o ¿simplemente podrá cobrar por medio del proceso de restitución de bien inmueble?

3.- ¿Procede la restitución de inmueble arrendado dentro de un proceso de liquidación judicial cuando la demanda se instauró después de la apertura del proceso de liquidación judicial?

4.- ¿El proceso de liquidación judicial (sic) choca o difiere con el proceso de liquidación judicial? “



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

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 judicial de las sociedades se realiza conforme a los artículos 47 y siguientes de la Ley 1116 de diciembre de 2006, en los que se prevé que en la providencia de apertura del proceso de liquidación judicial se dispondrá el nombramiento del liquidador, la imposibilidad de realizar operaciones en desarrollo del objeto social, la fijación de un aviso para informar el inicio del trámite y el lugar donde los acreedores puedan presentar sus créditos, la elaboración del inventario de los activos y pasivos del deudor y del proyecto de graduación y calificación de créditos y derechos de voto, así como la inscripción del inicio del proceso en el registro mercantil¹.

1 Artículo 48.

2 Artículo 57.

3 Artículo 59.

4 Artículo 50.

5 Artículo 69.

Una vez en firme la calificación y graduación de créditos y el inventario de bienes del deudor, el liquidador enajenará los activos inventariados; con los dineros recibidos y los activos no enajenados elaborará el acuerdo de adjudicación, para la posterior aprobación de los acreedores y la confirmación del juez²; confirmado el acuerdo de adjudicación el liquidador entregará los bienes a los adjudicatarios y el remanente a los socios, y una vez ejecutadas las órdenes del juez presentará la rendición de cuentas finales de su gestión³.

Además se establece que la apertura del proceso produce la disolución de la persona jurídica, la cesación de funciones de los órganos sociales, la separación de los administradores, y la terminación de los contratos de tracto sucesivo “no necesarios para la preservación de los activos”, salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere tenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso⁴; que son créditos legalmente postergados *“las obligaciones que teniendo la carga de presentarse al trámite de liquidación judicial, no lo hicieren dentro de los términos fijados en la presente ley”*⁵, y que las obligaciones causadas con posterioridad a la fecha de inicio del proceso son gastos de administración y tienen preferencia en su pago sobre aquellas objeto del proceso de liquidación y *“podrá exigirse coactivamente su cobro”*⁶.



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

- 6 Artículo 71.
- 7 Artículo 1973.
- 8 Artículo 1982.
- 9 Artículo 2000.
- 10 Artículo 2005.

De otra parte, en relación con el arrendamiento de inmuebles, el Código Civil indica que es un contrato en virtud del cual una parte se obliga a conceder el uso de una cosa y la otra a pagar por ese goce un precio determinado⁷; son obligaciones del arrendador entregar la cosa al arrendatario⁸, y del arrendatario pagar el precio o renta⁹ y restituir la cosa al fin del arrendamiento¹⁰.

De estas disposiciones se infiere que el contrato de arrendamiento de un inmueble celebrado con una sociedad que posteriormente es convocada a un proceso de liquidación, termina en la fecha del auto de inicio del trámite en mención y, por ende, corresponde al liquidador proceder a su entrega inmediata al arrendador, salvo que el juez de la insolvencia considere que ese bien se requiere para los fines de la liquidación.

Por lo tanto, si el liquidador no ha devuelto el inmueble y no media pronunciamiento judicial en torno a la necesidad de continuar el arrendamiento, lo procedente es que el arrendador reclame la entrega directamente al administrador y, si éste persiste en su incumplimiento, solicite al juez de insolvencia emitir una orden en tal sentido, pero sin acudir a la pretensión de restitución de inmueble arrendado porque sin contrato de arrendamiento vigente no es posible adelantar un proceso de esta naturaleza.

Sin embargo, si se formuló demanda de restitución de inmueble arrendado y el juez civil la admitió, sin advertir que el contrato ya había terminado porque sociedad demandada estaba en liquidación, las partes deben poner este hecho de presente para que el funcionario de conocimiento adopte la decisión que considere conveniente, porque esta eventualidad no está prevista como causal de nulidad en el artículo 133 del Código General del Proceso.

En cuanto al pago de los cánones adeudados es necesario diferenciar entre los causados antes del inicio del proceso y los generados luego de proferido el auto de admisión, si el juez consideró necesaria la continuidad del arrendamiento, como quiera que los primeros debieron ser presentados al liquidador dentro de los 20 días siguientes al de desfijación del aviso que informó sobre la apertura del proceso, para su graduación y calificación dentro de las obligaciones objeto del trámite, mientras que los segundos corresponden a gastos de administración que debe ser satisfechos en la medida de su causación.

Ahora bien, si los dineros adeudados fueron causados antes del inicio del proceso de liquidación y no se presentaron oportunamente al liquidador, corresponden a



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

créditos legalmente postergados, que solo pueden ser satisfechos con el pago de las demás obligaciones, en el entendido de que ya fueron presentados a aquél.

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.