



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

OFICIO 220-173747 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2014

ASUNTO: TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN LEY 675 DE 2001, RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENTRO DEL PROCESO DE INTERVENCIÓN - TOMA DE POSESIÓN Y LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Me refiero a su escrito radicado en esta entidad con el número citado en la referencia, mediante el cual solicita a este despacho le sea absueltos los interrogantes que a continuación se ilustran:

“1.- ¿Una vez decretada la intervención como en el caso particular, se pueden iniciar nuevos procesos ejecutivos para obtener el recaudo de las sumas en mora por concepto de cuotas de administración o expensas comunes?”

“2.- ¿Existe resolución, Decreto Ley o norma alguna que ordene el no pago de las cuotas de administración y de los intereses de mora de los inmuebles sujetos a la propiedad horizontal una vez se decreta la intervención como en el presente asunto?, ¿Por qué pueden considerarse eximidos de dichos pagos el actual o futuro propietario del inmueble?”

“3.- Si no existiere norma alguna, ¿cómo puede el Administrador, hacer caso omiso al cumplimiento de sus funciones sin incurrir por su omisión en las responsabilidades, tal vez de tipo penal, establecidas en el Art. 51 de la ley 675/O 1?”

“4.- Si se llegare a rematar o adjudicar en desarrollo del proceso de intervención el inmueble, ¿está acaso obligado el administrador a expedir el paz y salvo de que habla el numeral 13 del Art. 51 de la Ley 675/2001, en contravía de los asientos contables que están registrando una deuda a cargo del inmueble objeto de la transferencia de dominio, sin incurrir en una falsedad?”

“5.- ¿La solidaridad entre el anterior y el nuevo propietario que establece el inciso tercero del Art. 29 de la Ley 675/01 respecto “de las expensas comunes no pagados por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.” (Destacado fuera de texto) no tiene en el caso de la intervención aplicabilidad? y de ser así ¿con fundamento en qué clase de disposición legal se sustentaría esta abstención o exención de pago?”

“6.- ¿El pago de las sumas debidas que se certifican en el documento anexo, se tienen como obligaciones aparte y sin prelación frente a los demás pasivos que originan la intervención?, no obstante ser gastos incluidos en el presupuesto aprobado y que son de carácter colectivo y de beneficio común obligatorio para la conservación de los bienes de uso común y pago de servicios comunes (Aseo, Agua, energía, Vigilancia, la misma administración) para beneficio y valorización de



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

todos los bienes que conforman la copropiedad incluida en estos beneficios la citada oficina 209?."

Al respecto, este despacho se permite advertir que la función de atender las consultas sobre los temas relacionados con la Inspección Vigilancia y Control de las sociedades comerciales cuya supervisión le fue asignada a este organismos por mandato de la ley, es general y abstracta, de suerte que sus pronunciamientos no tienen la potestad de vincularla como tampoco comprometen su responsabilidad, entre cosas por cuanto su contenido, de suyo no es de obligatorio cumplimiento o ejecución.

(i). Primer cuestionamiento- Suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos en ese sentido dentro del proceso de intervención.

"1.- ¿Una vez decretada la intervención como en el caso particular, se pueden iniciar nuevos procesos ejecutivos para obtener el recaudo de las sumas en mora por concepto de cuotas de administración o expensas comunes?."

La apertura de un proceso de intervención, conlleva todos los efectos que se prescriben en el artículo 9° del Decreto 4334 de 2008, entre los cuales el previsto en el numeral 9° ibídem, responde con la inquietud planteada en la consulta así:

"9. La suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la persona o entidad objeto de toma de posesión con ocasión de obligaciones anteriores a dicha medida, para lo cual se enviará comunicación a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva. Igualmente advertirá sobre la obligación de dar aplicación a las reglas previstas en la Ley 1116 de 2006."
(Negrilla fuera de texto).

Es decir, que los acreedores en un proceso de intervención no pueden iniciar ningún proceso ejecutivo de obligaciones causadas con anterioridad a la apertura de la intervención por expresa prohibición legal tal y como se indicó anteriormente, sino que deberán hacerse parte en la oportunidad procesal pertinente, esto es, dentro del proceso de liquidación judicial en los términos de los artículos 1°, 4°, 9° del Decreto 1910 de 2009 y numeral 5° del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006.

Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de cobro de los acreedores con cargo a **gasto de administración, conforme al procedimiento prescrito** en los artículos 5° y 9° del Decreto 1910 de 2009, y puntos 1.4 y 1.5 de la Circular Externa Nro.



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

0003 del 05 de julio de 2012, en concordancia con el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, dentro del proceso de liquidación judicial correspondiente.

(ii). Segundo cuestionamiento- A los nuevos adquirentes no se les puede hacer exigibles obligaciones que pesan sobre bienes adjudicados.

“2.- ¿Existe resolución, Decreto Ley o norma alguna que ordene el no pago de las cuotas de administración y de los intereses de mora de los inmuebles sujetos a la propiedad horizontal una vez se decreta la intervención como en el presente asunto?, ¿Por qué pueden considerarse eximidos de dichos pagos el actual o futuro propietario del inmueble?”

Es imperativo indicar, que: **“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”** (negrilla fuera de texto), en los términos del parágrafo del artículo 58 de la Ley 1116 de 2006, y también así se deberá asentar en la contabilidad de los acreedores según corresponda.

En relación con la presentación para el cobro y pago de las cuotas de administración y demás obligaciones causadas con anterioridad y con posterioridad a la apertura del trámite de intervención, como la prerrogativa legal de estar eximidos los adjudicatarios de pagos por deudas del proceso de intervención, se dará aplicación al contexto normativo reseñado en los puntos 1°, 4° y 5° de esta consulta.

(iii) Tercer punto de consulta - Principio de universalidad y carga procesal de los acreedores frente al trámite de intervención.

“3.- Si no existiere norma alguna, ¿cómo puede el Administrador, hacer caso omiso al cumplimiento de sus funciones sin incurrir por su omisión en las responsabilidades, tal vez de tipo penal, establecidas en el Art. 51 de la ley 675/O 1?”

Por el principio de universalidad, todos los acreedores quedan sujetos a los mandatos previstos en los Decreto 4333, 4334 de 2008, y Decreto 1910 de 2009, en torno del procedimiento para el cobro tanto de obligaciones causadas con anterioridad y con posterioridad a la apertura del trámite de intervención a la luz de la normatividad ilustrada, como a las reglas de pago o adjudicación de los bienes, dentro de ese procedimiento concursal y el no actuar dentro de las etapas procesales pertinentes en cumplimiento de sus funciones y defensa de sus



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

derechos, es una omisión y autorresponsabilidad que se predica de los acreedores en virtud de la cargas procesales radicadas en favor de los mimos, no imputables al juez del concurso.

(iv) Cuarto punto de consulta, -Transferencia del derecho de dominio de bienes sujetos a registro bastara con la inscripción de la providencia de adjudicación sin necesidad de ningún otro documento o paz y salvo.

“4.- Si se llegare a rematar o adjudicar en desarrollo del proceso de intervención el inmueble, ¿está acaso obligado el administrador a expedir el paz y salvo de que habla el numeral 13 del Art. 51 de la Ley 675/2001, en contravía de los asientos contables que están registrando una deuda a cargo del inmueble objeto de la transferencia de dominio, sin incurrir en una falsedad?”.

El régimen de intervención ha establecido las reglas de adjudicación de los bienes a los acreedores, para **el pago** de sus obligaciones, conforme a lo prescrito en los artículos 58 y 59 de la Ley 1116 de 2006, por lo cual, si el activo patrimonial liquidable de las personas intervenidas no alcanza para cancelarlos en el orden de prelación legal, estos créditos quedan insolutos y así se deberá reflejar en la contabilidad tanto del deudor como de los acreedores, sin que ello signifique que se está incurriendo en ninguna infracción.

Desde luego que: *“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”* en los términos del párrafo del artículo 58 de la Ley 1116 de 2006.

Finalmente, el **acuerdo de adjudicación** de los bienes sujetos a registro a los acreedores dentro de un proceso de intervención, hace las veces de escritura pública, en los términos del artículo 36 de la Ley 1116 de 2006, y para la transferencia del derecho de dominio de estos bienes bastará con la inscripción de la providencia de adjudicación en el correspondiente registro, sin necesidad de otorgar ningún otro documento o paz y salvo en los términos del párrafo del artículo 58 de la Ley 1116 de 2006, sin que se encuentre supeditado este procedimiento a lo previsto en el numeral 13 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001¹ y así deberá hacerse las anotaciones o salvedades del caso.

(v) Quinto punto de consulta- Prevalencia del artículo 58 de la Ley 1116 de 2006.

¹ Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

*“5.- ¿La solidaridad entre el anterior y el nuevo propietario que establece el inciso tercero del Art. 29 de la Ley 675/01 respecto “de las expensas comunes **no pagados por el primero**, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. (Destacado fuera de texto) no tiene en el caso de la intervención aplicabilidad? y de ser así ¿con fundamento en qué clase de disposición legal se sustentaría esta abstención o exención de pago?.*

Las normas de intervención como las de liquidación judicial son normas de orden público y de obligatorio cumplimiento y prevalecen sobre cualquier otra de carácter ordinario, en virtud de lo prescrito en los artículos 3°, 4°, 7°, 8°, 13° y 15° del Decreto 4334 de 2008 y Decreto 1910 de 2009, en concordancia con lo prescrito 124 de la Ley 1116 de 2006.

Con base, en esa orientación y mandato jurídico, es que la aplicación de los numerales 2°, 3°, 4° y 5°, del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, que tienen que ver con *la solidaridad de pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado o entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien*, no son de aplicación dentro del contexto del régimen de intervención en la etapa de toma de posesión y liquidación judicial.

Si no que, el pago de los créditos se estará a lo dispuesto en el acápite primero de esta consulta y artículo 58 de la Ley 1116 de 2006², referente con las reglas de adjudicación, en la cual, al nuevo adquirente no se le puede hacer exigible las obligaciones que pesan sobre los bienes adjudicados, tal y como lo prescribe la norma en ese sentido citada anteriormente.

(vi) Finalmente, en lo que hace alusión al **punto 6** de las preguntas de consulta este despacho se permite manifestar lo siguiente:

“6.- ¿El pago de las sumas debidas que se certifican en el documento anexo, se tienen como obligaciones aparte y sin prelación frente a los demás pasivos que originan la intervención?, no obstante ser gastos incluidos en el presupuesto aprobado y que son de carácter colectivo y de beneficio común obligatorio para la conservación de los bienes de uso común y pago de servicios comunes (Aseo, Agua, energía, Vigilancia, la misma administración) para beneficio y valorización de

² “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.”
(...)

“PARAGRAFO.-: “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**

todos los bienes que conforman la copropiedad incluida en estos beneficios la citada oficina 209?.”

Por ser, esta inquietud un aspecto muy puntual a la luz de los hechos, será el juez concursal el llamado a pronunciarse en el contexto procesal de intervención, en la oportunidad procesal que corresponda, en medida en que la facultad de asesorar en temas de la órbita de la autonomía privada de los acreedores, no le ha sido asignada por la ley a este despacho, como es el punto en cuestión, luego entonces no le es dable a esta Entidad pronunciarse el caso en particular, dado que solo puede absolver las consultas en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.



En la Superintendencia de Sociedades
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables
y así generar más empresa más empleo.

Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITP
www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000
Colombia

