



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

OFICIO 220-000033 DEL 02 DE ENERO DE 2019

REF: LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Se recibió su comunicación radicada con el número 2018-01-491261, mediante la cual formula las siguientes consultas:

1. El Arrendador de un local comercial, en el cual se encuentra como arrendatario una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria, puede dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, basado en el estado de liquidación voluntaria de dicha Sociedad por Acciones Simplificada.
2. El Arrendador de un local comercial en el cual se encuentra como arrendatario una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria, puede dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, debido a la imposibilidad de esta sociedad por acciones simplificada de ejercer su objeto social.
3. El Arrendador de un local comercial en el cual se encuentra como arrendatario una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria, puede dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, sin tener que pagarle algún tipo de indemnización a dicha Sociedad por Acciones Simplificada y si debe pagarla a que monto o norma correspondería.
4. El Arrendador de un local comercial en el cual se encuentra como arrendatario una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria, puede dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, basándose en la imposibilidad de dicha Sociedad por Acciones Simplificadas de ejercer su objeto social debido a la imposición de medidas administrativas de salud pública expedidas por la autoridad correspondiente.
5. El Arrendador de un local comercial en el cual se encuentra como arrendatario una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria, al dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial y arrendar nuevamente el local a otra empresa que pueda realizar la misma actividad



En la Superintendencia de Sociedades
Trabajamos con integridad por un país sin corrupción
Entidad No. 1 en el índice de Transparencia de las entidades Públicas, ITEP
www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co
Colombia

Línea única de atención al ciudadano (57 +1) 2201000



comercial debe pagar una prima comercial a la Sociedad por Acciones Simplificada.

6. Una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria, ante la imposibilidad de ejercer su objeto social pierde su derecho a cobrar una prima comercial, si una empresa diferente continúa ejerciendo su misma actividad comercial en el mismo local donde estas solía funcionar.

7. ¿El liquidador de una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria tiene entre sus obligaciones y funciones dar por terminado los contratos de arriendo en donde la sociedad funja como arrendataria?

8. ¿Si el liquidador de una Sociedad por Acciones Simplificada en proceso de liquidación voluntaria se niega a dar por terminado los contratos de arrendamiento en los cuales funge como arrendador y que no son útiles para cumplir el objetivo de la liquidación, se expone a alguna sanción y de ser así a cuáles serían estas sanciones?

Sobre el particular, sea lo primero poner de presente que en desarrollo de la facultad legal de absolver consultas, la Superintendencia de Sociedades se pronuncia de forma general y en abstracto respecto de temas de su competencia que le someten a su consideración, de tal suerte que el concepto que aquí se profiera no está dirigida a resolver situaciones particulares y concretas, lo que explica, a su vez, que estas no tengan carácter vinculante ni comprometan su responsabilidad.

Efectuada la precisión que antecede, se observa que esta Superintendencia cumple funciones de inspección, vigilancia y control de las sociedades comerciales, empresas unipersonales y sucursales de sociedades extranjeras, no sujetas a la vigilancia de otra Superintendencia, en los términos de los artículos 83,84 y 85 de la Ley 222 de 1995. En consecuencia, no es función de esta Superintendencia pronunciarse sobre las inquietudes propuestas.

No obstante lo expresado, se precisa que los interrogantes planteados, relacionados con la posibilidad legal del arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento de un local comercial arrendado a una sociedad SAS, en estado de liquidación, que se encuentra en imposibilidad legal para ejercer su objeto social, o frente al deber del arrendador de pagar algún tipo de indemnización, o prima comercial a la sociedad arrendataria, deben resolverse por las partes intervinientes en el contrato, a la luz del contrato celebrado, el cual, en términos generales debe contener los instrumentos legales para resolver los conflictos que en el desarrollo del mismo surjan entre las partes, sin perder de

vista la posibilidad de acudir a mecanismos alternativos de solución, vr.g: el arbitramento o la conciliación, en los centros habilitados para el efecto.

Por lo anterior, se sugiere contratar los servicios de un profesional del derecho para que con su intermediación, encontrar acuerdos conforme a los términos del contrato celebrado.

De otra parte, respecto del trámite de liquidación voluntaria, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

1. El trámite de liquidación voluntaria es de naturaleza privada, de orden público y de obligatorio cumplimiento, para el efecto, deben tenerse en cuenta entre otras, las siguientes disposiciones legales: artículos 222, 238 y 242 del Código de Comercio, los que señalan:

Artículo 222. “Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. Cualquier operación o acto ajeno a este fin, salvo los autorizados expresamente por la ley, hará responsables frente a la sociedad, a los asociados y a terceros, en forma ilimitada y solidaria, al liquidador, y al revisor fiscal que no se hubiere opuesto. (...)” .

Artículo 238. “Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, los liquidadores procederán: (...)

4). A obtener la restitución de los bienes sociales que estén en poder de los asociados o de terceros, a medida que se haga exigible su entrega, **lo mismo que a restituir las cosas de que la sociedad no sea propietaria.**” (la negrilla no es del texto)

Artículo 242. “El pago de las obligaciones sociales se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos. Para éste y los demás efectos legales los bienes inventariados determinarán los límites de la responsabilidad de los liquidadores como tales, respecto de los asociados y de terceros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente”.

2. El Decreto 2300 de 2008, por el cual se reglamenta el artículo 124 de la Ley 1116 de 2006, sobre la vigilancia de las sucursales de sociedades extranjeras y la aprobación del inventario del patrimonio social, y se dictan otras disposiciones, en cuyo artículo 6° señala:

“ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 1116 de 2006, deberán presentar a la Superintendencia de Sociedades para su aprobación, el inventario del patrimonio social en los términos establecidos en los artículos 233 a 237 del Código de Comercio:

- a) Las sociedades mercantiles por acciones y las sucursales de sociedades extranjeras sometidas a la vigilancia o control de la Superintendencia de Sociedades, cuando una vez elaborado el inventario del patrimonio social, los activos no alcancen para cubrir el pasivo externo;
- b) Las sociedades comerciales por acciones y las sucursales de sociedades extranjeras vigiladas o controladas por la Superintendencia de Sociedades que en el momento de su disolución o terminación de los negocios en el país, según sea el caso, tengan a su cargo pasivos por concepto de pensiones de jubilación, bonos o títulos pensionales.

Parágrafo. Cuando de conformidad con el inciso 1º del artículo 219 del Código de Comercio, la disolución o terminación de los negocios en el país provenga del vencimiento del término de duración de la sociedad o sucursal de sociedad extranjera, la fecha del inventario corresponderá al mismo mes en el cual expiró el término de duración respectivo. En los demás casos, la fecha del inventario corresponderá al mismo mes a aquel en el cual quedó inscrita en el registro mercantil la escritura pública contentiva de la disolución de la sociedad, o de la terminación de los negocios en Colombia, en el caso de las sucursales de sociedades extranjeras”.

De lo dicho se infiere que solo las sociedades por acciones o sucursales de sociedades extranjeras, vigiladas o controladas que se encuentren dentro de los supuestos señalados en el artículo anterior, estarían obligadas a someter a aprobación de este organismo el inventario del patrimonio social, las demás sociedades deben aprobar su inventario directamente sin la intervención de este Despacho, lo que no exime al liquidador de cualquier sociedad comercial, de responder por el cumplimiento del trámite Liquidatorio, así como de las obligaciones sociales, como se desprende de los siguientes preceptos legales:

Artículo 252 del Código de Comercio, que al respecto dispone: “En las sociedades por acciones no habrá acción de los terceros contra los socios por las obligaciones sociales. Estas acciones sólo podrán ejercitarse contra los liquidadores y únicamente hasta concurrencia de los activos sociales recibidos por ellos.

En las sociedades por cuotas o partes de interés las acciones que procedan contra los asociados, en razón de su responsabilidad por las operaciones sociales, se ejercerán contra los liquidadores, como representantes de los asociados, tanto durante la liquidación como después de consumada la misma, pero dichos asociados también deberán ser citados al juicio respectivo”.



Artículo 255 del Código de Comercio: “RESPONSABILIDAD DEL LIQUIDADOR. Los liquidadores serán responsables ante los asociados y ante terceros de los perjuicios que se les cause por violación o negligencia en el cumplimiento de sus deberes”.

En los anteriores términos se han atendido sus inquietudes, no sin antes manifestarle que el presente oficio tiene los alcances del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.