

OFICIO 220-051150 DEL 27 DE MAYO DE 2019

REF: TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LOS PROCESOS DE REORGANIZACIÓN.

Acuso recibo del escrito citado en la referencia, con el cual se presenta consulta relativa a la posibilidad de regulación o reajuste de canon de arrendamiento frente personas jurídicas o naturales que se encuentren en proceso de reorganización, aspectos estos que serán resueltos en el orden propuesto.

Necesariamente debe reiterarse que la competencia de esta Entidad es eminentemente reglada y sus atribuciones se hayan enmarcadas en los términos del numeral 24 del artículo 189, en concordancia con los artículos 82, 83, 84, 85 y 86 de la Ley 222 de 1995, y Decreto 1023 de 2012.

Así, al tenor de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1023 de 2012, es función de la Oficina Jurídica de esta Entidad absolver las consultas formuladas por los organismos públicos y privados, así como por los usuarios y particulares sobre las materias a su cargo y en esa medida emite un concepto u opinión de carácter general que como tal no es vinculante ni compromete su responsabilidad.

Bajo esa premisa jurídica este Despacho se permite resolver lo siguiente:

i) “(...) ¿Es posible dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral por parte del acreedor si el deudor incumple las obligaciones pactadas contractualmente?”

En los términos de la Ley 1116 de 2006, se producen unos efectos jurídicos de carácter procesal como sustancial, que restringen al deudor admitido a trámite de reorganización y que se extienden también sus acreedores.

Uno de esos efectos está previsto por el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, el cual dispuso lo siguiente:

“(...) Artículo 22. Procesos de restitución de bienes operacionales arrendados y contratos de leasing. A partir de la apertura del proceso de reorganización no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones, precios, rentas o cualquier otra contraprestación correspondiente a contratos de arrendamiento o de leasing.

“El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, procesos estos en los cuales no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización.” (Subraya fuera de texto)

La previsión legal anterior es clara, en establecer que a partir de la apertura del proceso de reorganización no puede iniciarse, continuarse ni darse por terminado el proceso de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, sin perjuicio también de las prohibiciones establecidas a los administradores para celebrar los pagos, arreglos, desistimientos, transacciones, conciliaciones a tono con lo previstos por el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006.

Por su parte, si después de iniciado el proceso de reorganización, existe algún incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento en los términos del párrafo segundo del artículo en mención.

ii) “(...) ¿De conformidad con las etapas del acuerdo de reorganización y la protección para el desarrollo de los negocios de las marcas es posible renegociar con la marca de forma privada el cumplimiento del contrato de tracto sucesivo?

Los cánones causados hasta la presentación del trámite de reorganización serán objeto de pago conforme a las pautas que se acuerden en el acuerdo de reorganización que se confirme en tal sentido dado el orden de prelación legal de créditos.

Así mismo, conforme a la previsión legal anotada, la sociedad en trámite de reorganización, en su condición de arrendataria deberá pagar los cánones de arrendamiento conforme a lo previsto por el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, es decir como gastos de administración, por cuanto si no lo hace, puede dar lugar a que el arrendador pueda invocar como causal para terminar el contrato de arrendamiento dicho incumplimiento, conforme lo prescrito en el párrafo segundo del artículo 22 mencionado anteriormente, a menos que haya también acuerdo de pago en ese sentido.

Por tanto, cualquier arreglo, transacción, conciliación que se haga en forma privada en ese sentido por obligaciones causada a la admisión del proceso de reorganización, deberá contar con la autorización previa y expresa del juez del concurso respetando siempre la prelación legal de los créditos, en los términos del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006.



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

iii) “(...) ¿Dentro de la renegociación se puede acordar la restitución voluntaria del deudor del local comercial sin hacer exigible la cláusula penal por incumplimiento, pero exigiendo el pago de la cartera corriente, entendida como gastos de administración?

Si llegado el caso de que se incumpla el pago de los cánones de arrendamiento con cargo a gastos de administración dentro del proceso de reorganización y no se logre acuerdo en ese sentido, puede darse cabida a la restitución de bien inmueble arrendado, sin perjuicio de las condonaciones que puedan hacer el arrendador sobre el particular.

iv) “(...) ¿Es necesario pedir autorización del juez del concurso para dar por terminado los contratos de arrendamiento por parte del acreedor, y cuál es el procedimiento?

Puede acontecer que tanto la sociedad concursada en su condición de arrendataria como el arrendador puedan dar por terminado un contrato de arrendamiento, en cuyo caso deberá contar con la autorización previa del juez del concurso en los términos el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006. Sin perjuicio de lo prescrito en el párrafo segundo del artículo 22 en mención.

El procedimiento consiste simplemente en presentar escrito motivado ante el juez del concurso, para que autorice previa y expresamente a las partes dar por terminado el contrato de arrendamiento, en los términos de la disposición en comento.

v) “(...) ¿Dentro del proceso de reorganización cuanto se trata de persona natural comerciante el cual se lleva ante la jurisdicción ordinaria, y lleva más de un año operando un local comercial sin pagar las obligaciones propias del contrato de tracto sucesivo, puede exigirse la restitución del local comercial, condonado los perjuicios causados por la permanencia y operación en el mismo?

Conforme al párrafo 2° del artículo 22 ibídem, es claro en establecer que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento con cargo a gastos de administración, puede dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, hecho que puede solucionarse ante el juez de conocimiento del proceso concursal.

vi) “(...) ¿... les solicitamos nos suministren un concepto en el que se evalúe la posibilidad de realizar proceso de regulación o canon de arrendamiento ante la jurisdicción ordinaria, en cualquier de las etapas del proceso de reorganización empresarial?

El artículo 515 del Código de Comercio, prescribe lo siguiente:



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

“(…) Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

Ahora bien, se debe entender que forman parte de un establecimiento de comercio, salvo estipulación en contrario, los contratos de arrendamiento, en los términos del numeral 5° del artículo 516 ibídem. Por lo cual las diferencias que surjan en torno a la regulación o canon de arrendamiento que ocurra entre las partes en el momento de la renovación del contrato pueden decidirse por el procedimiento verbal, ante la jurisdicción ordinaria.

A este propósito, es indicativo que puede presentarse controversias que surgen por la renovación del contrato de arrendamiento, alusivas con el reajuste del canon de arrendamiento, lo que no impide al arrendador como al arrendatario, proceder a dirimir cualquier conflicto en ese sentido por **procedimiento verbal**, de conformidad con lo previsto por el artículo 519 del Código de Comercio, así:

El artículo 519 del Código de Comercio, dispuso lo siguiente:

“(…) Artículo 519. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.”

Lo anterior, en la medida en que la prescripción contenida en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, no prohíbe, restringe, ni limita accionar en la forma indicada, dentro de un proceso de reorganización de una sociedad, frente a un eventual proceso de regulación o canon de arrendamiento ante la jurisdicción ordinaria en los términos del procedimiento acotado, sin olvidar que a partir de la apertura de trámite de apertura de reorganización no puede iniciarse o continuarse proceso de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social.

Lo anterior, sin perjuicio de la consideración prevista en el art 21 de la Ley 116 de 2006, según la cual: *“(…) El deudor admitido a un trámite de reorganización podrá buscar la renegociación, de mutuo acuerdo, de los contratos de tracto sucesivo de que fuera parte.*

Cuando no sea posible la renegociación de mutuo acuerdo, el deudor podrá solicitar al juez del concurso, autorización para la terminación del contrato respectivo, la cual se tramitará como incidente, observando para el efecto el procedimiento indicado en el artículo 8° de esta ley. La autorización podrá darse cuando el empresario acredite las siguientes circunstancias: (...)”



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

vii) ¿Así mismo conforme a la obligación que tienen las personas inmersas en los procesos de reorganización empresarial, le solicitamos nos indique la posibilidad de realizar acuerdos de pago sobre la cartera corriente que se cause sobre el canon de arrendamiento mensual teniendo en cuenta que son conceptos que corresponden a los gastos de administración indispensables para el desarrollo de los negocios, como contratos de tracto sucesivo?

En efecto la cartera causada con cargo a gastos de administración, debe ser cancelada con la prerrogativa que le concede el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, sin perjuicio de los acuerdos de pago que puedan celebrar en ese sentido a efecto de no comprometer la confirmación del acuerdo de reorganización por parte del juez del concurso en los términos del artículo 71, numeral 3° del artículo 45 y 46 del régimen de insolvencia indicado.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida en el plazo y con los efectos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó el Título II, Derecho de Petición del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso, no sin antes señalar que puede consultarse en la P.Web de la Entidad, la normatividad, los concepto jurídicos alusivos con el tema u otro cualquiera de su interés.