

OFICIO 220-131940 DE 27 DE MAYO DE 2024

ASUNTO: ASPECTOS RELACIONADOS CON LA INSCRIPCIÓN DE LA ESCISIÓN ANTE EL REGISTRO MERCANTIL

Me refiero a su comunicación radicada con el número de la referencia mediante la cual formula una consulta relacionada con el tema del asunto, en los siguientes términos:

"1. Una vez se da apertura al proceso de liquidación judicial en contra del arrendatario de un local comercial, ¿qué ocurre con los bienes que se encuentran dentro del local comercial y que son de propiedad del arrendatario? ¿en qué plazo el liquidador debe retirarlos?"

2. ¿Cuál es el término que tiene el liquidador para elaborar el inventario de los activos del arrendatario en liquidación?"

3. En Oficio 220-050854 de 2019 de la Superintendencia de Sociedades estableció que: "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."

De acuerdo a lo anterior, ¿cuál es el término que tiene el liquidador para efectuar la entrega del local comercial al arrendador? ¿Qué mecanismos tiene el arrendador del local comercial cuando el liquidador no le ha hecho entrega del inmueble y el Juez del concurso consideró que el bien no es requerido para el proceso de liquidación? Lo anterior teniendo en cuenta que al arrendador se le está generando un perjuicio patrimonial en la modalidad lucro cesante al no estar recibiendo contraprestación por el arriendo del local."

Previamente a responder sus inquietudes, debe señalarse que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, emite conceptos de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, que no se dirigen a resolver situaciones de orden particular, ni constituyen asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones de los órganos de una sociedad determinada. A su vez, sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad.

De ahí que sus respuestas en esta instancia, no se dirigen a prestar asesoría a los particulares o a sus apoderados sobre temas relacionados con los procesos de insolvencia que se tramitan ante la Entidad, máxime si se tiene en cuenta que la doctrina constitucional sobre el ejercicio de funciones judiciales por las Superintendencias, invariablemente exige, que los funcionarios administrativos que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad, doctrina que reitera la

Sentencia C-1641 del 29 de noviembre de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero, en la que la H. Corte Constitucional advierte que no le es dable a esta Superintendencia como autoridad administrativa, intervenir en asuntos que haya de conocer en ejercicio de facultades jurisdiccionales, en relación con los cuales se debe pronunciar como Juez en las instancias procesales a que haya lugar.

Con el alcance indicado, este Despacho procede a responder su consulta en los siguientes términos:

1. *"Una vez se da apertura al proceso de liquidación judicial en contra del arrendatario de un local comercial, ¿qué ocurre con los bienes que se encuentran dentro del local comercial y que son de propiedad del arrendatario? ¿en qué plazo el liquidador debe retirarlos?"*

Uno de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial, es la finalización los contratos de tracto sucesivo como lo es el contrato de arrendamiento. Así las cosas, estos contratos terminarán en la fecha en que se decreta la apertura del proceso liquidatorio.

En este sentido, el numeral 4º del artículo 50 de la Ley 222 de 1995 establece lo siguiente:

"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.*

(...)."

Ahora bien, los bienes de propiedad del deudor que se encuentren en el local hacen parte de la masa de bienes de la liquidación, y como activos deberán ser dispuestos para el pago de las acreencias de la liquidación.

Por su parte, es preciso señalar que no se cuenta con un término establecido legalmente para proceder con el retiro de los activos de propiedad del deudor ni con la correspondiente entrega del local arrendado; sin embargo, una vez definidas las condiciones logísticas, administrativas y jurídicas, entre otras, para proceder con tales actuaciones, las mismas se deberían realizar a la mayor brevedad posible.

2. *"¿Cuál es el término que tiene el liquidador para elaborar el inventario de los activos del arrendatario en liquidación?"*

Sobre el particular, se pone de presente que el liquidador tiene 30 días a partir de la fecha en que se posesione en el cargo, para elaborar el inventario de los activos. Lo anterior, de conformidad con lo determinado en el numeral 9° del artículo 48 Ley 1116 de 2026.

“3. En Oficio 220-050854 de 2019 de la Superintendencia de Sociedades estableció que: “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.”

De acuerdo a lo anterior, ¿cuál es el término que tiene el liquidador para efectuar la entrega del local comercial al arrendador?”

La respuesta al presente interrogante se encuentra subsumida en la respuesta dada a la primera pregunta.

“¿Qué mecanismos tiene el arrendador del local comercial cuando el liquidador no le ha hecho entrega del inmueble y el Juez del concurso consideró que el bien no es requerido para el proceso de liquidación? Lo anterior teniendo en cuenta que al arrendador se le está generando un perjuicio patrimonial en la modalidad lucro cesante al no estar recibiendo contraprestación por el arriendo del local.”

El arrendador deberá realizar la solicitud de entrega del inmueble al liquidador. Adicionalmente, el arrendador podrá radicar un memorial al Juez del concurso para poner en conocimiento dicha solicitud.

En los anteriores términos se ha atendido su inquietud. Se pone de presente que el presente oficio tiene los alcances del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y que en la Página WEB de ésta entidad puede consultar directamente la normatividad, los conceptos que la misma emite sobre las materias de su competencia los cuales también podrá ubicar en la herramienta tecnológica Tesauro.