

OFICIO 220-021071 DE 8 DE ABRIL DE 2010

REF.: ALCANCE DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY 1116 DE 2006- RESPECTO DE TERCEROS NO VINCULADOS DENTRO DE UN PROCESO CONCURSAL.

Me refiero a su escrito radicado en esta Entidad con el número 2010- 01- 030469 el 25 de febrero de 2010, mediante el cual formula una consulta sobre los alcances del artículo 68 de la Ley 1116 de 2006, respecto de terceros no vinculados dentro de un proceso concursal que adquieren un predio a una empresa que adelanta un proceso de reorganización empresarial.

Al respecto, este Despacho se permite hacer las siguientes precisiones jurídicas:

a.- Como es sabido, en términos generales, el proceso de legalización de la compraventa de un inmueble o para que el nuevo propietario pueda registrarse legalmente, demanda el cumplimiento previo de varios actos, entre ellos el pago de los impuestos respectivos, tales como el de valorización del IDU (para el caso de Bogotá), el impuesto predial, el de beneficencia, el de retención en la fuente y los derechos notariales.

No obstante, lo anterior tratándose de un proceso de reorganización empresarial, y con el fin de facilitar la celebración y ejecución del acuerdo que se llegare a celebrar entre la sociedad deudora y sus acreedores, no hay necesidad de pagar tales impuestos, toda vez que el mencionado acuerdo, al igual que las escrituras públicas otorgadas en desarrollo o ejecución del mismo, que tengan por objeto transferir, modificar, limitar el dominio u otro derecho real sobre bienes sujetos a registro a los acreedores, se tendrán como documentos sin cuantía. Tal medida es adecuada frente al estado de insolvencia que presenta el deudor concursado y a la consecuente pérdida que han tenido sus acreedores, que en la mayoría de los casos tienen que esperar a que las obligaciones a su favor sean atendidas en plazo muy amplio (10 o 12 años), con períodos de gracia, y sin el reconocimiento de intereses dentro de dicho lapso.

b.- En efecto, el artículo 68 de la Ley 1116 de 2006, preceptúa que “El acuerdo de reorganización y el de adjudicación deberán constar íntegramente en un documento escrito, firmado por quienes lo hayan votado favorablemente. Cuando el acuerdo tenga por objeto transferir, modificar, limitar el dominio u otro derecho real sobre bienes sujetos a registro, constituir gravámenes o cancelarlos, la inscripción de la parte pertinente del acta en el correspondiente registro será suficiente sin que se requiera el otorgamiento previo de escritura pública u otro documento.”



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

Si el promotor ha utilizado para la votación sistemas de comunicación simultánea o sucesiva, deberá acompañar prueba de la expresión y contenido de las decisiones y de los votos en documento o documentos escritos, debidamente firmados por él mismo.

Para efectos de timbre, impuestos y derechos de registro el acuerdo de reorganización o de adjudicación, al igual que las escrituras públicas otorgadas en su desarrollo o ejecución, incluidas aquellas que tengan por objeto reformas estatutarias o daciones en pago sujetas a dicha solemnidad, directamente relacionadas con el mismo, serán documentos sin cuantía. Los documentos en que consten las deudas una vez reestructuradas quedan exentos del impuesto de timbre.

El pago de impuestos prediales, cuotas de administración, servicios públicos y cualquier otra tasa o contribución necesarios para obtener el paz y salvo en la enajenación de inmuebles o cualquier otro bien sujeto a registro, sólo podrá exigirse respecto de aquellas acreencias causadas con posterioridad al inicio del proceso de insolvencia. Las anteriores, quedarán sujetas a los términos del acuerdo o a las pautas del trámite de liquidación judicial. El funcionario que desatienda lo dispuesto en el presente inciso, responderá civil y penalmente por los daños y perjuicios causados, sin perjuicio de las multas sucesivas que imponga el juez del concurso, las cuales podrán ascender hasta doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes”. (El llamado es nuestro).

c.- Del estudio de las normas antes transcrita, se desprende que la misma regula varios aspectos a saber: i) el referente a las solemnidades del acuerdo de reestructuración o adjudicación; y ii) las consecuencias y efectos impositivos derivados de éste, los cuales veremos a continuación:

1.- **Que el acuerdo conste por escrito:** la aludida disposición establece que el acuerdo deberá constar íntegramente en un documento escrito, es decir, se establece una forma solemne para su nacimiento como contrato, para lo cual basta que el mismo simplemente lleve las firmas de quienes lo han votado favorablemente, esto es, de los acreedores, sin que sea necesario su reconocimiento ante autoridad judicial, administrativa o ante notario público.

2.- **Que el acuerdo tenga por objeto la transferencia de bienes inmuebles:** para facilitar la celebración y ejecución del acuerdo de reorganización, la ley dispuso que cuando éste tenga por objeto transferir, modificar, limitar el dominio u otro derecho real sobre bienes sujetos a registro, constituir gravámenes o cancelarlos, la inscripción de la parte pertinente del acta en el correspondiente registro será suficiente para perfeccionar la operación respectiva, sin que se requiera el otorgamiento de escritura pública alguna.



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

3.- **Que el acuerdo es un acto sin cuantía para todos los efectos legales:** lo cual significa que esta regla se aplica a todos aquellos casos en los cuales se genere un tributo o un derecho, como consecuencia de la celebración de acuerdo o de una operación que tenga como fuente el mismo.

Tal previsión, si bien, en principio, tiene aplicación solamente para los vinculados dentro del proceso concursal, es decir, para la sociedad deudora y sus acreedores, **no es menos cierto que la misma también se aplica a los terceros no vinculados al proceso concursal;** lo primero, para facilitar la celebración y ejecución del acuerdo, pues ante la insolvencia del deudor o la consecuente pérdida económica de los acreedores, no se pagaban los impuestos adeudados y mucho menos los gastos de registro, lo cual impedía en la mayoría de los casos la ejecución del acuerdo, en detrimento de los intereses de las partes; lo segundo, **en razón a que si bien el tercero no está vinculado al proceso, no es menos cierto que cuando este está interesado en adquirir un bien inmueble objeto del acuerdo está facilitando la ejecución del mismo, y en tal virtud se haría acreedor al beneficio previsto en la norma;** cosa distinta es cuando aquél tiene el propósito de comprar un bien inmueble que no es objeto del acuerdo de reorganización empresarial, en cuyo caso está obligado a pagar los impuestos, derechos notariales y de registro que por ley le corresponda, pues su relación con la sociedad deudora es meramente contractual.

4.- **Pago de obligaciones causadas con posterioridad al inicio del proceso:** el inciso cuarto, se refiere a que el pago de impuestos prediales, cuotas de administración, servicios públicos y cualquier otra tasa o contribución necesarios para el paz y salvo en la enajenación de inmuebles o cualquier otro bien sujeto a registro, solo podrá exigirse respecto de aquellas acreencias causadas con posterioridad al inicio del proceso, toda vez que las originadas con anterioridad deben hacerse valer dentro del proceso y quedarán sujetas a las resultas del mismo.

d.- En conclusión, se tiene que los terceros no vinculados dentro de un proceso concursal que adquieran un inmueble objeto de un acuerdo de reorganización empresarial se harán acreedores a los beneficios previstos en el artículo 68 de la Ley 1116 de 2006; en tanto que, los interesados en adquirir un bien inmueble que no es materia del susodicho acuerdo, para legalizar la propiedad de dicho bien debe cancelar previamente los impuestos, derechos notariales y de registro, de acuerdo con la ley le corresponda.

En los anteriores términos se da respuesta a su consulta, no sin antes advertir que la misma tendrá el alcance previsto en el artículo 25 del Código Contencioso administrativo.