

OFICIO 220-041516 DEL 27 DE MARZO DE 2014

REF.: RADICACIÓN 2014- 01- 080898

SAS. LOS BIENES INMUEBLES APORTADOS A LA SOCIEDAD DEBEN AVALUARSE PREVIAMENTE Y POR UNANIMIDAD, NO SE REQUIERE AUTORIZACIÓN NI APROBACIÓN DE ESTA ENTIDAD.

Aviso recibo del escrito en referencia, a través del solicita información acerca del procedimiento para aportar un bien inmueble a una sociedad SAS en el acto de constitución, particularmente pregunta “¿es necesario hacer un avalúo del inmueble? ¿quién está legitimado para hacer dicho avalúo? ¿Se requiere autorización del avalúo por parte de la superintendencia de sociedades?”.

Para responder los interrogantes planteados es preciso, en primer lugar, indicarle que cuando un asunto no se encuentre regulado ni en la Ley 1258 de 2008, por la cual se crea a la sociedad por acciones simplificada, ni en los estatutos de la anónima simplificada debe aplicarse la remisión contempla en el artículo 45 de la misma, según el cual, se aplicarán “.....las normas legales que rigen a la sociedad anónima y, en su defecto, en cuanto no resulten contradictorias, por las **disposiciones generales que rigen a las sociedades previstas en el Código de Comercio**”. (Destacado fuera de texto).

Teniendo en cuenta que el aporte de bienes en especie –inmueble-, es un asunto no contemplado en la ley que crea a las SAS, en observancia a la norma invocada lo que procede es la aplicación del artículo 126 concordante con lo dispuesto en el artículo 132 del Código de Comercio, de donde resulta no solo la viabilidad del aporte en especie sino la obligación de que el bien objeto de aportación sea previamente avaluado unánimemente por los interesados en junta preliminar, caso en el cual “los asociados responderán solidariamente por el valor atribuido a los aportes en especie,.....” (Art. 135 Ibídem).

En segundo lugar advertir que el avalúo del bien no requiere autorización o pronunciamiento alguno por parte de esta Superintendencia porque se trata de una facultad que solo conserva respecto de las sociedades controladas, según lo previsto en el numeral 8 del artículo 85 de la Ley 222/95.

En términos similares se ha pronunciado la Entidad en distintos pronunciamientos, uno de ellos, a través del Oficio 220- 053069 de 23 de mayo de 2013 se expresó:

“(....)

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

i) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 1258 de 2008, la sociedad por acciones simplificada se creará mediante contrato o acto unilateral que conste en documento privado, inscrito en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio del lugar en que la sociedad

establezca su domicilio principal, en el cual se expresará cuando menos lo datos allí previstos, entre los cuales se encuentra los relacionados con el capital social.

Del estudio de la norma antes citada, se desprende que la sociedad por acciones simplificada SAS, puede constituirse por escritura pública o por documento privado, uno u otro documento deberá inscribirse en el registro mercantil.

ii) Ahora bien, de acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 5 ya mencionado, cuando los activos aportados a la sociedad comprendan bienes cuya transferencia requiera de escritura pública, la constitución de la sociedad deberá hacerse de igual manera e inscribirse también en los registros correspondientes.

(....)

iv) De otra parte, se tiene que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 1258 del 2008, “En lo no previsto en la presente ley, la sociedad por acciones simplificada se regirá por las disposiciones contenidas en los estatutos sociales, por las normas legales que rigen a la sociedad anónima y, en su defecto, en cuanto no resulten contradictorias, por las disposiciones generales que rigen a las sociedades previstas en el Código de Comercio...”. (El llamado es nuestro).

Del análisis de la norma antes transcrita, se colige que cuando los estatutos guarden silencio sobre determinado asunto, tal como el caso de los **aportes en especie**, la sociedad por acciones simplificada SAS, se regirá, en lo no previsto en los mismos, por las normas legales que rigen a la sociedad anónima o por las disposiciones del Código de Comercio.

v) En efecto, el artículo 126 del Código de Comercio, preceptúa que los aportes en especie deberán estimarse en un valor determinado, al paso que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 132, en concordancia con lo prescrito por el segundo inciso del 398 de la misma obra, los aportes en especie deberán ser evaluados unánimemente por los socios reunidos en junta preliminar, sin que sea necesario solicitar la aprobación del avalúo a esta Superintendencia, puesto que con la expedición de la Ley 222 de 1995, ello solo es preciso hacerlo respecto de las sociedades sometidas al control de este Organismo (Artículo 85 de la Ley 222 Cit.).

(....)

ix) Luego, si en los estatutos de una sociedad por acciones simplificada SAS, se guardó silencio sobre la forma de hacer aportes en especie, para tal efecto se deben tener en cuenta las normas que regulan dicho aspecto en las sociedades anónimas, o en su defecto, las disposiciones generales que rigen a la sociedades en el Código de Comercio, en lo pertinente, y demás normas concordantes.

(....)”.

Solo queda por recordar que tratándose de la constitución de una sociedad por acciones simplificada en la que se aportará un bien inmueble se requerirá de escritura pública para efectos de la tradición e inscribirse en los registros correspondientes (Parágrafo 2º, Art. 5, Ley 1258 Cit.)

En los anteriores términos se ha dado respuesta a su escrito, no sin antes manifestarle que los efectos son contemplados en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Para mayor información e ilustración sobre temas societarios, se sugiere consultar la página de Internet de la Entidad (www.supersociedades.gov.co) o examinar los libros de Doctrinas y Conceptos Jurídicos y Contables publicados por la Entidad.