

OFICIO 220-105639 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2019

REF: IMPUESTO PREDIAL-ADJUDICACIÓN INMUEBLE

Se recibió su comunicación radicada con el número arriba indicado, mediante la cual informa que le fue adjudicado un bien inmueble en julio de 2018 por una sociedad que se fue a liquidación y agrega que cuando se acercó a cancelar el impuesto predial del año 2019, le informaron que se debían los años de 2016, 2017 y mitad de 2018. Por lo cual, formula la siguiente consulta: *¿Quién debe pagar esos años que se debe el impuesto y bajo qué precepto legal?*

Al respecto, me permito manifestarle que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es función de la Superintendencia de Sociedades la de absolver las consultas de carácter general y abstractas que se le formulen sobre temas de derecho estrictamente societario regulado por la legislación mercantil, y no sobre temas contractuales, procedimentales o jurisdiccionales.

No obstante, lo anterior, le informo que el tema en mención fue resuelto en el artículo 58 de la Ley 1116 de 2006, preceptos respecto de los cuales este Despacho se ha pronunciado en varias ocasiones, a manera de ejemplo el Oficio 220-208904 del 25 de noviembre de 2016, en el que procedió a efectuar el siguiente análisis, cuyos apartes pertinentes a continuación se transcriben:

*“(…) A reglón seguido, señala los requisitos para adquirir el dominio de los bienes, así: a) Para la transferencia de los bienes sujetos a registro, bastará la inscripción de la providencia de adjudicación en el correspondiente registro, sin necesidad de otorgar ningún otro documento o paz y salvo. **Dicha providencia será considerada sin cuantía para efectos de timbre, impuestos y derechos de registro, sin que el nuevo adquirente se le pueda hacer exigibles las obligaciones que pesen sobre los bienes adjudicados o adquiridos;** y b) tratándose de bienes muebles, la tradición de los mismos operará por ministerio de la ley, llevada a cabo a partir del décimo (10) día siguiente a la ejecutoria de la providencia. iv) Así las cosas, en concepto de este Despacho es dable asumir que el vocablo aludido, hace referencia a las condiciones físicas en que se encuentran los bienes, amén del deterioro ocasionado por el transcurso o inclemencias del tiempo, hora por la falta de uso o de mantenimiento. Ahora bien, puede suceder que al momento en que vaya a efectuarse la entrega material de un inmueble adjudicado a alguno o algunos de los acreedores, éste se encuentre ocupado por*



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

un tercero, en cuyo caso el adquirente deberá iniciar las acciones policivas o judiciales a que hubiere lugar, tendientes a la recuperación de dicho bien.

Lo anterior, sin perjuicio de que el liquidador rinda un informe sobre las condiciones en que entrega el inmueble, si el mismo se encuentra ocupado y a qué título. Otro aspecto a tener en cuenta, es el que al consagrar el legislador la obligación para los acreedores de recibir los bienes que le sean adjudicados en el estado en que se encuentran, el liquidador cuenta con un plazo perentorio para entregar los respectivos bienes y una vez cumplidas las órdenes que indique el auto de adjudicación en su oportunidad debida, el mencionado auxiliar de la justicia, deberá presentar al juez del proceso una rendición de cuentas finales de su gestión, donde incluirá una relación pormenorizada de los pagos efectuados, acompañada de las pruebas pertinentes, todo ello acorde con el principio de celeridad inmerso en los procesos de insolvencia. (...)

Al respecto, el doctor Juan José Rodríguez Espitia, en su libro nuevo régimen de insolvencia, segunda edición, página 782 y 783, expresa lo siguiente:

“La adjudicación hecha por el juez del concurso no supone únicamente la extinción de las obligaciones del concursado, sino, además, la traslación de la propiedad en cabeza de los acreedores. Ese aspecto no resulta del todo afortunado en su regulación habida consideración de que no existe armonía con las reglas que el derecho privado ha considerado al respecto.

En efecto, de mucho tiempo atrás tanto la doctrina como la jurisprudencia estimaron que la adjudicación constituía un nuevo modo de adquirir que complementaba los ya establecidos por el Código Civil en el artículo 673, dadas las particularidades que en este caso se presentaba a saber: i) que los bienes estaban por fuera del comercio como consecuencia de embargo decretado por la autoridad judicial ;ii) que era el juez quien disponía la transferencia de los activos , y iii) que tratándose de inmuebles la inscripción de la providencia de adjudicación no era constitutiva sino declarativa, pues simplemente se limitaba a reconocer la alteración de la propiedad como consecuencia de la decisión judicial de adjudicación.

“(…) En conclusión, a nuestro juicio, y analizada la disposición en su conjunto la propiedad de los activos del deudor a favor de los acreedores se adquiere por adjudicación y no por tradición, ni por ningún otro modo; las referencias hechas por la disposición a la inscripción de la providencia de adjudicación y a la tradición de los bienes muebles deben entenderse como consecuencia de la adjudicación y no como un nuevo modo que sustituya esta.” (Resaltado fuera del texto).

De lo dicho resulta claro, que a partir de la ejecutoria de la providencia de adjudicación, el acreedor beneficiario adquiere la propiedad del inmueble objeto de



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

adjudicación y que la fecha de ejecutoria de dicha providencia, determina también el momento a partir del cual el deudor queda eximido de las obligaciones respecto del bien inmueble objeto de adjudicación. No obstante, debe precisarse que los impuestos pendientes al momento de la admisión del trámite de liquidación judicial, serán objeto de pago dentro del proceso de liquidación correspondiente, siempre que el acreedor se hubiere hecho parte en la oportunidad legal para ello, sujetándose su pago a la prelación legal de créditos como a la suficiencia de activos, sin perjuicio de que los tributos a los que se ha hecho mención, puedan quedar insolutos dada la precariedad de los recursos para sufragarlos, pero no por ello, se pueden trasladar al acreedor beneficiario con la adjudicación del bien inmueble.

En este mismo sentido, debe precisarse que las obligaciones causadas con posterioridad al trámite de liquidación judicial y hasta la ejecutoria de la providencia de adjudicación, siguen siendo a cargo de la sociedad concursada, como gastos de administración, los que igualmente siguen la regla anterior.

En síntesis, para concluir puede afirmarse que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no le puede negarse a cumplir la orden impartida por el juez del concurso para efectuar el respectivo registro, ni hacer exigibles las obligaciones que pesan sobre los bienes adjudicados o adquiridos, pues se reitera que este último solo está obligado a asumir los impuestos que se causen, a partir de la ejecutoria del auto de adjudicación, en los términos del inciso 10 y del párrafo del artículo 58 ibídem.

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