



**OFICIO 220-165157 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2021**

**ASUNTO: FUSIÓN - TRADICIÓN DE INMUEBLES - TÉRMINO PARA EL REGISTRO.**

Me refiero a su comunicación remitida a esta entidad por la Superintendencia de Industria y Comercio y radicada con el número de la referencia, donde hace mención a un proceso de fusión y realiza el siguiente planteamiento:

*“(...) quisiera conocer si esta entidad tiene reglamentación alguna respecto al tiempo que deba transcurrir entre la fusión de dos empresas o sociedades y la protocolización de la tradición de los bienes inmuebles de la entidad y absorbida, lo anterior, conforme al art. 178 del Código de Comercio (...)”*

Sobre el particular, me permito manifestarle 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, el artículo 11, numeral 2 del Decreto 1736 de 2020 y el artículo 2 (2.3) de la Resolución 100-000041 del 2021, emite un concepto de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones de los órganos de una sociedad determinada.

En este contexto, se explica que las respuestas en instancia consultiva no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, no constituyen prejuzgamiento, y tampoco pueden condicionar ni comprometer el ejercicio de sus competencias judiciales o administrativas en una situación de carácter particular y concreto.

También es procedente informarle que, para efecto del conteo de términos en la atención de su consulta, mediante el artículo 5º de la parte resolutive del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020, expedido con ocasión de la emergencia sanitaria derivada del Coronavirus COVID-19 y mientras ésta se mantiene, el Gobierno Nacional amplió los términos para que entidades como esta Superintendencia atiendan peticiones de consulta en treinta y cinco (35) días.

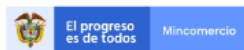
Con el alcance indicado, este Despacho se permite responder su consulta en los siguientes términos:



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)  
[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)

Línea única de atención al ciudadano: 01-8000-114319  
Tel Bogotá: (601) 2201000  
Colombia





El artículo 172 del Código de Comercio consagra que habrá fusión cuando una o más sociedades se disuelvan, sin liquidarse, para ser absorbidas por otra o para crear una nueva.

A su vez, el artículo 173 de la citada obra, expresa que le corresponde al máximo órgano social, llámese asamblea general de accionistas o junta de socios, aprobar con el correspondiente quórum consagrado en los estatutos el respectivo compromiso de fusión.

Por su parte, el artículo 178 ibídem, consagra:

*“Artículo 178. En virtud del acuerdo de fusión, una vez formalizado, la sociedad absorbente adquiere los bienes y derechos de las sociedades absorbidas y se hace cargo de pagar el pasivo interno y externo de las mismas.*

*La tradición de los inmuebles se hará por la misma escritura de fusión o por escritura separada, registrada conforme a la ley. La entrega de los bienes muebles se hará por inventario y se cumplirán las solemnidades que la ley exija para su validez o para que surtan efectos contra tercero”.* (El subrayado es nuestro).

En lo atinente a la tradición de los bienes inmuebles de propiedad de la sociedad absorbida, es preciso tener en cuenta lo señalado de manera concreta en los artículos 756 y 759 del Código Civil que a la letra señalan:

*“Artículo 756. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca”.*

*“Artículo 759. Los títulos traslaticios de dominio deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos”*

Si bien el mencionado artículo 178 ibídem, no señala un término para protocolizar la tradición de los bienes inmuebles, se parte de la base que le compete a la administración de la sociedad absorbente velar porque ello ocurra a la mayor brevedad posible, so pena de responder por los perjuicios que le pueda ocasionar a la compañía.

Sobre el asunto que nos ocupa, este Despacho mediante **Oficio 220-189347 del 23 de agosto de 2017**, expresó lo siguiente:





“(...)

La tradición de los inmuebles se hará por la misma escritura de fusión o por escritura separada, registrada conforme a la ley. La entrega de los bienes muebles se hará por inventario y de cumplirse las solemnidades que la ley exija para su validez, o para que surtan efectos contra terceros. (Se subraya).

En consecuencia, es claro que si bien, una vez formalizado el acuerdo de fusión, la sociedad absorbente adquiere todos los bienes y derechos de las sociedades absorbidas, no lo es menos que tratándose de bienes inmuebles, la tradición debe hacerse en la escritura de fusión o por escritura separada, la cual deberá registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

“(...)”

Ahora bien, como es un título traslativo de dominio, debe ajustarse a los requisitos establecidos por el modo de adquirir, de suerte que siempre que se trate de un bien sujeto a registro, la fusión transferirá la efectiva posesión, cuando se verifique dicho procedimiento. De igual forma, no se entenderá que hay transferencia de la posesión del bien, mientras no se cumplan los requisitos legales aludidos.

De ahí que el artículo 178 ya citado, establezca que la tradición de los bienes inmuebles se hará por la misma escritura de fusión o por escritura separada, si así lo acuerdan las partes, registrada conforme lo indique la ley; y la de los muebles se hará por inventario que habrá que adecuarse a las formalidades propias para que tengan efectos ante terceros, como la inscripción en el respectivo libro de accionistas.

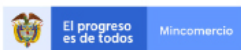
“(...)”

No está demás insistir que si en virtud de un acuerdo de fusión, se transfieren bienes inmuebles, se tendrá cuenta lo dispuesto en el Artículo 178 ibídem, en el sentido de que la tradición debe hacerse en la misma escritura de fusión o por escritura separada, la cual ha de ser registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, dentro de los dos meses siguientes a la expedición de la misma, so pena de la sanción que procede en los términos del Artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

“(...)”

En efecto, la Ley 223 de 1995, en los artículos 231 y 232 consagra lo siguiente:

**“ARTÍCULO 231. TERMINOS PARA EL REGISTRO.** Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para el registro, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro deberán



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)

[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)

Línea única de atención al ciudadano: 01- 8000 -11 43 19

Tel Bogotá: (601) 2201000

Colombia





*formularse de acuerdo con los siguientes términos, contados a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición:*

- a) Dentro de los dos meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país, y*
- b) Dentro de los tres meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.*

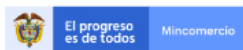
*La extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios, por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y en la forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.*

**ARTÍCULO 232. LUGAR DE PAGO DEL IMPUESTO.** *El impuesto se pagará en el departamento donde se efectúe el registro. Cuando se trate de bienes inmuebles, el impuesto se pagará en el departamento donde se hallen ubicados estos bienes.*

*En caso de que los inmuebles se hallen ubicados en dos o más departamentos, el impuesto se pagará a favor del departamento en el cual esté ubicada la mayor extensión del inmueble.”*

En consecuencia, la administración cuenta con dos (2) meses para realizar el registro correspondiente, so pena de que se causen los intereses moratorios correspondientes y de responder por los perjuicios que le pueda ocasionar a la compañía.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida, con los efectos descritos en el artículo 28 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, no sin antes señalar que en la Página WEB de la Entidad puede consultar directamente la normatividad, los conceptos que la misma emite sobre las materias de su competencia, entre otros.



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)  
[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)

Línea única de atención al ciudadano: 01- 8000 -11 43 19  
Tel Bogotá: (601) 2201000  
Colombia

