



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2016-01-093955

Tipo: Salida Fecha: 09/03/2016 09:53:05 AM
Trámite: 17037 - RECURSOS LIQUIDACIONES
Sociedad: 900110251 - PROMOTORA INMOBILI Exp. 66036
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 5 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-003820

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del proceso

Promotora Inmobiliaria Tucasa Ltda., en liquidación judicial

Liquidador

Albeiro Restrepo Osorio

Asunto

Desestima recurso de reposición
Revoca Auto 400-000232 de 7 de enero de 2016

Proceso

Liquidación judicial

Expediente

66036

I. ANTECEDENTES

1. En audiencia de resolución de objeciones de 10 de marzo y 23 de noviembre de 2015, contenida en Acta 400-002510 y Auto 400-001120 de 14 de diciembre de 2015, se decidió la exclusión de unos bienes inmuebles de propiedad de la sociedad en insolvencia, en aplicación del artículo 52 de la Ley 1676 de 2013.
2. En la misma audiencia, se requirió al apoderado del Banco Colpatria para que informara sobre la forma de materializar la exclusión, bien fuera apropiándose de los bienes entregados en garantía ora autorizando al liquidador a vender los bienes dentro del proceso para pagarse con preferencia. Con memorial 2015-01-464050 de 26 de noviembre de 2015, el acreedor manifestó que su representada optó por la apropiación de los bienes dados en garantía.
3. Al respecto, con Auto 400-000232 de 7 de enero de 2016, el juez ordenó la transferencia de los bienes excluidos y su entrega al acreedor hipotecario, previa constitución del título de depósito judicial correspondiente al saldo o diferencia entre el valor de los bienes y la obligación garantizada.
4. Mediante oficio 2016-01-005334 de 13 de enero de 2016, el ex representante legal interpuso recurso, con el argumento de que no es procedente ejecutar la exclusión ordenada, porque está en trámite una solicitud de validación de acuerdo extrajudicial de reorganización, por lo que resulta aplicable el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006.

Del recurso se corrió traslado del 18 al 20 de enero de 2016, como consta en el consecutivo 415-000021 de 15 de enero del mismo año.

5. Durante el término de traslado, se pronunciaron las siguientes personas: (i) con memorial 2016-01-009858 de 20 de enero de 2016, el apoderado del Centro Comercial Tucasa P.H., quien solicitó mantener la providencia indicando que la decisión hace referencia a lo aprobado en la audiencia de resolución de objeciones, sin que allí se hubieran interpuesto recursos; (ii) con memorial 2016-01-009617 de 20 de enero de 2016, el apoderado de Carlos Jaime Fajardo Martínez, quien manifestó que el recurso



MINCIT

**En la Superintendencia de Sociedades trabajamos con
integridad por un País sin corrupción.**

Entidad **No. 1** en el Índice de Transparencia de las Entidades Públicas, ITEP.

www.supersociedades.gov.co / webmaster@supersociedades.gov.co - Colombia





es improcedente en cuanto pretende atacar la decisión de exclusión adoptada en la audiencia de resolución de objeciones, cuestión ya debatida; (iii) con memorial 2015-01-009798 de 20 de enero de 2016, el apoderado del Banco Colpatria, acreedor hipotecario, quien solicitó que se mantuviera la providencia, por cuanto el recurso recae sobre una decisión de exclusión en firme, y además los efectos de la celebración del acuerdo de reorganización únicamente se producen con la celebración de la audiencia correspondiente. Así mismo, consideró que no es procedente la validación judicial de un acuerdo de reorganización desde una liquidación judicial, porque no es esto lo que permite el artículo 66 de la Ley 1116 de 2006; (iv) con memorial 2016-01-009508 de 20 de enero de 2016, el liquidador indicó que el recurso adolece de técnica jurídica, lo que imposibilita determinar el trámite solicitado, además de que la exclusión ya está en firme.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. De acuerdo con el artículo 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez para que se revoquen o reformen, siempre que se interpongan dentro de los tres días siguientes a su notificación, siempre que la decisión no haya sido proferida en audiencia. En el presente caso, el auto recurrido fue notificado en el estado 415-000004 de 8 de enero de 2016, por lo que el recurso fue presentado dentro del término previsto.
2. Se trata de un recurso de reposición contra el Auto de 7 de enero de 2016, por considerar que la entrega de los bienes al Banco Colpatria, como parte de la exclusión decidida, no es procedente en atención a la solicitud de admisión al proceso de validación judicial de un acuerdo de reorganización, hecha con oficio 2015-01-319808 de 15 de julio de 2015 y que el Despacho se abstuvo de estudiar mientras se resolvía sobre la anotada exclusión.
3. También indicó el recurrente que la decisión adoptada está viciada de nulidad porque viola el debido proceso por no haber contemplado los efectos de la solicitud de admisión al proceso mencionado.
4. Sea lo primero advertir que las causales de nulidad, de acuerdo con el artículo 133 del Código General del Proceso, son taxativas, y es carga del nultante individualizar la causal que invoca, por cuanto las formulaciones abstractas son ineptas para determinar la ocurrencia o no de una causa de invalidez procesal. Por lo tanto, atendiendo a la manifestación expresa de la solicitud, el Despacho únicamente se pronunciará sobre el recurso de reposición.
5. El recurrente plantea la imposibilidad de transferir el dominio de los bienes excluidos al acreedor garantizado, ya que se presentó una solicitud de admisión a un proceso de validación judicial de un acuerdo de reorganización, la cual debe producir los efectos del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, específicamente en cuanto a la enajenación de bienes o realización de operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios.
6. En primer lugar, conviene precisar que lo que se resuelva en este recurso no implica un pronunciamiento previo sobre la solicitud de admisión enunciada, que será calificada en su oportunidad. En efecto, el recurso tiene por objeto la revocatoria del auto que ordenó la entrega material y jurídica de ciertos bienes en virtud de lo dispuesto en la Ley 1676 de 2013.
7. Por otro lado, es preciso recordar que el artículo 66 de la Ley 1116 de 2006, permite que el liquidador o los acreedores que representen por lo menos el 35% de los votos, propongan la celebración de un acuerdo de reorganización. De forma

expresa se indica que esta propuesta solo procede una vez se hayan aprobado los proyectos de calificación, graduación de créditos y de asignación de derechos de voto y el inventario valorado.

8. El Despacho encuentra que el argumento propuesto por el recurrente no es de recibo, pues las decisiones proferidas por el juez del concurso no pueden quedar recogidas por las prohibiciones del artículo 17. En efecto, el artículo 17 del estatuto de insolvencia busca materializar los principios de igualdad y de universalidad que irradian el proceso concursal. Las operaciones a las que se refiere la prohibición del artículo 17 son, en principio, aquellas que dependen de la voluntad del deudor, sin perjuicio de los casos en que este Despacho ha establecido que la prohibición puede alcanzar ciertas operaciones cuya puesta en marcha no depende de la voluntad del deudor, como la compensación.
9. Las prohibiciones del artículo 17 no se extienden al juez del concurso cuando, como en este caso, el deudor está inmerso en un proceso de insolvencia. En efecto, si un deudor está en liquidación judicial, y en curso de la misma pretende volver al escenario recuperatorio mediante la presentación de una solicitud de admisión a reorganización, mal podría concluirse que las actuaciones judiciales que se desarrollen en la liquidación quedan cobijadas por las restricciones dispositivas del artículo 17, relacionadas con la reorganización.
10. En atención a lo expuesto, el recurso formulado será desestimado.
11. Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, el Despacho, al emprender el análisis minucioso del presente expediente encuentra que el Auto 400-000232 de 7 de enero de 2016 debe ser revocado, *ex officio*, por ser incompatible con el marco jurídico que regula la eficacia de las garantías reales en la insolvencia, según lo dispuesto por la Ley 1676 de 2013.
12. En efecto, el auto en cuestión materializa la ejecución por apropiación de varios bienes inmuebles sobre los que se constituyó garantía hipotecaria a favor de Banco Colpatria. Sin embargo, en realidad dichos negocios de garantía no están comprendidos en la órbita de eficacia de la Ley 1676 de 2013.
13. En decisión de 18 de febrero de 2016¹, al analizar el ámbito de aplicación temporal y personal de la ley de garantías mobiliarias, concluyó esta Delegatura que a las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, esto es, antes del 21 de febrero de 2014, no les rige lo dispuesto por la Ley 1676 de 2013 para las garantías mobiliarias.
14. En esa oportunidad se dijo: “[d]e lo anterior se desprenden varias consecuencias en el contexto concursal, así:
 - (i) Los negocios jurídicos de hipoteca que se hayan perfeccionado antes de la vigencia de la Ley 1676 de 2013, es decir, antes del 21 de febrero de 2014, conservan en el concurso la calificación derivada de las normas vigentes al momento de su constitución.
 - (ii) Los negocios jurídicos de hipoteca perfeccionados del 21 de febrero de 2014 en adelante, gozarán de los privilegios concursales, en lo que corresponda, previstos en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013.
 - (iii) La noción de acreedor concursal con garantía inmobiliaria no corresponde,

¹ Acta 400-000359 de 19 de febrero de 2016

conceptualmente, a la de acreedor garantizado del artículo 8 de la Ley 1676 de 2013.

- (iv) *Por tanto, corresponde a la jurisprudencia concursal determinar, in concreto, las reglas relativas a los derechos de los acreedores concursales con garantía inmobiliaria, sobre la base de que el ámbito de eficacia de las normas que regulan la materia inmobiliaria en la ley citada está restringido al escenario de la insolvencia.*
- (v) *La presente interpretación rige hacia el futuro, por lo que las decisiones anteriores proferidas por el Despacho permanecerán incólumes*².

15. El Despacho, para este caso, ha analizado con detenimiento la quinta regla de las anteriormente expuestas: “[*La presente interpretación rige hacia el futuro, por lo que las decisiones anteriores proferidas por el Despacho permanecerán incólumes*”. En efecto, la inclusión de esta regla en el cuerpo de la providencia tuvo por objeto la salvaguarda de situaciones jurídicas consolidadas antes de la fecha de la providencia. No podía ser de otra manera, pues el juez no puede atender contra derechos adquiridos, límite éste de fuente constitucional.

16. En atención a lo expuesto, el Despacho ordenará revocar el auto que ordenó “transferir el dominio de los inmuebles” precisamente porque esa orden no supuso la consolidación de una situación jurídica en cabeza del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. En efecto, la transferencia de los derechos reales, en el ordenamiento jurídico colombiano, implica la conjunción del título y el modo. Si bien la decisión judicial mencionada corresponde al título, el derecho real de dominio sobre los inmuebles no se consolidó pues el modo nunca se materializó.

17. Así, puede concluirse que no hay una situación jurídica consolidada en cabeza del acreedor hipotecario porque nunca se hizo titular del derecho real de dominio. Luego, el revocar el título, por ser éste manifiestamente contrario a derecho, no compromete un derecho adquirido. Puesto en otros términos, la decisión aquí proferida no riñe con la disposición constitucional del artículo 58 que tiene por objeto garantizar la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a la las leyes civiles. En efecto, en este caso no hubo derecho adquirido, y tampoco puede el juez permitir la adquisición del derecho mediante la aplicación indebida de la Ley de garantías mobiliarias.

18. Esta decisión se impone además porque tanto la deudora en liquidación como los acreedores de la misma tienen derecho a que la insolvencia se tramite según las reglas vigentes al momento en que se hizo la respectiva disposición patrimonial. En ese orden de ideas, cuando la deudora constituyó las 23 hipotecas a favor del banco, el régimen aplicable no autorizaba a la entidad bancaria a ejecutar los bienes por apropiación en sede concursal, pagándose antes que los acreedores de primera y segunda clases. Así las cosas, si se permitiera que el Banco Colpatria se hiciera al derecho real de dominio sobre esos bienes se estaría desmejorando gravemente el patrimonio a liquidar y en ese orden de ideas, se afectaría a los acreedores que tienen mejor derecho que el Banco en la insolvencia.

19. Naturalmente, esta decisión no implica que el Banco Colpatria pierda los derechos que le asisten como acreedor hipotecario. Por esa razón, el banco seguirá figurando en los proyectos de calificación y graduación de créditos, por el valor de

² *Ibidem.*



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

5/5
AUTO
2016-01-093955
PROMOTORA INMOBILIARIA TU CASA LTDA EN LIQUIDACION JUDICIAL

su crédito, en la tercera clase, que es la que corresponde a los acreedores hipotecarios.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

RESUELVE

Primero. Desestimar el recurso de reposición interpuesto contra el Auto 400-000232 de 7 de enero de 2016 por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Revocar el Auto 400-000232 de 7 de enero de 2016 por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

NICOLÁS POLANÍA TELLO

Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL

RAD. 2016-01-005334/ 2016-01-009858/ 2016-01-009617/ 2016-01-009798/ 2016-01-009508
Fun. O6586