



Al contestar cite el No. 2022-06-000397



Tipo: Salida Fecha: 24/01/2022 11:11:53 AM
Trámite: 17818 - REQUERIMIENTOS AL LIQUIDADOR
Sociedad: 900255772 - GUANE CONSTRUCCIO Exp. 82121
Remitente: 640 - INTENDENCIA REGIONAL DE BUCARAMANGA
Destino: 6401 - ARCHIVO BUCARAMANGA
Folios: 4 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 640-000130

AUTO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA REGIONAL BUCARAMANGA

Sujeto del Proceso
GUANE CONSTRUCCIONES SA EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA

Liquidador
MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ

Proceso
Liquidación Judicial Simplificada

Asunto
Requerir a la Liquidadora

Expediente
82121

I. ANTECEDENTES

Mediante Auto 640-00783 con radicado 2020-06-004288 del 30 julio de 2020, se decretó apertura al proceso de liquidación judicial simplificada de la sociedad GUANE CONSTRUCCIONES SA, en los términos previsto en la Ley 1116 de 2006 y Decreto 772 de 2020, designándose como liquidadora a la señora MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ.

Con escrito de radicado No. 2021-01- 559354 de 15 de septiembre del 2021, la señora MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ liquidadora, solicita a este Despacho, la autorización del Juez Concursal para el otorgamiento de las escrituras públicas, de tres inmuebles y un parqueadero, los cuales tienen promesa de compraventa y los promitentes compradores tienen la posesión de dichos inmuebles.

INMUEBLES

Calle 39 No. 23-81 Edificio Dominiq Apto. 602
matrícula 300-397876
valor: \$230.000.000.

Calle 39 No. 23-81Edificio Dominiq Apto. 901
matrícula 300-397881
valor \$200.000.000

Calle 39 No. 23-81 Edificio Dominiq Apto. 902
matrícula 300-397882
valor \$200.000.000

parqueadero 18 300-397868

Además, manifiesta que estará atenta a cualquier requerimiento, para obtener lo solicitado.

II. CONSIDERACIONES

Las situaciones jurídicas a las que se enfrentan los adquirentes de vivienda en un escenario concursal judicial, han sido contempladas por el legislador en sus diversos enfoques. De



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
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01- 8000 -11 43 19
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia



una parte, el ordenamiento jurídico colombiano en materia de obligaciones, reconoce como obligaciones privilegiadas de segunda clase, los créditos por concepto de abonos de los promitentes compradores de vivienda¹. A su turno, en el régimen de insolvencia empresarial, dentro del escenario del proceso concursal liquidatorio, se regula el tratamiento legal que se otorga a los adquirentes de vivienda, contemplando tres supuestos a saber:

- a. El primer supuesto contemplado en el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, se predica de aquellos adquirentes que son promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda que a la fecha en que se decretó la apertura del proceso de Liquidación, la propiedad del bien prometido en venta aún no se ha transferido al promitente comprador. Así mismo, este supuesto indica que el bien prometido en venta puede estar o no, afectado por gravamen hipotecario.

El precepto legal comentado, señala que el promitente comprador puede optar - siempre que sea procedente- por la solicitud de ejecución de la venta prometida o en su defecto, por la devolución de las sumas pagadas. En el evento de solicitar la ejecución de la venta prometida, esto es, obtener la transferencia de la propiedad, previamente siempre deberá acreditarse encontrarse a paz y salvo por los conceptos de saldos pendientes por el valor del precio.

Una vez acreditado la paz y salvo por saldos pendientes y se haya garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones de primera clase con los bienes restantes, puede ordenarse al liquidador el otorgamiento de la escritura, ordenarse la cancelación de las medidas cautelares y del gravamen hipotecario de mayor extensión.

- b. El segundo supuesto, está contenido en el numeral 5 del artículo 55 de la Ley 1116 de 2006. Esta hipótesis se ilustra con aquellos adquirentes de bienes inmuebles destinados a vivienda, sobre los cuales el deudor en liquidación otorgó escritura pública de venta que se encuentra sin registrar por la existencia de medidas cautelares. Sumado a esta situación, se concibe el evento en que estos bienes se encuentren afectados por gravámenes hipotecarios de mayor extensión.

A diferencia del supuesto mencionado en el literal anterior, para poder perfeccionar la ejecución de la venta prometida, ordenando la cancelación de medidas cautelares y eventualmente de los gravámenes hipotecarios, únicamente se requiere acreditar estar a paz y salvo por saldos pendientes del precio del inmueble vendido.

- c. La tercera hipótesis, la consagra el artículo 52 de la mencionada Ley en la que se describe aquel evento en que el deudor habiendo otorgado escritura pública de venta con su respectivo registro, transfiriendo la propiedad al adquirente de vivienda, este inmueble aún se encuentra afectado por la existencia de un gravamen hipotecario de mayor extensión.

Al igual que el literal anterior, en este supuesto para que el Juez disponga la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión, solo se requerirá acreditar en el proceso el pago de la totalidad del precio del bien enajenado

De los preceptos normativos comentados, se destaca la protección que el legislador pretendió brindar a las personas adquirentes de bienes inmuebles destinados a vivienda que se ven involucrados por los efectos de la situación de insolvencia a la que se enfrenta el vendedor que se dedica a la actividad de construcción de estos inmuebles. El objeto de protección de estas normas, tienen raigambre constitucional en el derecho a una vivienda digna y la función social de la propiedad. El derecho a la vivienda digna, no siendo un derecho fundamental, si se constituye en una finalidad del Estado sobre la cual se armoniza aquella norma que reconoce como obligación privilegiada de segunda clase a los créditos de los adquirentes de vivienda, incluso por encima de los acreedores hipotecarios de tercera clase. Esta norma se orienta hacia defensa de los principios rectores del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; y la defensa de quienes entregaron dineros para una vivienda. Por su parte, la función social de la propiedad más deseable es aquella que permita usar la propiedad al máximo generando los menores costos sociales posibles

y es en este sentido en que se puede leer aquella manifestación del ámbito de protección comentado, según el cual se otorga al Juez del concurso la facultad legal de cancelar gravámenes hipotecarios de mayor extensión, incluso sobre bienes cuya propiedad ya fue transferida por el deudor concursado.

En el caso que nos concentra, analizados los antecedentes del proceso y las peticiones por parte de la liquidadora, se observa precisamente que la principal dificultad generalizada para los adquirentes de vivienda reconocidos como acreedores de la sociedad hoy en liquidación, corresponde a que sus bienes se encuentran afectados por gravámenes hipotecarios.

Sobre este punto, debemos señalar que la facultad del Juez del concurso de cancelar los gravámenes hipotecarios de los inmuebles prometidos en venta dentro del escenario de un proceso de liquidación judicial, se refieren a las hipotecas constituidas de mayor extensión, esto es, aquellas que recaen sobre el inmueble en el que se desarrolla el proyecto de vivienda que se sometió a propiedad horizontal. De manera general el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, regula lo concerniente acerca de las hipotecas de mayor extensión². Las hipotecas de mayor extensión, se suscriben para garantizar obligaciones dinerarias que le facilitan al deudor que desarrolla la actividad de construcción, la financiación necesaria para la ejecución de las obras de los proyectos de vivienda sobre el inmueble que se da en garantía. Bajo esta consideración, el Despacho se encuentra facultado para disponer de este gravamen hipotecario, aplicando las reglas señaladas en cada uno de los tres supuestos en que se puede encontrar un adquirente de vivienda de inmueble afectado por gravamen hipotecario constituido por el deudor en liquidación.

Por lo anterior, este Despacho advierte que el análisis de la autorización y la cancelación que debe hacer el Juez del Concurso sobre el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, la cancelación de las medidas cautelares y cancelación de los gravámenes hipotecarios de los bienes prometidos en venta a los adquirentes de vivienda que hayan sido reconocidos como acreedores de segunda clase de la sociedad GUANE CONSTRUCCIONES SA - EN LIQUIDACION SIMPLIFICADA y se encuentren en el supuesto comentado en el literal "a" cuya promesa de venta se suscribió en fecha anterior a la apertura del proceso de liquidación judicial (obligaciones Pre admisión), solo procederá cuando se encuentre en firme la actualización de los gastos de administración causados durante el proceso y la aprobación del inventario de bienes de la concursada.

De otra parte, en la decisión del Despacho se encuentra condicionada a la previa acreditación del pago total del inmueble prometido en venta, en los casos particulares en que esta condición se encuentra satisfecha, se acreditará ante el Juez de Insolvencia mediante certificación que contenga paz y salvo, suscrita por el Liquidador y Contadora de la sociedad en Liquidación, y acreditar que con los bienes restantes, queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas.

Expresado todo lo anterior, en esta providencia no se accederá a la petición elevada por la LIQUIDADORA, esto es, no se autorizará el otorgamiento de escritura pública, no se ordenará la cancelación de medidas cautelares y no se cancelará los gravámenes hipotecarios hasta tanto, no se proceda de conformidad con las instrucciones comentadas en la parte considerativa de esta providencia, en consecuencia, en la parte resolutive se ordenará a la liquidadora MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ, para que proceda de conformidad con las indicaciones anteriormente referidas, con el propósito de poder decidir en cada caso concreto de los adquirentes de vivienda, para determinar la procedibilidad de la autorización para el otorgamiento de escritura pública, la orden de cancelación de medidas cautelares y la cancelación de gravámenes hipotecarios. Lo anterior, teniendo presente lo estipulado en el numeral 9 del artículo 55 de la Ley 1116 de 2006.

En mérito de lo expuesto el Intendente Regional Bucaramanga, de la Superintendencia de Sociedades, actuando como Juez del Concurso,

RESUELVE:



PRIMERO: NEGAR por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de esta providencia, la solicitud elevada por la liquidadora MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ, mediante escrito radicado No. 2021-01-559354 de 15 de septiembre del 2021.

SEGUNDO: INSTRUIR a MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ en calidad de Liquidador de la sociedad concursada, para que proceda de conformidad con las indicaciones expresadas en la parte considerativa de esta providencia, a efectos de decidir sobre la autorización de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

NOTIFÍQUESE,

JOHANN ALFREDO MANRIQUE GARCIA
Intendente Regional de Bucaramanga

TRD:

NIT:900255772

EXP:82121

RAD:2021-01-559352, 2021-01-511182, 2021-02-019359

TRA:17818

COD:A6645