

OFICIO 220-047701 28 DE FEBRERO DE 2023

**ASUNTO: INSOLVENCIA DE SOCIEDADES DEDICADAS A LA
CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.**

Me refiero a su escrito radicado en esta entidad como se menciona en la referencia, mediante el cual se solicita que se emita un concepto sobre el trámite de insolvencia de una sociedad constructora de inmuebles de vivienda.

Previamente a atender sus inquietudes, debe señalarse que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, emite conceptos de carácter general sobre las materias a su cargo, y sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad.

De ahí que sus respuestas en esta instancia, no se dirigen a prestar asesoría a los particulares o a sus apoderados sobre temas relacionados con los procesos concursales que se tramitan ante la Entidad o por los despachos judiciales, máxime si se tiene en cuenta que la doctrina constitucional sobre el ejercicio de funciones judiciales por las superintendencias, invariablemente exige, que los funcionarios administrativos de las entidades que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad, doctrina que reitera la Sentencia C-1641 del 29 de noviembre de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero, en la que la H. Corte Constitucional advierte que no le es dable a esta Superintendencia como autoridad administrativa, intervenir en asuntos que haya de conocer en ejercicio de facultades jurisdiccionales, en relación con los cuales se debe pronunciar como Juez en las instancias procesales a que haya lugar.

Con el alcance indicado, este Despacho procede a responder sus interrogantes:

“Se me informe ante quien se tramite(sic) la solicitud de insolvencia de una sociedad como esta y si a nosotros como compradores nos llaman dentro del proceso de sometimiento a insolvencia.”



Al respecto, es preciso recordar lo señalado por el Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil:

“(…) i) Del análisis de las normas expedidas antes de la Constitución de 1991, se advierte que la función de inspección y vigilancia la tuvo, en principio, la Superintendencia Bancaria, con la Ley 66 de 1968. Luego, con la expedición del Decreto 497 de 1987, se trasladó esa competencia a la Superintendencia de Sociedades. ii) En ejercicio de la referida competencia, las Superintendencias tenían la obligación de ejercer determinadas funciones en relación con la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, entre ellas, la toma de posesión y la liquidación de las personas naturales o jurídicas que realizaran tales actividades. Estas actividades fueron enmarcadas por la Ley 66 de 1968 entre las funciones de inspección y vigilancia confiadas a la Superintendencia Bancaria. Posteriormente, el Decreto Ley 078 de 1987 las calificó como atribuciones «de intervención», para distinguirlas de otras potestades de vigilancia y control que se asignaron a la Superintendencia de Sociedades. iii) Posteriormente, la Constitución Política de 1991, en su artículo 313-7, estableció que a los concejos municipales les correspondía reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Conforme a esta disposición, el legislador, mediante la Ley 136 de 1994, estableció que a partir de 2 de diciembre de 1994 los concejos municipales debían ejercer de manera integral las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de que trata la Ley 66 de 1968, y que ésta debía llevarse a cabo a través de los municipios, según el contenido expreso del parágrafo del art. 187 de la Ley 136 de 1994. En consecuencia, a partir de la referida fecha, la función de adoptar la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda que incurrieran en alguna de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 o la de su liquidación, debía ser ejercida por los municipios.

iv) La competencia asignada por la Ley 136 de 1994 a los concejos municipales a través de los municipios fue precisada por la Ley 388 de 1997, de conformidad con la cual la

¹ COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO, SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto 11001030600020190012800. 19 de octubre de 2019. Asunto: Competencia para conocer de la solicitud de liquidación de una constructora de vivienda. Reiteración



función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda fue asignada plena e integralmente a los municipios. En efecto, la Ley 388 de 1997 concedió un plazo para que los municipios y distritos asumieran esa función, por intermedio de las dependencias o entidades que establecieran los respectivos concejos. Este plazo venció seis meses después de la fecha de promulgación de la citada ley, es decir, el 18 de enero de 1998.

v) Así, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 y con la Ley 136 de 1994, la función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda quedó en cabeza de las alcaldías municipales, a través de la instancia de la administración designada por los concejos municipales. La referida función incluye la facultad de adelantar la toma de posesión y liquidación de estas sociedades en los términos del art. 12 de la Ley 66 de 1968. Lo anterior, sin perjuicio de la competencia atribuida a la Superintendencia de Sociedades por la Ley 388 de 1997, para adelantar la liquidación judicial de las referidas sociedades, siempre que se presenten los requisitos previstos por el art. 125 ibídem. En este caso, las causales para proceder a un proceso de liquidación judicial no son las previstas en la Ley 1116 de 2006, teniendo en cuenta el régimen especial que aplica a este tipo de sociedades.

vi) Finalmente, la función de control, inspección y vigilancia que recae en cabeza de las alcaldías municipales, así como la labor de los curadores urbanos, traducida en la expedición de licencias de construcción y/o urbanismo, debe ejercerse en plena integración y armonía con la función ambiental. Conforme al artículo 65 de la Ley 99 de 1993, ésta función compete a los municipios, en especial en temas de ordenamiento del territorio, pues es allí donde los aspectos ambientales cobran especial relevancia para una adecuada gestión.

En los proyectos de vivienda que se pretendan realizar en cada territorio municipal, debe prestarse especial atención a temas como la gestión del riesgo y la conservación y protección de los recursos naturales, así como el respeto por las rondas hídricas de los ríos, las áreas protegidas y las zonas de riesgo. Por lo tanto, una adecuada gestión ambiental incluye necesariamente un efectivo control, inspección y vigilancia a todo tipo de proyectos de construcción y enajenación de vivienda, como los aquí estudiados, para velar por el cumplimiento de las normas ambientales y la protección del ecosistema. (...).”

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 01-8000-114310
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia



También indicó la Superintendencia de Sociedades en Oficio 220-253297 de 2016²:

“(…) No obstante lo anterior, este Despacho a título meramente informativo, se permite hacer las siguientes precisiones jurídicas, a la luz de las normas pertinentes.

a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, “Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1º.- Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

Parágrafo 2º.- Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3º.- Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento”. (El llamado es nuestro).

b) Del estudio de la norma antes transcrita, se desprende que la misma regula varios aspectos de los procesos de insolvencia a saber:

² COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-253297 (29 de diciembre de 2016. Asunto: Competencia de la Superintendencia de Sociedades, para tramitar un proceso de reorganización o de liquidación Judicial de que trata la ley 1116 de 2006, respecto de una Sociedad dedicada a la construcción y enajenación de bienes destinados a vivienda. Disponible en: <https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO+220-253297.pdf/09425354-0642-be49-00db-beedf37c41c5?version=1.2&t=1670902229436>

i) Consagró la posibilidad de que las personas naturales y jurídicas que se dediquen a la construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda pudieran acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria de que trata la Ley 222 de 1995, siempre y cuando se encuentren en las circunstancias previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 y estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a la ley, cuya competencia fue adscrita a la Superintendencia de Sociedades (artículo 90 de la Ley 222 ya citada), en ejercicio de funciones jurisdiccionales (artículo 116 de la Constitución Política).

ii) En caso de que tales personas se encuentren incurso en alguna de las situaciones contempladas en los numerales 2, 3, 4 y 5 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, solamente estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes (función que actualmente está radicada en cabeza de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, según Sentencia del Consejo de Estado-Sala Plena de lo Contencioso Administrativo, proferida el 9 de abril de 1996, Rad. C289, H. C. Dr. Mario Alirio Méndez, al dirimir el conflicto de competencia presentado entre la Superintendencia de Sociedades y el Consejo Distrital de Santafé de Bogotá).

iii) Cuando en la persona natural o jurídica que desarrolla la actividad de vivienda se presenta alguna de las situaciones previstas en los numerales 1 y 6, pero al mismo tiempo concurre en alguna de las causales señaladas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 o Estatuto de Vivienda, lo que procede es la toma de posesión.

iv) Que los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, siempre que la promesa de contrato haya sido celebrada válidamente.

c) Sin embargo, es de advertir que el Título II de la Ley 222 de 1995 que regulaba los procesos concursales en sus dos modalidades: concordato o acuerdo de recuperación de los negocios del deudor y la liquidación obligatoria, fue derogado expresamente por el artículo 126 de la Ley 1116 de 2006, por medio de la cual se establece el régimen de insolvencia empresarial en la República de Colombia, el cual tiene por objeto la protección del crédito y la recuperación

y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, a través de los procesos de reorganización y de liquidación judicial, siempre bajo el criterio de agregación de valor; el primero de los procesos reemplazó al concordato y el segundo sustituyó a la liquidación obligatoria.

En resumen, Si de la persona natural o jurídica que se dedica a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se predica alguna de las situaciones señaladas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, la misma podrá acceder al trámite de un proceso de reorganización o de liquidación judicial regulados en la Ley 1116/06, procesos concursales de conocimiento de esta Superintendencia en ejercicio de funciones jurisdiccionales (Art. 116 C. P.).”

A partir de lo señalado, respecto de la parte inicial de su pregunta, es procedente concluir lo siguiente:

- Las sociedades que se dediquen a la construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda pueden acceder al proceso de Reorganización o de Liquidación Judicial ante la Superintendencia de Sociedades, siempre y cuando se encuentren en las circunstancias previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 y estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a la ley.
- En caso de que tales sociedades se encuentren incursas en alguna de las situaciones contempladas en los numerales 2, 3, 4 y 5 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, solamente estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes ante las respectivas autoridades municipales.
- Cuando en la sociedad que desarrolla la actividad de vivienda se presenta alguna de las situaciones previstas en los numerales 1 y 6, pero al mismo tiempo concurre con alguna de las causales señaladas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, lo que procede es la toma de posesión.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la duda relativa a si a los compradores los “llaman al proceso de insolvencia”, es preciso señalar que en lo que respecta al proceso

de reorganización, el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020, por el cual se reglamenta el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, establece que los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda deberán reportar, desde la solicitud de admisión al proceso, la totalidad de los proyectos destinados a vivienda en los que participen y el estado de los mismos; además deberán informar de manera detallada y pormenorizada la identidad de los adquirentes, el estado de las obligaciones con cada uno, relacionando el monto adeudado por estos y valor entregado, la identificación de la unidad de vivienda prometida en venta y la cifra pendiente por pagar al acreedor hipotecario por cada unidad.

Por lo tanto, en materia de Reorganización, los deudores deberán reportar al proceso, entre otros, el estado de las obligaciones con los adquirentes de inmuebles destinados a vivienda. Sin perjuicio de lo anterior, en los procesos de reorganización, los acreedores deben revisar el proyecto de graduación y calificación de créditos presentado por el deudor, y formular en la oportunidad legal correspondiente, las objeciones a que haya lugar cuando, por ejemplo, no esté reconocida su acreencia o no sea correcta la cuantía de la misma. Por lo tanto, los acreedores deberán estar muy atentos a las etapas procesales del proceso judicial de Reorganización y a los términos del mismo.

Para finalizar, se pone de presente que, en los eventos de Liquidación Judicial, los acreedores deberán hacerse parte del proceso judicial en la oportunidad legal correspondiente y, a su vez, tal y como lo dispone el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda deberán comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal, a solicitar la ejecución de la venta prometida.

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 01-8000-114310
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia





“¿Se me informe qué sucede con los inmuebles pendientes de escriturar cuando una constructora se somete a la ley de insolvencia?”

Sobre el particular, este Despacho mediante Oficio 220-113074 de 18 de octubre de 2019³, se había pronunciado sobre las cuotas pagadas por los promitentes compradores de vivienda, señalando que el artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, modificó el artículo 21 de la Ley 66 de 1968, en este sentido: “(...) En los casos de liquidación, las cuotas tendrán el carácter de crédito privilegiado de segunda clase en los términos del numeral 3º del art. 2497 del Código Civil siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y la Superintendencia o su Agente Liquidador tenga certeza de la fecha de su otorgamiento.”

Así mismo, el oficio⁴ mencionado señaló lo siguiente:

“(...) Finalmente, la Ley 388 de 1997 (julio 18) “Por la cual se modifican la Ley 9a de 1989 y la Ley 3a de 1991 y se dictan otras disposiciones”, en el artículo 125, reguló lo siguiente:

Artículo 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1o. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2,3, 4,5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

3 COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-113074 de 18 de octubre de 2019. Asunto: Los valores que por concepto de cuotas de vivienda que hubieren cancelado los promitentes compradores de vivienda, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase. Disponible en: <https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO+220-113074+DE+2019.pdf/aba4c6ae-4332-f1ed-f373-ad9aaa1ffd36?version=1.3&t=1670901506688>

4 Ibídem.

Parágrafo 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3o. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979,

siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.”. (Negrilla y subraya fuera de texto)

Conforme a lo previsto por el parágrafo 3° del artículo 125 de la Ley 388 de 1997, lo que se encuentra cobijado con el privilegio para el pago de los créditos de segunda clase, son los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, de bienes destinados a vivienda, siempre y cuando la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Se entiende que los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, de bienes destinados a vivienda, adquiridos de personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 125 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo previsto por los artículos 1° y 2° ss del Decreto 2610 de 1979, se entiende que son créditos de segunda clase, conforme a la regulación anteriormente se precisa.

Ahora bien, establecidas la clase de crédito y su causa, es oportuno observar que tal consideración de dicho crédito (el correspondiente a las sumas canceladas por el promitente comprador del inmueble por concepto de cuota o cuotas del precio del mismo) está supeditada al cumplimiento de las siguientes dos condiciones: por una parte, la celebración en forma válida del contrato de promesa de compraventa del inmueble que da origen al pago de las cuotas, y por la otra, que a juicio del rector del trámite concursal haya certeza del otorgamiento de la promesa de compra venta. Lo anterior se traduce en la práctica en la necesidad para el acreedor (promitente comprador) de que conjuntamente con la prueba siquiera sumaria del pago de la cuota o cuotas que

pretenda hacer valer dentro del trámite concursal, aporte de la promesa del contrato de compraventa.” (Negrilla y subraya fuera de texto).

De esta forma, queda claro cuáles son los dos requisitos que deben concurrir para que sea reconocidos los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, como créditos de segunda clase, conforme al orden de prelación de los mismos a tono con lo dispuesto por el numeral 3° del artículo 2497 del Código Civil, lo cual, si bien el concepto citado hace mención a los procesos concursales, los supuestos facticos de la norma, siguen siendo los mismos, a la luz de lo previsto por el parágrafo 3 del artículo 125 de la Ley 388 de 1997, arriba indicado.

v. “(...) Cuando se entiende que un crédito está amparado por negocios fiduciarios con fines de garantía para que acceda a que se califique gradué como un crédito de tercera clase en los términos del auto que reseñe al inicio de este escrito?”

Se debe entender, que un crédito amparado por negocios fiduciarios con fines de garantía y para que acceda a que se califique y se gradué como un crédito de segunda o de tercera clase, se atenderá a la naturaleza de los bienes fideicomisitos (Bienes muebles o bienes inmuebles según el caso), conforme lo prescrito por el artículo 50 numeral 7, inciso 3 de la ley 1116 de 2006, así:

“(…) Artículo 50. Efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

“(…) 7. La finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. El juez del proceso ordenará la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. Serán tenidas como obligaciones del fideicomitente las adquiridas por cuenta del patrimonio autónomo.

“(…) Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo serán tratados como acreedores con garantía prendaria o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomisitos.” (Subraya fuera de texto).



v. “(...) Cuando se aplica el artículo 51 de la ley 1116 de 2006 y en qué tipo de procesos concursales?

El artículo 51 de la ley 1116 de 2006, se aplica cuando existan promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda, a efectos de agotar el procedimiento de venta al permitir tal disposición el otorgamiento de la escritura pública correspondientes, lo cual se puede realizar dentro de los procesos de liquidación por adjudicación o de liquidación judicial⁵.

Dentro del proceso de Reorganización, los promitentes compradores pueden reclamar sus créditos como acreedores privilegiados de segunda clase, y cuando es un crédito amparado por negocios fiduciarios con fines de garantía, para que acceda a que se califique y se gradué como un crédito de segunda o de tercera clase, se atenderá a la naturaleza de los bienes fideicomisitos (bienes muebles o bienes inmuebles según el caso), conforme a lo prescrito por el artículo 50 numeral 7, inciso 3 de la Ley 1116 de 2006.

De igual manera, el Decreto 772 de 2020 artículo 5º establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 5. Mecanismos de protección durante los procesos de reorganización empresarial para los compradores de inmuebles destinados vivienda. Los deudores afectados por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, que se sometan a un proceso, procedimiento o trámite de los establecidos en la legislación vigente, que tengan como objeto la construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda, podrán, sin autorización previa del Juez del Concurso, realizar pagos del crédito hipotecario sobre el cual se constituyó la hipoteca de mayor extensión, directamente, o mediante el pago que realice el adquirente al acreedor hipotecario con la correspondiente subrogación, en la alícuota o proporción que sea aplicable, con el fin de que el acreedor hipotecario levante el gravamen sobre la unidad respectiva y, posteriormente, suscriba la escritura pública de transferencia de dominio de dicha unidad de vivienda a favor del adquirente, siempre y cuando, el adquirente hubiere pagado previamente al deudor la totalidad del precio pactado o se hubiere subrogado en el pago de la alícuota ante el acreedor hipotecario. En todo caso, el deudor deberá informar al Juez del Concurso acerca de las operaciones, dentro de los cinco (5) días siguientes a su realización, aportando la lista discriminada de los

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 01-8000-114310
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia





compradores, la identificación de la unidad y el monto pagado, allegando los soportes respectivos.

Las cláusulas del acuerdo de reorganización deberán respetar los compromisos del contrato de promesa de compraventa o del documento contractual relativo al inmueble destinado a vivienda y contener estipulaciones para que, según el avance de obra y demás condiciones propias de cada proyecto, se cumpla con la obligación de transferir los inmuebles a los promitentes compradores y no simplemente la devolución de los anticipos diferidos en el tiempo. En el evento en el que los inmuebles estén gravados con hipoteca de mayor extensión, deberá contener las estipulaciones relativas al proceso para el levantamiento proporcional y la transferencia de los inmuebles a los promitentes compradores.”

A su vez, se reitera que el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020, por el cual se reglamenta el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 5. Obligaciones especiales de los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda. Con el fin de aplicar lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda deberán reportar, desde la solicitud de admisión al proceso, la totalidad de los proyectos destinados a vivienda en los que participen y el estado de los mismos; además deberán informar de manera detallada y pormenorizada la identidad de los adquirientes, el estado de las obligaciones con cada uno, relacionando el monto adeudado por estos y valor entregado, la identificación de la unidad de vivienda prometida en venta y la cifra pendiente por pagar al acreedor hipotecario por cada unidad. Sobre estos inmuebles no se decretará medida de embargo, salvo que el Juez del Concurso en uso de sus facultades de dirección del proceso considere lo contrario.

PARÁGRAFO. Los deudores sujetos a un proceso de reorganización iniciado con anterioridad, que cumplan estas características y que hubieren acreditado las condiciones para la aplicación del artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, deberán reportar la información indicada en el inciso anterior, a más tardar el día anterior a la convocatoria de la audiencia de confirmación del acuerdo.”

Los referidos decretos fueron prorrogados hasta el 31 de diciembre de 2023, por virtud del artículo 96 de la Ley 2277 de 2022.

Ahora bien, en lo relacionado con el proceso de Liquidación Judicial, se reitera que el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, se refiere a los “Promitentes compradores de inmuebles destinados a vivienda”, en los siguientes términos:

“Los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal, a solicitar la ejecución de la venta prometida.

En tal caso, el juez del concurso, ordenará al liquidador el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previa consignación a sus órdenes del valor restante del precio si lo hubiere, y de las sanciones contractuales e intereses de mora generados por el no cumplimiento, para lo cual procederá al levantamiento de las medidas cautelares que lo afecten.

La misma providencia dispondrá la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que afecte el inmueble, así como la entrega material, si la misma no se hubiere producido.

Los recursos obtenidos como consecuencia de esta operación deberán destinarse de manera preferente a la atención de los gastos de administración y las obligaciones de la primera clase.

El juez del concurso autorizará el otorgamiento de la escritura pública, si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. De no poder cumplirse la obligación prometida, procederá la devolución de las sumas pagas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos.”

Por su parte, el artículo 52 ibídem establece que cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa

acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión.

De conformidad con lo expuesto, se respondió de manera cabal su consulta. Se reitera que los efectos del presente pronunciamiento son los descritos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, y que en la página web de esta entidad puede consultar directamente la normatividad, así como los conceptos que la misma ha emitido sobre las materias de su competencia a través de Tesauro.

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 01-8000-114310
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

