



Al contestar cite el No. 2024-01-098676

Tipo: Salida Fecha: 28/02/2024 09:43:14 AM
Trámite: 17030 - PETICIONES VARIAS (NO DEL LIQUIDADOR) (IN
Sociedad: 830128786 - BUONAVITA CONSTRUC Exp. 80571
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 5 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-002885

AUTO SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del proceso

Buona Vita Construcciones S.A.S., en Liquidación Judicial

Liquidador

Biviana del Pilar Torres Castañeda

Asunto

Control de legalidad – Perdida de Competencia
Remisión por competencia

Proceso

Liquidación Judicial

Expediente

80571

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Auto 2020-01-149478 del 27 de abril de 2020, se admitió al proceso de reorganización a la sociedad Buona Vita Construcciones S.A.S., en los términos y con las formalidades de la Ley 1116 de 2006 y demás normas complementarias.
2. En audiencia de resolución de objeciones llevada a cabo el 23 de enero de 2023, este Despacho, entre otros aspectos: (i) resolvió las objeciones presentadas a los proyectos, (ii) aprobó la calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto presentada y, (iii) advirtió sobre el término de cuatro (4) meses improrrogables para la celebración del acuerdo de reorganización, providencia que consta en Acta 2023-01-046188 de 31 de enero de 2023.
3. Con memorial 2023-01-460127 de 24 de mayo de 2023, la concursada allegó el acuerdo de reorganización acompañado con la totalidad de los votos positivos que representan el 42,690%.
4. Mediante Auto 2023-01-565629 de 10 de julio de 2023, este Despacho declaró la terminación del proceso de reorganización de la sociedad Buona Vita Construcciones S.A.S., y, en consecuencia, decretó la apertura del proceso de liquidación judicial de los bienes de la misma.
5. Por medio del memorial identificado con radicado 2023-01-581994 de 17 de julio de 2023, Luis Arnulfo Moreno Prieto apoderado de los señores Carlos Barriga, David Calderón, Daniel Marín Echeverry, Margoth Duarte, Clara Inés Gonzalez y Carolina Londoño, presentaron recurso de reposición en contra de la providencia que decretó la apertura al proceso de liquidación judicial, argumentando que existe conflicto de competencia, por la posible apertura de un proceso de intervención administrativa, que podría iniciar la alcaldía de Santa Marta en contra de Buona Vita Construcciones S.A.S., solicitando revocar la decisión u ordenando la remisión del expediente a la alcaldía de Santa Marta.

6. Mediante el Auto 2023-01-680625 de 25 de agosto de 2023, el Despacho resolvió negar el recurso de reposición presentado por Luis Arnulfo Moreno Prieto a través de radicado 2023-01-581994 de 17 de julio de 2023, y, en consecuencia, conformó el Auto 2023-01-565629 de 10 de julio de 2023, por medio del cual se ordenó la liquidación judicial de la sociedad Buona Vita Construcciones S.A.S.
7. Por medio del memorial 2023-09-041482 de 20 de diciembre de 2023, fue notificada la Resolución 188 del 13 de diciembre del 2023, la cual refiere que "Notificación de Resolución de Toma de Posesión para Liquidar los Negocios, Bienes y Haberes de la Sociedad Buona Vita Construcciones S.A.S. identificada con el NIT N° 830.128.7862".
8. En verificación de la resolución referida, argumenta que la decisión se fundamenta en la ley 66 de 1968, y atendiendo a lo establecido en la Sentencia C-289 de 1996.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 132 del CGP, el control de legalidad tiene como propósito "(...) *corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación (...)*". (negrilla y subrayado fuera del texto).

2. Sobre la naturaleza de esa figura, la Corte Suprema de Justicia ha dicho que es eminentemente procesal y su finalidad es:

"(...) sanear o corregir vicios en el procedimiento, y no discutir el sentido de las decisiones que se adopten por el juzgador dentro del juicio. Además, ese precepto deja claro que el control de legalidad lo es, sin perjuicio de los recursos extraordinarios de revisión y casación, que están sometidos a un trámite y causales específicos (...)"

3. Para el caso de las entidades dedicadas a la construcción de vivienda, la Ley 66 de 1968 contempló un régimen especial, atendiendo las particularidades de ese tipo de deudores.
4. En ese sentido, el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia señaló:

"El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata Ley, o disponer su liquidación.

1. *Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.*
2. *Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.*
3. *Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.*
4. *Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la Ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.*
5. *Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.*

6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.

7. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.”

5. Sobre la evolución normativa de la competencia sobre el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de urbanización, construcción y enajenación de inmuebles, se advierte que dicha función se encuentra en la actualidad a cargo de los Municipios, de conformidad con lo establecido en los artículos 313 de la Constitución Política, 187 de la Ley 136 de 1994, 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 66 de 1968.
6. A su vez, el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, señala que 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.**
7. No obstante, la misma disposición señala que las personas naturales o jurídicas, 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 y/o liquidación administrativa que deberá ser adelantada por la entidad territorial correspondiente.
8. Dicha competencia es atribuible, además, en los casos de concurrencia con las causales 1 y 6 previstas en la norma antes citada.
9. De conformidad con lo anterior, los constructores de vivienda pueden estar sometidos a dos tipos de proceso de insolvencia:
 - a. Un régimen de naturaleza judicial en los términos de la Ley 1116 de 2006 cuando el origen de la crisis se refiere exclusivamente a la incapacidad para atender sus créditos en los términos pactados originalmente (causales 1 y / o 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968).
 - b. Un régimen de naturaleza administrativa en los términos de la Ley 66 de 1968, cuando el origen de las crisis se debe a actuaciones que reflejan debilidades graves en la administración del deudor, como las señaladas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 de la Ley 66 de 1968.
10. En ese sentido cuando las razones de la crisis no se limitan a la dificultad para atender los créditos en sus términos originales sino a los demás mencionados anteriormente, se requiere una actividad más intensa de parte del Estado que requiere la desposesión de los bienes del deudor, y la entrega a un agente administrador para que evalúe las posibles soluciones.

11. Así las cosas, aun acreditadas las circunstancias anteriores, que dan lugar a una situación de insolvencia, las demás causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, subsisten y, en consecuencia, serían concurrentes con la primera, supuesto que encajaría plenamente en lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 125 de la Ley 388 de 1997, que establece:

"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"

12. Lo anterior significa que si las únicas causales para tramitar un proceso de liquidación judicial de una empresa constructora de vivienda se refieren a crisis financiera (causales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, la Superintendencia de Sociedades es competente para adelantar un proceso de insolvencia bajo la Ley 1116 de 2006). Para el caso concreto no ocurrió ya que se declaró por parte de la Alcaldía de Santa Marta la toma de posesión para liquidar los bienes y haberes de la sociedad Buenavita Construcciones S.A.S.

13. Contrario sensu, cuando las causas de la crisis se enmarcan en los supuestos 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, aun en el caso en que concurren con las causales 1 y / o 6, **prevalece el proceso de toma de posesión, de competencia de las Alcaldías municipales.**

14. Así, cuando se presentan los supuestos 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, la Superintendencia de Sociedades, carece de competencia para tramitar un proceso concursal, o la pierde en caso de que la causal ocurra con posterioridad al inicio del proceso de insolvencia bajo la Ley 1116 de 2006.

15. Por lo anterior, en razón de la naturaleza de estas actividades, la constructora está sujeta al régimen especial de "liquidación o intervención administrativa para administrar o liquidar" que deberá adelantar la Alcaldía de Santa Marta, Magdalena, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, en consonancia con lo dispuesto en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

16. De conformidad con la jurisprudencia proferida por el Consejo de Estado, en aquellos casos de conflicto de competencia prevalece el proceso de toma de posesión adelantado por las alcaldías, al respecto en la parte resolutoria del conflicto negativo de competencias administrativas suscitado entre la Superintendencia de Sociedades y el Municipio de Armenia sostuvo lo siguiente¹:

"Por lo tanto, la circunstancia alegada por promitentes compradores de la constructora se refiere al parecer, entre otras, al causal número 4 del art. 12 ibídem, según el cual la toma de posesión o liquidación de las sociedades dedicadas a la enajenación de inmuebles de vivienda procede cuando estas (...) persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la Ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios (...). (Resalta la Sala).

En conclusión, la Sala observa que los hechos alegados por los promitentes compradores de la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S, se refieren al parecer a las causales 1 y 4 del art. 12 de la

¹ N.º de radicación 11001-03-06-000-2019-00098-00. MP. Édgar González López

*Ley 66 de 1968. Por lo tanto, la competencia para conocer de la solicitud de medida de toma de posesión para la liquidación de esta constructora correspondería al municipio de Armenia, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997."*²

17. En consecuencia, este Despacho no es competente para adelantar el proceso de liquidación judicial en los términos de la Ley 1116 de 2006 y las demás normas que la complementan y adicionan.

18. Adicionalmente, teniendo en cuenta que la competencia del trámite liquidatorio la asumió la Alcaldía de Santa Marta, se ordenará al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad remitir el expediente físico y/o virtual 80571, correspondiente a la sociedad Buonavita Construcciones S.A.S., identificada con NIT 830128786-2 a la alcaldía de Santa Marta (Magdalena), para lo de su competencia y fines pertinentes.

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

RESUELVE

Primero. Advertir la pérdida de competencia de este Despacho para continuar el proceso de liquidación judicial de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S., en los términos de la Ley 1116 de 2006 y demás normas que la complementan o adicionan.

Segundo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad, remitir, en el estado en que se encuentra, el expediente físico y/o virtual 80571 a la Alcaldía de Santa Marta, ubicada en la Calle 14 No. 2 - 49, Palacio Municipal, Santa Marta, Magdalena y a los correos electrónicos planeacion@santamarta.gov.co, notificacionesalcaldiadistrital@santamarta.gov.co.

Notifíquese y cúmplase,



SANTIAGO LONDOÑO CORREA
Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES
FUN: C4887
RAD: 2023-09-041482

² En el mismo sentido fue resuelto el conflicto de competencia negativo suscitado entre la Superintendencia de Sociedades y el municipio de Armenia respecto del trámite de liquidación de la Constructora Comowerman