

OFICIO 220-122401 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2019

REF: LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN ES TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN A LA ENTIDAD TERRITORIAL POR MANDATO DEL ARTÍCULO 117 DE LA LEY 388 DE 1997

Acuso recibo de su comunicación radicada con el número y fecha arriba citado, mediante la cual solicita el concepto de esta Entidad en torno a la titularidad de un bien no adjudicado en una liquidación privada de una sociedad cuya matrícula se encuentra cancelada.

La consulta se formula en los siguientes términos:

“La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, es una Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, Adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante Decreto número 4165 del 11 de Noviembre de 2011, instrumento por medio del cual se cambia la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones - INCO el cual fue creado mediante decreto 1800 del 26 de junio de 2.003, y de acuerdo con el artículo segundo del decreto anteriormente citado, el cual determina el objeto del órgano público así: "planear, estructurar, ejecutar y administrar los negocios de infraestructura de transporte que se desarrollen con participación de capital privado y en especial de las concesiones, en los modos carretero, fluvial, marítimo, férreo y portuario".

La ANI, adjudicó la Licitación Pública No. VJ-VE-IP-LP-01 1-2013, la cual tenía por objeto "Seleccionar la Oferta más favorable para la adjudicación de un (1) Contrato de Concesión bajo el esquema de APP, cuyo objeto consiste en la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión social y ambiental, gestión predial, construcción, mejoramiento, operación y mantenimiento del proyecto "Cartagena Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad", de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del contrato.

En virtud del Contrato de la referencia, la sociedad CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. se encuentra debidamente facultada por la ANI para adelantar la gestión tendiente a la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto de Infraestructura CARTAGENA-BARRANQUILLA Y CIRCUNVALAR DE LA PROSPERIDAD, en cumplimiento de las disposiciones



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018.

En cumplimiento de las obligaciones contractuales, la CONCESIÓN COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. en nombre de la ANI, requiere comprar un área de 285,65 M2 del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-275510, incluidas las construcciones, construcciones anexas, mejoras, cultivos y/o especies vegetales que allí se encuentren, cuyo titular inscrito es la sociedad PUCHEKER LIMITADA.

El predio precitado fue destinado a vías y zona pública de acuerdo a la Escritura Pública No. 105 del dieciséis (16) de enero de mil novecientos noventa y cinco (1995) otorgada por la Notaría Segunda de Barranquilla, con ocasión de la Licencia para urbanizar otorgada por el Municipio de Puerto Colombia a través de Resolución No. 047 del 27 de diciembre de 1994, por lo que el propietario, debió entregar esta área de terreno al Municipio de Puerto Colombia, de acuerdo 'al artículo 117 de la Ley 386 de 1997 y al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

El proceso de enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública regulado por las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018 inicia con la expedición de una oferta de compra, la cual, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018: "la oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes".

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-275510 se evidencia que el titular inscrito es la sociedad PUCHEKER LIMITADA - EN LIQUIDACION, sin embargo, esta sociedad se encuentra disuelta y liquidada, actos protocolizados a través de las Escrituras Públicas No. 7360 del 30 de octubre de 2007 y No. 6793 del 20 de octubre de 2008, ambas otorgadas en la Notaría Quinta de Barranquilla, y de acuerdo al certificado de cancelación de persona jurídica de fecha 04 de diciembre de 2017 se certifica que la matrícula mercantil fue cancelada el 14 de noviembre de 2008.

En consecuencia, la persona jurídica antes mencionada, en su calidad de propietaria inscrita del predio del cual se segrega la zona requerida, no goza de capacidad PLENA, por lo tanto, no puede celebrar ningún acto o negociación en relación con el predio sobre el cual ostenta la titularidad inscrita.

Quien fungió como liquidadora de la sociedad fue la señora MÓNICA DEL CARMEN PUCHE HILLENBRAND identificada con la cédula de ciudadanía No 22.694.701 de Soledad; no obstante, PDX (575) 3092005 en dichos actos de disolución, liquidación y distribución de los remanentes de los activos de la



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

empresa no hizo referencia al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-275510.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, nos permitimos hacer las siguientes preguntas para que sean absueltas de fondo por parte de la entidad:

- ¿Cuáles son, desde y hasta donde llegan las funciones, deberes y obligaciones del liquidador de una sociedad por responsabilidad limitada?
- El artículo 27 de la Ley 1429 de 2010 regula el procedimiento de adjudicación adicional, ¿es pertinente para el presente caso la aplicación del citado proceso?
- Si el titular inscrito del predio requerido no tiene capacidad para obligarse por no tener personería jurídica, y habida cuenta que la ley obliga a que la oferta formal de compra se deba dirigir al titular inscrito, se debe dirigir la oferta formal de compra a la liquidadora de dicha sociedad, la señora MONICA DEL CARMEN RUCHE HILLENBRAND identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.694.701 de Soledad? En caso negativo, solicitamos informarnos quien(es) sería(n) la(s) persona(s) o entidad con capacidad legal para obligarse y ser el (los) destinatario(s) de la oferta formal de compra en representación o como subrogado de los derechos de dicha extinta sociedad.”

Aunque es sabido, es oportuno advertir que en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia con fundamento en los Artículos 14 y 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular, ni constituyen asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos, contratos, 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, como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas o jurisdiccionales en un caso concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con fines ilustrativos procede efectuar las siguientes consideraciones jurídicas de índole general.

Se relata en la petición de consulta en la cual una autoridad municipal otorgó una licencia de urbanización a una sociedad propietaria de un inmueble ubicado en la cabecera del municipio respectivo, según la licencia una porción del predio fue destinada a vías y zona pública, según consta en escritura pública otorgada en una notaría de Barranquilla.



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

Se informa que de conformidad con el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1077 de 2015, la sociedad debió transferir la propiedad de dicha área de terreno a la citada entidad territorial.

Sin embargo, la sociedad procedió a adelantar un trámite de liquidación voluntaria, en el cual efectivamente se inscribió en el Registro Mercantil la cuenta final de liquidación, pero que en la misma el liquidador no hizo la transferencia de la propiedad del terreno en cuestión al citado municipio. En el folio de matrícula inmobiliaria figura como titular inscrito la sociedad liquidada y cancelada desde 2008.

Se pone de presente que el peticionario, en calidad de concesionario comisionado para el efecto, requiere hacer un trámite de enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública, en los términos de las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, para lo cual debe hacer una oferta de compra que debe ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del respectivo inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

Como la sociedad está liquidada se pregunta con quién debe surtir el trámite de notificación de la oferta de compra.

Las circunstancias especiales que presenta el caso sometido a estudio, permiten deducir los siguientes elementos de juicio:

1. El Artículo 117 de la ley 388 de 1997, establece lo siguiente:

“ARTICULO 117. INCORPORACIÓN DE AREAS PÚBLICAS. Adiciónase el artículo 5º de la Ley 9a. de 1989, con el siguiente párrafo:

"PARAGRAFO. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo." (Se subraya)

2. La simple lectura del aparte transcrito, permite inferir que el otorgamiento de la escritura pública de constitución de la urbanización, se convierte en justo título traslativo de dominio de las áreas públicas de cesión al municipio y, por consiguiente, lo único que hace falta para que el municipio figure como titular de dominio de dichas áreas, consiste en registrar, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dicha escritura.



SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES

3. En la liquidación privada de la sociedad no era posible adjudicar al municipio la porción de terreno objeto de cesión, sencillamente porque con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la urbanización ya se había trasladado el derecho de propiedad al municipio.¹

1 Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. C.P. GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO. 3 de agosto de 2000. Radicación número: AP – 049. Visible en http://sigob.cartagena.gov.co/Cartagena/secplaneacion/Documentos/pages/pot/files/normograma/Espacio_publico_Areas_d_e_cesion_obligatoria.pdf

4. El procedimiento de adjudicación adicional, previsto en el artículo 27 de la Ley 1429 de 2010, solo se encuentra ordenado para aquellos casos en que una vez terminada la liquidación privada, aparecen nuevos bienes, o se advierte que se dejaron de adjudicar bienes inventariados y existen acreedores insolutos.²

2 Superintendencia de Sociedades. Oficio 220-234279 del 27 de octubre de 2017, visible en https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/OFICIO%20220-234279.pdf

Este no es el caso de la consulta formulada, pues por ministerio de la ley, con el simple otorgamiento de la escritura pública de constitución de la urbanización, existe título traslativo de dominio de la constructora a la entidad territorial.

Con los lineamientos descritos se procede a atender puntualmente cada una de las preguntas formuladas:

1. Las funciones del liquidador en el trámite de liquidación privada, se encuentran descritas en los artículos 225 y siguientes del Código de Comercio.
2. El Artículo 27 de la Ley 1429 de 2010, no aplica en el caso consultado, como quiera que por virtud del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, la escritura pública de constitución de la urbanización se convierte en título traslativo de dominio de las áreas públicas de cesión.
3. Para que el municipio aparezca como nuevo titular inscrito del predio de cesión basta que se proceda a registrar la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida, con los efectos descritos en el artículo 28 la Ley 1755 de 2015, 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 y la Circular Básica Jurídica, entre otros.