



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

OFICIO 220-212292 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2018

REF: EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 1116 DE 2006, NO APLICA PARA PROMITENTES COMPRADORES DE LOCALES COMERCIALES.

Aviso recibo de su escrito radicado bajo el No. de la referencia, mediante el cual formula una consulta sobre diversos aspectos relacionados con los procesos concursales de que trata la ley 1116 de 2006, en el siguiente contexto:

“1 Los efectos tipificados en el artículo 17 de la Ley 1116 de 2016, solo son aplicables en los procesos de reorganización, o también se aplica en los procesos de liquidación judicial.

“2. En un proceso de liquidación judicial, el artículo 51 de la Ley 1116 de 2016, también aplica para promitentes compradores de locales comerciales?”

“3. Los promitentes compradores de los locales comerciales, pueden solicitar al juez del concurso la ejecución de la venta y se ordene el otorgamiento de escritura pública.

“Los promitentes compradores de locales queda graduados en Quinta Clase?”

Antes de abordar las inquietudes planteadas, es necesario indicar que al tenor de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1023 de 2012, es función de la Oficina Jurídica de esta Superintendencia, absolver las consultas formuladas por los organismos públicos y privados así como por los usuarios y particulares sobre las materias a su cargo y en esa medida emite un concepto u opinión de carácter general que como tal no es vinculante ni compromete la responsabilidad de la Entidad.

De ahí que sus respuestas en esta instancia no se dirigen a prestar asesoría a los particulares o sus apoderados sobre temas relacionados con los procesos concursales que se tramitan ante la Entidad, 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 que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad,



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

Línea única de atención al ciudadano (57 +1) 2201000



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 o administrativas, en relación con los cuales se debe pronunciar como juez en las instancias procesales a que haya lugar.

Bajo las premisas anteriores, a título ilustrativo procede efectuar las siguientes consideraciones de carácter general:

l) Los efectos del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, no son aplicables en los procesos de liquidación judicial.

Las prohibiciones que surgen para los administradores por la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización, en torno a la ejecución de actos sustanciales y procesales, derivan como efectos precisamente de esa circunstancia propia del escenario concursal según los términos del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, en tanto limitan la capacidad de los administradores en el ejercicio de las actividades de la empresa.

Por su parte, como consecuencia de la apertura del trámite de liquidación judicial, se producen los efectos jurídicos y económicos inherentes a este escenario, en el que con ocasión de dicha declaración judicial, se disuelve la compañía, cesan las funciones de los órganos sociales como la separación de todos los administradores, y la consiguiente designación del liquidador.

De tal suerte, que por sustracción de los órganos sociales, como la separación de los administradores para el desarrollo del objeto social, en el sentido específico de su calidad, en el trámite de liquidación judicial, no son predicables las prohibiciones del artículo 17 ejusdem, lo que se hace extensivo a los liquidadores dada la calidad de administradores, en virtud del artículo 23 de la Ley 222 de 1995.

Ciertamente en opinión de esta oficina, el liquidado quedaría inmerso en las prohibiciones del artículo 17, por ostentar también la calidad administrador de acuerdo con la concepción de la norma antes mencionada; sin embargo estas prohibiciones se restringieron al escenario concursal de reorganización, como hipótesis de negocio en marcha.

Desde luego, el proceso de liquidación tiene sus propios efectos jurídicos y económicos, como prohibiciones y restricciones, a las que el liquidador no puede sustraerse, pero en el contexto del proceso en mención, sin desconocer también la preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra

que le sea contraria, en virtud de lo dispuesto por el numeral 13 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

II) El artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, no aplica para promitentes compradores de locales comerciales.

Basta remitirse al texto del artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, para advertir de ahí que esta disposición no aplica para promitentes compradores de locales comerciales, pues la norma de manera expresa indica que son destinatarios exclusivos de tal previsión legal los promitentes compradores de inmuebles destinados a vivienda así:

“Artículo 51. Promitentes compradores de inmuebles destinados a vivienda. 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.

III) Los promitentes compradores de locales comerciales no pueden acogerse a la prerrogativa prevista por el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006.

Los promitentes compradores de locales comerciales no pueden solicitar al juez del concurso la ejecución de la venta, toda vez que los efectos del artículo 51 de la Ley 1116 de 2006 según fue visto, no se extiende a tal categoría de acreedores.



Su calificación la habrá de definir el liquidador de la sociedad concursada y cualquier objeción en tal sentido, deberá formularse ante el juez del concurso en la instancia legal correspondiente.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida en el plazo y con los efectos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó el Título II, del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso, no sin antes señalar que en la P.Web de la Entidad puede consultar la normatividad, los conceptos jurídicos, y la jurisprudencia concursal.