

RESOLUCION No. 016 de 2023

EL LIQUIDADOR DE LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. ENTIDAD IDENTIFICADA CON EL NIT 900.598.398-7, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y

I ANTECEDENTES

Mediante el Decreto 357 del 18 de Noviembre de 2020 el Municipio de Armenia procedió a ordenar la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S., decisión prorrogada por la resolución 013 del 25 de enero de 2022 y la resolución 079 del 25 de marzo de 2022, adoptada con base en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, La Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 2555 de 2010 y los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1987, y el Acuerdo Municipal 167 de 2020.

El artículo sexto del Decreto 357 de 2020 designa al Dr JOAN SEBASTIAN MARQUEZ ROJAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.879.565 de Armenia como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S

El 23 de enero de 2021 el Municipio de Armenia en el diario nacional EL NUEVO SIGLO realizó la publicación del Decreto 357 de 2020 cumpliendo con las publicaciones de ley.

El 25 de enero de 2021 el Dr JOAN SEBASTIAN MARQUEZ ROJAS, tomó posesión como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S.

El Liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. procedió mediante el primer aviso emplazatorio a emplazar a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que se presenten a radicar al proceso liquidatorio su reclamación de manera OPORTUNA con prueba siquiera sumaria de sus créditos, ÚNICAMENTE en la sede ubicada en la Carrera 13 No. 42-36 Oficina 402 de la ciudad de Bogotá D.C. DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO AL 26 DE FEBRERO DE 2021 de lunes a viernes en el horario de 8:00 AM a 12:00 M y 1:00 PM a 5:00 PM

Posteriormente, en el Diario regional La Crónica del Quindío el 5 de febrero de 2021 el Liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. procedió mediante el segundo aviso emplazatorio a a emplazar a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que se presenten a radicar al proceso liquidatorio su reclamación de manera OPORTUNA con prueba siquiera sumaria de sus créditos, ÚNICAMENTE en la sede ubicada en la Carrera 13 No. 42-36 Oficina 402 de la ciudad de Bogotá D.C. durante el período comprendido entre el 8 de febrero y el 8 de marzo de 2021 de lunes a viernes en el horario de 8:00 AM a 12:00 M y 1:00 PM a 5:00 PM

Se procedió igualmente a hacer publicación radial del segundo aviso emplazatorio en la emisora Transmisora Quindío el día 9 de febrero de 2021.

Las reclamaciones presentadas a partir del 8 de marzo de 2021 después de las 5:00 pm, serán calificadas y graduadas como EXTEMPORÁNEAS.

El régimen jurídico aplicable al proceso liquidatorio se encuentra contenido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Decreto 2555 de 2010, y las demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan; por lo anterior,

Mediante la Resolución No. 006 del 27 de octubre de 2021 se procedió a realizar la calificación de créditos oportunos y extemporáneos presentados hasta la fecha de expedición de la citada Resolución.

En la citada resolución No. 006 de 2021 se señaló respecto a todos los promitentes compradores, que el legislador ha brindado protección por todo lo relacionado con el derecho a la vivienda digna establecida en el artículo 43 de la Constitución Política, existiendo un marco normativo para que estos acreedores en el marco de los procesos de insolvencia, puedan hacer efectiva la obligación de hacer establecida en las promesas de compraventa, esto es, la posibilidad de suscribir las escrituras públicas de compraventa. Sobre el particular, la ley 1116 de 2006 establece en los artículos 51 y 52 lo siguiente:

“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.

Artículo 52. Prorratas e hipotecas de mayor extensión. 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”.

En la parte resolutive de la Resolución expresamente se señaló siguiente:

“RESUELVE

SEXTO. *Para los promitentes compradores de vivienda se aplicarán las siguientes reglas:*

- i. Para aquéllos promitentes compradores que ya realizaron el pago total de la obligación, se procederá a realizar la escritura pública de compraventa;*
- ii. Para aquéllos promitentes compradores que realizaron el pago parcial de la obligación, se procederá a realizar la escritura pública de compraventa en caso de que se encuentren al día, más los intereses moratorios, en un término perentorio de un mes.*
- iii. Para aquéllos promitentes compradores que realizaron el pago parcial de la obligación y no realizan el pago de la obligación dentro del término estipulado en el numeral anterior, tendrán que restituir el bien materia de promesa de contrato, el activo pasará a ser de la masa del proceso, y serán tenidos en cuenta como acreedores de segunda clase, para lo cual se proferirá providencia separada”.*

Los promitentes compradores JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.732.850, o sus causahabientes y el señor MARCO ANTONIO HERRERA identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.213.029 no procedieron a cancelar el saldo insoluto de sus acreencias, por lo que se procedió a realizar el 27 de diciembre de 2022 toma de posesión de los inmuebles prometidos en venta a los citados señores, quedando estos activos en cabeza de la masa del proceso, y se procederá a realizar la calificación de los señores JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO y MARCO ANTONIO HERRERA como acreedores de segunda clase, por las razones que se expondrán.

Con base a lo anterior, se procede a valorar las reclamaciones y clasificarlas según lo preceptuado por el Código Civil Colombiano.

Pertenecen a la **PRIMERA CLASE** de créditos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2495 del Código Civil, los siguientes según su orden de prelación.

Si concurren varios créditos de primera clase, se pagarán en el orden establecido en el artículo 2495C.C, teniendo en cuenta las modificaciones legales y jurisprudenciales que al tema se han realizado, quedando dicha prelación así:

1.1 Alimentos debidos a los menores: la Corte constitucional en sentencia C092 de febrero de 2002 señaló que los créditos por alimentos a favor de menores prevalecen sobre todos los demás de la primera clase. Criterio de la jurisprudencia que fue acogido por el artículo 134 de la Ley 1098 de 2006 (código de la infancia y adolescencia)

1.2 Los Gastos de administración causados en los trámites de acuerdo de reorganización y liquidación judicial: el artículo 37 de de la Ley 1116 de 2006 hace referencia a cuáles son los gastos de administración. En esa misma Ley se señala, en su artículo 71, que dichos gastos tienen preferencia sobre los que son objeto del acuerdo de reorganización o liquidación. Gastos que deben pagarse a medida de que se vayan causando, ya que son indispensables para la culminación del trámite.

1.3 Los salarios, sueldos, todas las prestaciones o indemnizaciones provenientes del contrato de trabajo: La ley 50 de 1990 dispuso que los créditos correspondientes a salarios o sueldos, prestaciones e indemnizaciones de los trabajadores fueran los primeros en pagarse, contrario a lo que dispone el artículo 2594 de C. C que los ubica en 4 lugar en la prelación. Ahora, dados los pronunciamientos jurisprudenciales debe tenerse en cuenta que los créditos debidos por alimentos a menores, hace que tales créditos queden en un segundo lugar y en un tercero si hay gastos de administración derivados de un proceso concursal de reorganización o liquidatorio.

1.4 Las costas judiciales que se causen en interés general de los acreedores. (Art 2495 numeral 1)

1.5 Las expensas funerales necesarios del deudor difunto. (Art 2495 numeral 2): privilegio que sólo cubre las necesarias. Lo que exceda este concepto no es crédito privilegiado.

1.6 Los gastos de la enfermedad de que haya sufrido el deudor. (Art 2495 numeral 3): facilita que los enfermos sean atendidos por los centros hospitalarios que, en caso de morir, contarán con una causa de referencia.

1.7 Los artículos necesarios de subsistencia, suministrados al deudor durante los últimos tres meses. (Art 2495 numeral 5)

1.8 Los créditos fiscales por concepto de impuestos: que se deban a la nación, los departamentos o municipios. (Art 2495 numeral 6)

Pertencen a la **SEGUNDA CLASE** de créditos, según el artículo 2494 del Código Civil, artículo 1555 del Código de Comercio; en la Ley 66 de 1968 y en la Ley 1116 de 2006.

2.1 Los del posadero sobre los efectos del deudor: recae sobre los objetos que el deudor ha introducido en la posada mientras están en ella, y hasta concurrencia del alojamiento, expensas y daños.

2.2 Los del transportador sobre los objetos transportados: por lo que se deba por acarreo, expensas y daños, el transportador sus agentes o dependientes podrán retener los objetos transportados que tengan en su poder y hacer efectivo el crédito por trámite judicial.

2.3 Los del acreedor prendario sobre la prenda (con o sin tenencia)

2.4 Los créditos o valores que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores a las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en procesos de reorganización o liquidación judicial.

2.5 Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo conformado en los encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil.

2.6 Los créditos navales.

Sobre este punto, el artículo 1 de la Ley 66 de 1.968 expresamente señala: *“ARTÍCULO 21.- Modificado por el artículo 10 del [Decreto Nacional 2610 de 1979](#), así: En los casos de liquidación, las cuotas que hayan pagado los prometientes compradores o afiliados tendrán el carácter de créditos privilegiados de segunda clase en los términos del numeral 3 del artículo 2497 del Código Civil (2) siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y el Superintendente o su Agente Liquidador tenga certeza de la fecha de su otorgamiento”*.

Pertenecen a la **TERCERA CLASE** de créditos, los Hipotecarios. La hipoteca se hace efectiva sobre el inmueble que está afecto con el gravamen. Sin embargo, la ley permite que un mismo inmueble sea gravado con varias hipotecas, dando origen a las hipotecas de primer grado, segundo grado, y así en forma sucesiva. Orden que se establece según el orden de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Art 2499 C. C).

En el supuesto anterior, la preferencia opera según el orden de inscripción, sin importar la fecha de otorgamiento, por lo que el producto de remate se otorgará en ese mismo orden.

Pertenecen a la **CUARTA CLASE** de créditos, los señala el artículo 2502 del Código Civil. Se trata de una preferencia que cubre todos los bienes del deudor, pero que cede ante los créditos de 1, 2 y 3 clase.

Los distintos créditos enmarcados en la cuarta clase se prefieren unos a otros según la fecha de su causación (art 2503 C.C): la de los administradores por la de su nombramiento; la de los padres por sus hijos por la de su nacimiento; y la de los guardadores frente a sus pupilos por la de su posesión.

Pertenecen a la **QUINTA CLASE** de créditos, llamados como quirografarios, comprende todos los que no están incluidos en las cuatro primeras clases y los saldos no alcanzados a cubrir con los bienes afectados a los créditos de segunda y tercera clase.

Su prelación la regula el artículo 2509 del Código Civil, el cual instituye que los créditos de quinta clase participan proporcionalmente, según su valor, del sobrante de la masa de bienes una vez cubiertas las cuatro primeras clases. No tiene prelación, así sus fechas sean distintas.

De acuerdo a la normatividad legal vigente y según las reclamaciones efectuadas en forma oportuna se pasará a estudiar las mismas a efectos de determinar su calificación respectiva.

El 21 de febrero de 2021, el señor JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO en forma oportuna presentó ante la intervención su reclamación, argumentando que realizó promesa de compraventa sobre el apartamento 1606 y el parqueadero 15 piso 2 por un valor total de \$135'187.700.00, quedando un saldo por pagar al momento de escriturar de \$94'701.390.00

Manifiesta que realizó gastos varios que eran responsabilidad de la sociedad intervenida por valor de \$6.124.966, los que solicita le sean reconocidos.

De acuerdo a la reclamación y recibos anexos algunos ilegibles, se concluye que el valor pagado por el señor JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO a la Intervención es la suma de \$46.888.623

En el desarrollo del proceso de la intervención el señor JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO falleció, siendo sus señores padres las personas que manifestaron ser sus herederos, pero hasta la fecha no han aportado copia de la sucesión respectiva, tampoco pagaron dentro de la oportunidad procesal otorgada los dineros para hacer uso de la compra del apartamento.

Por lo expuesto, el señor JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO será considerado como un acreedor de segunda clase por la suma de \$46.888.623

El 3 de febrero de 2021, el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE a través de apoderada procedió a presentar reclamación manifestando que realizó promesa de compraventa sobre el apartamento 1504, parqueadero 23 piso 3 y bodega 14 piso 2, por valor de \$141.279.000, de los cuales ha abonado la suma de \$40.883.700.

Expresa el reclamante, que el apartamento le fue entregado en obra negra, que en el acta de entrega de fecha 15 de julio de 2019 consta que se hacía la entrega en obra negra y autorizaban al propietario para terminarlo y ocuparlo, y que debió invertir en mano de obra y materiales por la suma de \$20'000.000, por lo que el saldo a pagar es la suma de \$80'395.300.

Una vez valorado la documentación aportada por el reclamante y revisada el acta de entrega del 15 de julio de 2019 aportada se dice textualmente:

*“Conforme a lo expuesto anteriormente, mediante la presente la señora **GLORIA MERCEDEZ HERRERA DUQUE identificada con 29.328.285 de Caicedonia manifiesta que recibe a total satisfacción el inmueble, y al momento de la firma del documento se le hace entrega de las llaves.**”*

Al final del acta se hacen unas NOTAS generales y se manifiesta que las observaciones realizadas en la entrega serán estudiadas por la constructora para subsanarlas en la posventa.

No existe ningún reconocimiento por parte de la constructora que el inmueble se hubiere entregado en obra negra, mucho menos autorización para que el propietario termine sus adecuaciones descontando dicho valor del saldo por pagar.

En la reclamación no se aporta recibo alguno de las supuestas adecuaciones realizadas por el señor Marco Antonio Herrera Duque, solamente se habla de una suma de dinero sin soporte alguno, igualmente debe señalarse que el Señor Herrera obtuvo renta del apartamento desde la entrega hasta la fecha de toma de posesión.

Según el informe financiero entregado al momento de la Toma de Posesión de la sociedad intervenida, la suma adeudada es de \$90.895.300, suma de dinero que debería ser pagada para la suscripción de la escritura conforme lo indicado en la Resolución 006 de 2021.

Por lo expuesto, el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE será considerado como un acreedor de segunda clase por la suma de \$40.883.700

Así las cosas, la presente resolución se expide con base en las facultades otorgadas por la ley, el Decreto 357 de 2020, y demás normas complementarias.

Con base en lo expuesto, y en consideración a las facultades señaladas,

RESUELVE

PRIMERO: Reconocer como créditos de segunda clase los siguientes:

ACREEDOR	VALOR RECONOCIDO
JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO	\$46'888.623.00
MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE	\$40'883.700.00.

SEGUNDO: Los herederos del señor JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO para la devolución del valor reconocido deberán aportar la sucesión respectiva.

TERCERO: La presente resolución será publicada en la página web <https://www.marquezabogadosasociados.com>, la cual fue informada desde los avisos emplazatorios publicados en prensa sobre la forma de realizarse las notificaciones en este proceso.

CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución a la interesada de conformidad con los artículos 56, 57, 67, 68 y 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

QUINTO: La presente resolución rige desde la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, a los 14 días del mes de febrero de 2023.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS
Agente Interventor Sociedad Habitavia Desarrollos S.A.S.