

## **OFICIO 220-004395 DEL 20 DE ENERO DE 2014**

### **REF.: RADICACIONES 2013- 01- 529332 / 2013- 01- 527750**

La toma de posesión o intervención forzosa administrativa de quienes desarrollan la actividad de vivienda no es competencia de esta Entidad.

Aviso recibo de los escritos en referencia, a través de los cuales solicita información en el sentido de indicar si de acuerdo con los artículos 3º inciso cuarto y 4º inciso primero del Decreto 1555 de 1988, la competencia para ordenar la toma de posesión de los negocios bienes y haberes y la intervención forzosa administrativa de las entidades que desarrollan actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda es exclusiva de la Superintendencia de Sociedades, lo expuesto porque en su opinión la posición del Alcalde es errada porque dice tener facultades para ese efecto conforme la Ley 66 de 1968, el Acuerdo del Consejo Municipal; el Decreto 78 de 1987, el Decreto 72 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010.

En primer lugar, es preciso indicarle que en materia de vivienda esta Superintendencia ejerció las funciones de inspección y vigilancia que le fueron asignadas a través del Decreto 497 de 1987, relacionadas con las personas naturales o jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, funciones que fueron trasladadas a los Municipios del país con la expedición del Decreto 405 del 18 de febrero de 1994, conservando a esta fecha solo la atribución para ordenar la toma de posesión de los negocios, bienes o haberes de las personas naturales o jurídicas que en forma irregular adelantaban dicha actividad (Art. 12 de la Ley 66 de 1968), sin embargo esta facultad también fue trasladada a dichos entes territoriales con la expedición de la Ley 136 del 2 de junio de 1994, ordenamiento expedido en desarrollo del artículo 313, numeral 7º de la Constitución Política de 1991.

En resumen de lo expuesto, como así lo ha expresado la Entidad en diversos pronunciamientos, en reciente oportunidad a través del Oficio 220- 056804 de 19 de julio de 2012 (Radicación 2012- 01- 193695) expresó “.... no es la Superintendencia de Sociedades la competente para resolver los interrogantes planteados, habida consideración que la Entidad perdió competencia para conocer asuntos relacionados con la actividad de vivienda desde la expedición del Decreto 405 de 1994 y la Ley 136 de 1994, lo que significa que hace casi 20 años que la actividad de la construcción y enajenación de vivienda es ajena a la órbita de la competencia asignada a la Entidad por la ley”, con base en la anterior argumentación, resulta a todas luces claro que esta Superintendencia carece de competencia para ordenar la toma de posesión de las personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de vivienda.

Diferente es la situación prevista en la Ley 388 de 1997 cuando en el artículo 125 el legislador dispuso “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 (Entiéndase que en la actualidad se hace referencia a los procesos de reorganización y liquidación judicial previstos en la Ley 1116 de 2006, que derogó los procesos mencionados en la Ley 222 Cit.), siempre y cuando **estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales** del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO 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.**

(....)". (Destacados nuestros).

De la normativa transcrita se infieren diferentes supuestos, por ende competencias igualmente diferentes, a saber:

**1-** 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 ó 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.).

**2-** Cuando de la persona natural o jurídica se predica alguna de las causales previstas en los numerales 2, 3, 4 o 5 de la citada Ley 66, lo que procede es la toma de posesión, que en opinión de esta Entidad, estará a cargo y bajo la responsabilidad de los Entes Territoriales, siempre -claro está- que no se haya expedido una ley posterior a la 136 que traslado a los Municipios y Distritos del país tal competencia, como antes quedó anotado.

**3-** Un tercer supuesto, cuando en la persona natural o jurídica que desarrolla la actividad de vivienda se presenta alguna de las situaciones previstas en los numerales 1 o 6 pero al tiempo concurre alguna de las causales señaladas en los numerales 2, 3, 4 o 5 del artículo 12 de la Ley 66 o Estatuto de Vivienda, lo que procede es la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, procedimiento que, tal como quedó anotado, compete a los Entes Territoriales de acuerdo con el traslado de funciones al que se ha hecho referencia .

En resumen de lo expuesto esta Superintendencia carece de competencia para aplicar la figura jurídica denominada toma de posesión o intervención forzosa administrativa frente a las personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de vivienda, es competente

para conocer e impulsar los procesos de insolvencia -reorganización o liquidación judicial-, de naturaleza concursal previstos en la Ley 1116 Cit.

Finalmente, precisada la competencia de esta Superintendencia y como quiera que la Entidad no puede pronunciarse sobre asuntos que no le corresponden, se le sugiere acudir al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, organismo que probablemente podrá atender las inquietudes aquí planteadas.

En los anteriores términos se ha dado respuesta a su escrito, no sin antes manifestarle que los efectos son contemplados en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Para mayor información e ilustración sobre temas societarios, se sugiere consultar la página de Internet de la Entidad ([www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)) o examinar los libros de Doctrinas y Conceptos Jurídicos y Contables publicados por la Entidad.