



SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES

OFICIO 220-068769 DEL 07 DE JUNIO DE 2011

**ASUNTO: LEY 1116 DE 2006. TRATAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE PROVEEDORES FRENTE A UN ACUERDO DE REORGANIZACIÓN.**

Se avisa recibo del escrito en referencia, mediante el cual pone de presente que *“Una **sociedad pacta**, con su proveedor más importante, la **venta de un inmueble con cláusula de retroventa a un plazo de un año como respaldo de facturas vencidas acumuladas la cual consta en escritura pública debidamente registrada** y con el único fin de que le siga haciendo despachos.*

*Al ser admitida por la superintendencia la sociedad a un Acuerdo de Reorganización conforme a la ley 1116 de 2006, que pasará con la negociación antes efectuada. ¿El proveedor beneficiado del pacto, es considerado proveedor del acuerdo? ¿Y el bien dado en pacto de retroventa se podría considerado como bien de la sociedad en el proceso? Cuál sería la situación del proveedor, ¿cuál la del deudor y cuál la del bien? ¿Quién y como se debe actuar?”. (Destacado fuera de texto).*

En primer lugar, se le aclara a la peticionaria que la respuesta a las consultas que se le formulen a esta Entidad, no están orientadas a resolver situaciones particulares y concretas, se trata de una opinión de la autoridad administrativa que en modo alguno obliga, entre otros, al Juez del Concurso, de ahí que la misma se resolverá de manera general y en abstracto, en los términos y en las condiciones previstas en el artículo 25 del C. C. A.

Lo expuesto fundamenta la imposibilidad de la Entidad, en ejercicio de facultades administrativas, para instruir a los interesados dentro de un proceso concursal – deudor y/o acreedor- acerca de cómo y quienes deben actuar dentro del proceso; su posible situación dentro del mismo; la del bien inmueble con cláusula de retroventa y demás aspectos consultados.

No obstante que se sugiere la asesoría de un profesional en la materia y pese a lo confuso de la situación hipotética planteada, el asunto se abordará de cara al supuesto de otorgamiento de una garantía de pago de las facturas vencidas acumuladas al momento de la solicitud del proceso de reorganización.

Bajo esa perspectiva, en opinión de este Despacho se está frente a la figura de hipoteca sobre un bien inmueble como garantía de pago de obligaciones a cargo



En la Superintendencia de Sociedades  
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables  
y así generar más empresa más empleo.

Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP  
[www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000  
Colombia





**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

de la sociedad deudora, formalidades como la escritura pública debidamente registrada, son de orden legal que no conllevan consecuencia distinta que el perfeccionamiento del contrato, lo que en modo alguno implica que el deudor haya perdido la propiedad sobre el inmueble dado en garantía (Art. 2432 y ss del C. C.).

Ahora bien frente al trámite del Acuerdo de Reorganización conforme lo señala la Ley 1116 de 2006, una de las obligaciones del deudor se refiere a la presentación del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, en el que estén detalladas claramente las obligaciones y los acreedores de las mismas, debidamente clasificados en los términos del Título XL del Libro Cuarto del Código Civil y demás normas legales que lo modifiquen o adicionen. Es así que conforme a ello, los créditos hipotecarios deben graduarse dentro de la **tercera clase** (Art. 2499 ibídem).

Otra clasificación son créditos que corresponden a la **cuarta clase**, determinados por el legislador como créditos privilegiados junto con los de primera y segunda clase, lo que implica que para su satisfacción el acreedor puede perseguir cualquier clase de bienes. Es importante tener en cuenta que el artículo 2502 del C. C. que regula la cuarta clase de créditos, se encuentra adicionado por el artículo 124 de la Ley 1116 Ob. Cit., en el sentido de incluir un nuevo numeral que a la letra expresa “7. Los de los proveedores de materias primas o insumos necesarios para la producción o transformación de bienes o para la prestación de servicio”, observándose entonces que los proveedores en las condiciones indicadas, por disposición legal, deben ser reconocidos como de cuarta clase dado el papel fundamental que juegan en la recuperación de la empresa (Art. 1º Ley 116 Cit.- Subrayado fuera del texto).

Sobre el tema de la clasificación de créditos, resulta pertinente traer a colación apartes de la publicación en Internet “Modulo III – Satisfacción de Acreencias”, que si bien hace referencia al proceso concursal de la liquidación obligatoria, proceso previsto en la Ley 222 de 1995, son aplicables al caso en comento pues el tema de la prelación de créditos es un asunto propio del Ordenamiento Civil, al que remiten distintos preceptos legales.

En esa oportunidad el Despacho, expresó:

“(....)

**G) ¿Cómo se Califican y Gradúan los créditos según la prelación de créditos de conformidad con el Código Civil y normas complementarias?**

### **1. Igualdad jurídica de los acreedores**



En la Superintendencia de Sociedades  
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables  
y así generar más empresa más empleo.  
Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP  
[www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000  
Colombia





**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

*Todos los bienes de la sociedad deudora se constituyen en prenda general de las obligaciones por ella adquiridas y a favor de sus acreedores, pero ante la concurrencia de varios acreedores como es el caso de los procesos concursales entre ellos el liquidatorio, nuestro ordenamiento ha previsto la absoluta igualdad jurídica entre ellos, lo que determina que los acreedores se repartan el patrimonio del deudor en proporción al valor de las obligaciones a su favor, o que atendiendo a determinadas circunstancias se hayan establecido algunas preferencias.*

*El Código Civil estableció en el artículo 2492, que "Los acreedores, con las excepciones indicadas en el artículo 1677, podrán exigir que se vendan todos los bienes del deudor hasta concurrencia de sus créditos, incluso los intereses y los costos de la cobranza, para que con su producto se les satisfaga integralmente, si fueren suficientes los bienes, y en caso de no serlo, a prorrata, cuando no haya causas especiales para preferir ciertos créditos, según la clasificación que sigue".*

*Entonces, conforme al Código Civil tenemos una prelación de créditos que rompe la igualdad jurídica entre los acreedores que dispone el orden de pago de acuerdo a la naturaleza del crédito. De esta forma se tiene que el artículo 2493<sup>19</sup> del Código Civil establece como únicas causas de preferencia el privilegio y la hipoteca, estas y no otras, en el respectivo orden legal, taxativamente enunciadas bajo un criterio restrictivo del artículo 2508<sup>20</sup> del Código Civil y de orden público que no permite ningún tipo de analogía.*

*Siendo objeto de privilegio los créditos de primera, segunda y cuarta clase como lo señala el artículo 2494<sup>21</sup>, y como preferentes los créditos hipotecarios ubicados en la tercera clase, que no implica nada diferente de una distinción terminológica con respecto de los hipotecarios que no afecta el orden legal para el pago.*

*Es importante señalar que en cuanto a las preferencias estas son clasificadas como generales o especiales, aquellas implican que para la satisfacción preferencial de su acreencia pueden perseguir la totalidad de los bienes de su deudor, mientras que éstas implican tan solo la persecución preferencial de ciertos bienes sobre los que pesa gravamen, lo que implica que si el valor de estos bienes no es suficiente para satisfacerlos, lo restante de lo adeudado pasará como crédito de quinta clase, es decir que el valor de la garantía se limita al valor del bien dado en su garantía.*

*19 ART. 2493. Las causas de preferencia son solamente el privilegio y la hipoteca. Estas causas de preferencia son inherentes a los créditos, para cuya seguridad se han establecido, y pasan con ellos a todas las personas que los adquieren por cesión, subrogación o de otra manera.*

*20 ART. 2508. La ley no reconoce otras causas de preferencia que las instituidas en los artículos precedentes.*

*21 ART. 2494. Gozan de privilegio los créditos de la primera, segunda y cuarta clase.*

## **2. Clases de créditos**

*(....)*

### **2.3. Tercera Clase**

**La tercera clase de créditos está configurada por aquellas obligaciones que gozan de garantía hipotecaria es decir los bienes inmuebles gravados con**



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa más empleo.

Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP

[www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co)

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

Colombia





**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

*hipoteca que como contrato solemne **debe hacerse por escritura pública y solo se reconocerá en la medida en que sea inscrita en el registro.** (...).*

*Los créditos hipotecarios, ante la insatisfacción de los créditos de primera clase a igual que los de segunda clase deberán ceder, según lo dispuesto en el artículo 2500 del Código Civil, de tal forma que si hay un faltante para cubrir los de primera los acreedores hipotecarios deben pagarlos para ejercer sus acciones sobre los bienes que garantizan la obligación y así evitar que sean comprometidos para el pago de los créditos de primera clase que obstruiría sus acciones sobre los bienes hipotecados.*

*Sobre los créditos de segunda clase como se dijo, no hay prelación sino una preferencia especial sobre determinados bienes, de tal forma que si hay un déficit para cancelar los créditos de primera clase los de segunda y tercera deberán ceder proporcionalmente. Si hay varias hipotecas sobre un mismo bien su prelación será conforme al orden de inscripción en el registro (artículo 2435<sup>25</sup> del Código Civil).*

*25. ART. 2435. La hipoteca deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos, sin este requisito no tendrá valor alguno, no se contará su fecha de inscripción”.*

*(....)*

#### **2.4. Cuarta Clase**

*Los créditos de **cuarta clase son aquellos enunciados en el artículo 2502 del Código Civil y que tienen una preferencia general es decir sobre la totalidad de bienes del deudor** artículo 2506<sup>26</sup> del Código Civil. Conforme al artículo 2506 citado, los créditos de cuarta clase se cubrirán tan solo después de haber pagado los créditos de las clases anteriores, lo que negaría la preferencia general, pero si también se lee el artículo 2510<sup>27</sup> del Código Civil, llegamos a un entendimiento más amplio, ya que los de segunda y tercera clases tienen preferencia especial respecto de los bienes que garantizan sus acreencias, y si no se cubriera en su totalidad en lo restante pasara a ser acreedor de quinta clase, lo que indica que los de primera y cuarta clase trataran de satisfacerse con los bienes no gravados, si se pagaran los de primera clase y los bienes afectos no fueren suficientes para satisfacer los de cuarta, les queda la posibilidad de satisfacerse con el sobrante - de haberlo- de los de segunda y tercera clase.*

*Si concurren varios créditos de cuarta clase - aun dentro de la misma causal - se pagarán conforme al orden de la causa que les da origen (artículo 2503 del Código Civil). (...).” (Destacados no son del texto).*

*26 ART 2506. Las preferencias de los créditos de cuarta clase afectan a todos los bienes del deudor, pero no dan derecho contra terceros poseedores, y solo tienen lugar después de cubiertos los créditos de las tres primeras clases de cualquiera fecha que estos sean.*

*27 ART. 2510. Los créditos preferentes que no puedan cubrirse en su totalidad por los medios indicados en los artículos anteriores pasarán por el déficit a la lista de los bienes de la quinta clase, en los cuales concurrirán a prorrata.*



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

No obstante, lo expuesto, para información de la consultante, en lo que tiene que ver con las obligaciones que cuentan con garantías reales, ya sean prendarias o hipotecarias, el artículo 43 de la Ley 1116 de 2006 dispone:

“ARTÍCULO 43. CONSERVACIÓN Y EXIGIBILIDAD DE GRAVÁMENES Y DE GARANTÍAS REALES Y FIDUCIARIAS. En relación con las garantías reales y los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios que incluyan entre sus finalidades las de garantía y que estén vinculadas con acuerdos de reorganización, aplicarán las siguientes reglas:

(....)

2. Durante la vigencia del acuerdo queda suspendida la exigibilidad de gravámenes y garantías reales y fiduciarias, constituidas por el deudor. La posibilidad de hacer efectivas tales garantías durante dicha vigencia, o la constitución de las mismas, tendrá que pactarse en el acuerdo, con la mayoría absoluta de los votos admisibles, adicionada con el voto del beneficiario o beneficiarios respectivos.

3. Si el acuerdo termina por incumplimiento, conforme a lo dispuesto en la presente ley, para efectos del proceso de liquidación judicial, queda restablecida de pleno derecho la preferencia de los gravámenes y garantías reales y fiduciarias suspendidas, a menos que el acreedor beneficiario haya consentido en un trato distinto.

4. Si durante la ejecución del acuerdo son enajenados los bienes objeto de la garantía, el acreedor gozará de la misma prelación que le otorgaba el gravamen para que le paguen el saldo insoluto de sus créditos, hasta la concurrencia del monto por el cual haya sido enajenado el respectivo bien.

5. La constitución, modificación o cancelación de garantías, o la suspensión o conservación de su exigibilidad derivadas del acuerdo, requerirá el voto del beneficiario respectivo y bastará la inscripción de la parte pertinente del mismo en el correspondiente registro, sin necesidad de otorgar nuevamente ningún otro documento y, salvo pacto en contrario, compartirá proporcionalmente el mismo grado de todos aquellos acreedores que concedan las mismas ventajas al deudor. Para tales efectos, las cláusulas pertinentes del acuerdo prestarán mérito ejecutivo.

(....)”.



En la Superintendencia de Sociedades  
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables  
y así generar más empresa más empleo.  
Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP  
[www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000  
Colombia





**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

De la preceptiva transcrita, a grosso modo, puede colegirse que, en materia de gravámenes, entre otros el hipotecario, durante la vigencia del acuerdo las garantías otorgadas quedan en suspenso; pero si el acuerdo se termina por incumplimiento, las garantías se reestablecen de pleno derecho. Ahora bien, si los bienes gravados con hipoteca deben venderse durante la ejecución del acuerdo, el acreedor hipotecario gozará de la prelación que le otorga la ley, pero hasta concurrencia del monto por el cual el bien dado en garantía haya sido enajenado.

Vista las características y efectos de los créditos de tercera y cuarta clase, solo resta por agregar que conforme lo dispone el artículo 17 de la Cit. Ley, uno de los efectos de la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización es precisamente la prohibición de los administradores de la compañía, entre otras actuaciones o gestiones, para ejecutar las garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios del deudor, a menos que medie autorización previa y expresa del Juez del concurso, actuar de manera contraria conduciría inexorablemente a la ineficacia de pleno derecho de la operación, sin perjuicio de la remoción de los administradores; la imposición de multas hasta de 200 SMLM al acreedor, al deudor como a sus administradores, según sea el caso, y a la postergación del pago del crédito.

En resumen, la argumentación, preceptiva y concepto transcrito ilustran los temas planteados, no sin antes darle a conocer que, en primer lugar, corresponde a la sociedad deudora al momento de la solicitud de admisión, presentar un proyecto de calificación y graduación de acreencias del deudor (Art. 13, Núm. 7); luego, al iniciarse el proceso, es el promotor quien debe presentar el proyecto con fundamento no solo en la información presentada por el deudor, sino armonizada y ajustada con la reportada por los interesados (Art. 19, Núm. 3), hasta que finalmente se reconozcan los créditos, previo agotamiento de los términos para presentar y resolver los créditos objetados (Arts. 29 y 30).

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.



En la Superintendencia de Sociedades  
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables  
y así generar más empresa más empleo.  
Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP  
[www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000  
Colombia

