

220-53504

Ref.: Procesos de Toma de Posesión para Administrar. (CLUB SOCIAL COLONIA DE CALDAS □ En Intervención-)

Distinguido doctor Correa:

Se avisa recibo de su escrito con fecha 3 de febrero de 1999, remitido por conducto del Ministerio de Desarrollo Económico al cual le fue asignado el número 355.117 del 26 del mes y año citados, mediante el cual manifiesta que durante el transcurso del trámite de una intervención para administrar decretada por ese Despacho, se han presentado algunas reclamaciones de personas que han acreditado el pago de los aportes fijados para acceder a un lote dentro de un plan de vivienda adelantado por la firma intervenida.

En torno al tema, formula las siguientes preguntas:

"1. Si el lote inicialmente tenía un precio de \$2.000.000; y a la fecha esto es 2 años después, tiene un valor de \$2.200.000

- a. Si se presentan reclamaciones que acrediten haber pagado en su oportunidad el valor fijado por la representante legal del plan de vivienda antes de la intervención. El agente especial debe reintegrar el dinero con intereses? Que plazo tiene para tal efecto?.
- b. Si los reclamantes optan por la asignación del lote, deben pagar el mayor valor adquirido a la fecha? Que tiempo tienen para ello?.

2. Puede el agente especial asignar lotes firmando promesas de compraventa sin previa autorización de la oficina que ejerce el control?."

Para absolver sus interrogantes, vale la pena recordar que la toma de posesión, puede ser decretada para liquidar o administrar los negocios, bienes y haberes de la persona natural o jurídica que ha desarrollado la actividad de vivienda de acuerdo a los presupuestos del artículo 12 de la Ley 66 de 1998.

Es importante su determinación, por cuanto de ello depende las facultades y atribuciones tanto del organismo que ejerce la vigilancia y control como del agente especial designado para el efecto, pues mientras el proceso liquidatorio persigue la pronta realización de los activos sociales para proceder al pago gradual y rápido del pasivo a cargo del intervenido, de conformidad con el proceso previsto en la Ley 66 de 1968 y normas concordantes, la toma de posesión para administrar tiene como finalidad la pronta recuperación de los negocios sociales, mediante medidas y decisiones conducentes al normal desarrollo del objeto social con el fin de subsanar las causales que dieron origen a la medida, para posteriormente devolver los bienes al intervenido.

Ahora bien, como no existen parámetros que determinen la forma como debe llevarse a cabo la intervención para administrar, es de entender que el agente especial actúa como representante legal del intervenido por lo que esta facultado para iniciar, adelantar y ejecutar toda clase de actuaciones y diligencias tendientes no solo a la conservación de los activos, sino a la legalización las promesas de venta de los predios, lotes, apartamentos, etc.. aplicando para el efecto normas del derecho civil, ordenamiento jurídico que dispone, en relación con las promesas de venta, que se trata de un negocio jurídico en virtud del cual las partes intervinientes adquieren obligaciones recíprocas, el promitente comprador se obliga a pagar una suma de dinero y el promitente vendedor se obliga dar una cosa, es decir se comprometen a celebrar un contrato, para que una vez cumplidas todas las condiciones preestablecidas, se perfeccione con el otorgamiento de la escritura pública correspondiente □ artículo 1857 de la obra citada-. En otras palabras, si bien el agente especial goza de facultades que en principio pueden ser ilimitadas, no le está permitido transferir, enajenar o ceder bienes en condiciones diferentes a los pactados, salvo claro está que se trate de negocios jurídicos, que sean estrictamente necesarios para buen desarrollo de la gestión encomendada.

Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 27 de la Ley 66 de 1968, modificado por el 8 del Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el artículo 59 de la Ley 45 de 1923, cuando dispone, el primero de ellos, que en los casos en que se ordene la toma de posesión, el agente especial, a nombre de la persona intervenida, puede adelantar todas las actuaciones que prevé la Ley 45 de 1923 y disposiciones concordantes, con el fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma, entre ellos, "...Podrá... hacer efectivos, reconocer y entregar cualquiera traspasos, escrituras, cuentas de ventas, finiquitos, prorrogas recibos, y otros instrumentos necesarios y convenientes para efectuar cualquier venta, contrato de arrendamientos o traspaso de bienes muebles o inmuebles...".

Así las cosas, no es posible cambiar las condiciones de la promesa, pues la finalidad de la gestión del agente especial es la de legalizar, en los términos convenidos, las promesas de venta de los predios, lotes etc... objeto del plan de vivienda que desarrollaba el intervenido, salvo que la situación de la intervenida lo permita y previo acuerdo entre las partes.

Aunque la respuesta al segundo interrogante se encuentra implícita, es conveniente manifestarle que con la expedición de la Ley 136 de 1994, por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, los Concejos Municipales son los encargados de reglamentar las funciones que se derivan de la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por tal razón puede reglamentar o limitar las facultades de los agentes especiales para administrar, por cuanto como ya se advirtió, no existe reglamentación al respecto, situación diferente a la de los liquidadores que se encuentran ampliamente reglamentada en la ley.

Con ánimo simplemente informativo, cuando la Superintendencia de Sociedades ejercía las funciones de vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mediante acto administrativo de carácter general, reglamentó las facultades de los agentes especiales para administrar, de tal forma, que si bien podía efectuar todas las actuaciones tendientes a subsanar las causales que habían motivado la intervención, debía obtener autorización previa, entre otras actuaciones, para "La enajenación o adquisición a cualquier título, de inmuebles cuyo valor comercial sea superior a sesenta (60) salarios mínimos legales mensuales..."; en materia de promesas de venta, expresamente se dispuso que "Los términos de las promesas de compraventa válidamente celebradas, existentes al momento de la intervención, serán respetadas por el Agente Especial quien informará al Superintendente sobre el perfeccionamiento de las mismas".

En resumen, como la competencia en materia de vivienda radica actualmente y en forma privativa en los entes territoriales, es claro que corresponde a éstos, si a bien lo tienen, reglamentar las funciones de los agentes especiales designados para adelantar el proceso de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas intervenidas, en la modalidad de administración.

En los anteriores términos se ha dado respuesta a su consulta, no sin antes manifestarle que los efectos del presente pronunciamiento son los contemplados en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.