

OFICIO 220-050431 DEL 06 DE ABRIL DE 2018

Ref: Radicación 2018-01-064773 21/02/2018 –CANCELACION GRAVAMENES EN TRÁMITE DE REORGANIZCION.

Aviso recibo de su escrito radicado bajo el No. de la referencia, mediante el cual describe las condiciones relativas al negocio celebrado entre una empresa constructora y un particular y, formula una consulta dirigida a establecer cómo tendría que cancelarse la hipoteca de mayor extensión por parte de la empresa atendiendo que se halla en trámite de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006.

Al respecto, se debe advertir 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, 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.

En tal virtud, es claro que en la modalidad de consulta, a esta Oficina no le es permitido pronunciarse ni opinar siquiera sobre el sentido de las decisiones que corresponda adoptar el Despacho en ejercicio de las facultades jurisdiccionales, ni sobre asuntos que deban ser resueltos bajo la órbita de la autonomía juez del concurso, en los términos de Sin perjuicio de lo anterior, con fines meramente ilustrativos procede efectuar las siguientes consideraciones jurídicas de orden general:

En contexto general de la consulta, las obligaciones resultantes de los procesos de compraventa de vivienda pendientes de cumplir por parte de las sociedades en trámite de reorganización, pasa por reflejarlas en el proyecto de calificación y

graduación de créditos que el representante legal debe presentar con la documentación exigida para su admisión.

A su turno, el promotor debe actualizar dicho proyecto con todas obligaciones acusadas desde la presentación de la solicitud de proceso de reorganización hasta su admisión.

No obstante lo anterior, a los acreedores de la sociedad concursada les asiste la carga procesal de verificar los proyectos de calificación y graduación de créditos en los términos del artículo 29 de la Ley 1116 de 2006, y formular las objeciones a que haya lugar en torno del reconocimiento de las obligaciones claras, expresas y exigibles sean de dar, hacer o no hacer.

Por tanto, la cancelación de hipotecas de mayor extensión, por el cumplimiento del contrato prometido, estará precedida del cumplimiento del procedimiento anterior y su cancelación se surtirá de conformidad con la prelación de créditos, en los términos de los artículos 36, numeral 5° del artículo 43 y 46 de la Ley 1116 de 2006, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1676 de 2013.

A ese propósito esta Entidad ha manifestado:

“... si el acuerdo está en ejecución, y la compañía no se encuentra limitada por el Comité de Vigilancia, bien puede enajenar los activos que no sean necesarios para el desarrollo de su objeto social y que no se encuentren gravados con hipoteca, pues, en caso contrario, es necesario modificar el acuerdo para poder disponer de los mismos.

“De otra parte, hay que tener en cuenta que la cancelación de la hipoteca debe hacerse por el acreedor hipotecario, otorgando para el efecto la correspondiente escritura, en los términos del artículo 49 del Decreto 960 de 1970, en la que conste, entre otros asuntos, el pago total de la deuda amparada con dicha garantía, el cual debe hacerse en la forma prevista en el acuerdo de reorganización celebrado entre la sociedad deudora y sus acreedores y la expedición del paz y salvo respectivo.

“Finalmente, es de observar que para la cancelación de la hipoteca se debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 50 y siguientes del Decreto 960 antes citado, salvo que en el acuerdo de reorganización se hubiera dispuesto la cancelación de gravámenes que afectan los bienes de propiedad de la deudora, en cuyo caso el juez del concurso ordenará la inscripción de la parte pertinente del acta en el correspondiente registro, sin necesidad de otorgar documento alguno”¹. Oficio 220-231099 del 20 de octubre de 2017.

Por último, es importante precisar que la decisión relativa a la cancelación del gravamen, en todo caso queda bajo la órbita del juez del concurso, según la etapa procesal en la que se encuentre el trámite concursal.

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, Derecho de Petición 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, la Guía sobre procesos concursales y la compilación sobre jurisprudencia concursal, entre otros.