

Asunto: Promitentes compradores de acuerdo al artículo 10 del Decreto 2610 de 1979.

"Se suscribe con una compañía constructora una promesa de compraventa y en una de sus cláusulas dice: "Garantía: El bien materia de éste contrato será entregado por la Sociedad vendedora al promitente comprador a paz y salvo por todo concepto, en especial por impuestos de valorización, tasas, contribuciones, acueducto y alcantarillado, etc. Por consiguiente serán de cargo del promitente comprador, los que se causaren a partir de la fecha de la escritura pública que eleve a tal acto el presente contrato". Posteriormente se hace la escritura pública correspondiente se registra, pero el bien se encuentra hipotecado en mayor extensión a favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda. La constructora tiene serias dificultades financieras y el Municipio ordena su toma de posesión y liquidación".

En torno al caso expuesto, pregunta si el comprador continúa siendo promitente comprador en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, que a la letra dice: "En los casos de liquidación, las cuotas que hayan pagado los promitentes compradores o afiliados tendrán el carácter de créditos privilegiados de segunda clase en los términos del numeral 3 del artículo 2497 del Código Civil siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y el Superintendente o su agente liquidador tenga certeza de la fecha de otorgamiento", al no haber cumplido la constructora la promesa de compraventa de entregar el bien a paz y salvo por todo concepto, por encontrarse el bien hipotecado, no obstante existir escritura pública debidamente registrada.

Previamente a absolver los interrogantes, es conveniente manifestarle que la Constitución Política de 1991, en el artículo 313 numeral 7, capítulo del Régimen Municipal, le asignó a los Concejos Municipales las funciones de reglamentar los usos del suelo y vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, norma constitucional que fue desarrollada 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, traslado de funciones que originó por parte de esta Superintendencia la pérdida de competencia para conocer de los asuntos relacionados con esta materia.

En consecuencia, la citada legislación asignó a los entes territoriales -artículo 187- las atribuciones antes mencionadas "...dentro de los límites señalados por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con la actividad de vivienda", de lo que se concluye que son los entes territoriales, quienes actualmente conocen de manera privativa, entre otros, del trámite de los procesos de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas que de manera irregular desarrollen tal actividad, de conformidad con los presupuestos establecidos en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968. Es así como la legislación aplicable en materia de enajenación de inmuebles destinados a vivienda es la contenida la Ley 66 mencionada, Decretos 2610 de 1979 y 663 de 1993 o Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que derogó algunos de los procedimientos establecidos en la Ley 45 de 1923, las normas que modifican, aclaran, complementan o adicionan el Estatuto Orgánico de Vivienda y los acuerdos aprobados por los Concejos Municipales o Distritales y que reglamenten tal actividad.

Como la competencia en materia de vivienda radica en forma privativa en los entes territoriales, es claro que corresponde a éstos, a través de los agentes especiales designados, el trámite del proceso de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas intervenidas, para administrar o liquidar, de acuerdo con la modalidad de intervención decretada, y dentro de la intervención para liquidar, la etapa procesal correspondiente a la recepción y estudio de los créditos y reclamaciones presentadas, con el fin de que sean calificados y graduados de conformidad con la prelación de que trata el Código Civil en concordancia con lo dispuesto en el ya transcrito artículo 10 del Decreto 2610, para proceder al pago gradual y ordenado del pasivo externo a cargo de la intervenida.

No obstante la falta de competencia en relación con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda como en asuntos de intervención de quienes la desarrollan, esta Superintendencia accede a emitir su concepto, en forma sencilla y en término generales, con base en las normas que regulan el tema en el Código de Civil, aún cuando no se aportan todos los elementos de juicio que se requieren para tal fin.

Del análisis de las normas contenidas en la legislación mencionada podemos destacar que la promesa de venta y el contrato de venta son negocios jurídicos diferentes, con características, formalidades y efectos también diferentes, pues mientras la promesa de compraventa es el negocio en virtud del cual los intervinientes se obligan o comprometen a celebrar un contrato, una de ellas, la que se obliga a vender se denomina promitente vendedor y la que se compromete a comprar, se denominará promitente comprador. Esta solemnidad es conocida también por la doctrina como precontrato, que aunque no es obligatoria, algunos contratos de venta de inmuebles se encuentran precedidos de ella, para que una vez cumplidas todas las condiciones preestablecidas, se perfeccione con el otorgamiento de la escritura pública correspondiente □artículo 89 de la Ley 153 de 1887-.

Por su parte, el contrato de compraventa se encuentra definido en la legislación □artículo 1849 del Código Civil- como el negocio jurídico en virtud del cual las partes adquieren obligaciones recíprocas, el comprador se obliga a

pagar una suma de dinero y el vendedor se obliga dar una cosa, exigiendo la ley □ artículo 1857 de la obra citada- para los contratos, entre otros, el de venta de inmuebles una solemnidad especial cual es el otorgamiento de la escritura, documento que requiere del registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para que opere la tradición del bien, pues se entiende que sólo a partir de ese momento, el comprador se hace dueño del bien □ artículo 1873 ibídem-. Tenemos entonces que cuando se otorga el documento público referido, quien se denominaba promitente comprador en la promesa de compraventa, se llamará comprador, propietario o dueño.

De los preceptos legales expuestos, se puede concluir que, salvo mejor opinión del organismo que tiene bajo su vigilancia y control las sociedades y personas naturales que desarrollen la actividad de vivienda en los términos del artículo 5 de la Ley 66/68 y la atribución para decretar la sanción administrativa de liquidación forzosa administrativa, en la situación planteada en el escrito, el adquirente del inmueble, en las condiciones y términos anotados, no sería promitente comprador sino propietario del inmueble, al encontrarse debidamente registrada la escritura pública de venta.

Lo anterior no obsta para que el peticionario analice otras circunstancias, inclusive la situación en la que puede encontrarse la Corporación de Ahorro y Vivienda, quien tiene a su favor la hipoteca en mayor extensión, claro está, sujetándose a los términos de las cláusulas contractuales, y adelante las acciones a que haya lugar, sin olvidar que puede hacer uso del derecho de elevar consultas, en los asuntos de toma de posesión, al ente municipal o distrital respectivo, de acuerdo al domicilio de la persona intervenida, quien en últimas es el responsable de la debida aplicación de la ley en materia de vivienda.