



OFICIO 220-239058 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2022

ASUNTO: APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO LEGISLATIVO 772 DE 2020.

Me refiero a su escrito radicado en esta entidad como se menciona en la referencia, mediante el cual solicita que se emita un concepto relacionado con los mecanismos de protección durante los procesos de reorganización empresarial para los compradores de inmuebles destinados vivienda.

Previo a atender lo propio, debe señalarse que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, emite conceptos de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, de manera que, sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad.

Con el alcance indicado, este Despacho se permite resolver su consulta, la cual fue planteada en los siguientes términos:

“1. ¿Es aplicable el artículo 5, y en general, toda la normatividad del Decreto 772 de 2020, a sociedades que hayan sido admitidas al proceso de reorganización empresarial reglado por la Ley 1116 de 2006, de manera previa al inicio de la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19?

2. En caso de que la anterior pregunta se responda de manera afirmativa, ¿cuáles son los requisitos para que el Decreto 772 de 2020 le sea aplicable a sociedades que hayan sido admitidas al proceso de reorganización empresarial de manera anterior al decreto de la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19?”

En primer lugar, es preciso señalar que el artículo 1 del Decreto Legislativo 772 de 2020, dispone la finalidad y ámbito de aplicación de los mecanismos extraordinarios de salvamento, recuperación y liquidación de las empresas, de la siguiente manera:

“El régimen de insolvencia regulado en el presente Decreto Legislativo tiene por objeto proteger adecuadamente el orden público económico y mitigar la extensión de los efectos sobre las empresas afectadas por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020 y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, a través de los mecanismos adicionales de salvamento y recuperación y de liquidación”



judicial de las empresas, de manera que se logre retornar rápidamente los activos a la economía de forma ordenada, eficiente y económica.

Las herramientas aquí previstas, aplicables a los deudores que se han afectado como consecuencia de la emergencia antes mencionada y que buscan poder atender la proliferación de procesos, procedimientos y trámites de insolvencia, estarán disponibles desde la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo, hasta dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del mismo.” (Subrayado fuera del texto).

Del estudio de la norma antes transcrita, se deduce que las empresas afectadas por las causas que motivaron la declaratoria del estado de emergencia de que trata el Decreto 637 de 2020, podrán acceder a los mecanismos de salvamento y recuperación, cuyas herramientas buscan atender de manera eficaz la proliferación de procesos, procedimientos y tramites de insolvencia.

Del mismo modo, es preciso recordar que el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, establece los mecanismos de protección durante los procesos de reorganización empresarial para los compradores de inmuebles destinados vivienda, en los siguientes términos:

“Los deudores afectados por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, que se sometan a un proceso, procedimiento o trámite de los establecidos en la legislación vigente, que tengan como objeto la construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda, podrán, sin autorización previa del Juez del Concurso, realizar pagos del crédito hipotecario sobre el cual se constituyó la hipoteca de mayor extensión, directamente, o mediante el pago que realice el adquirente al acreedor hipotecario con la correspondiente subrogación, en la alícuota o proporción que sea aplicable, con el fin de que el acreedor hipotecario levante el gravamen sobre la unidad respectiva y, posteriormente, suscriba la escritura pública de transferencia de dominio de dicha unidad de vivienda a favor del adquirente, siempre y cuando, el adquirente hubiere pagado previamente al deudor la totalidad del precio pactado o se hubiere subrogado en el pago de la alícuota ante el acreedor hipotecario. En todo caso, el deudor deberá informar al Juez del Concurso acerca de las operaciones, dentro de los cinco (5) días siguientes a su realización, aportando la lista discriminada de los compradores, la identificación de la unidad y el monto pagado, allegando los soportes respectivos.

Las cláusulas del acuerdo de reorganización deberán respetar los compromisos del contrato de promesa de compraventa o del documento contractual relativo al inmueble destinado a vivienda y contener estipulaciones para que, según el avance de obra y demás condiciones propias de cada proyecto, se cumpla con la obligación de transferir los inmuebles a los promitentes compradores y no simplemente la devolución de los anticipos diferidos en el tiempo. En el evento en el que los



inmuebles estén gravados con hipoteca de mayor extensión, deberá contener las estipulaciones relativas al proceso para el levantamiento proporcional y la transferencia de los inmuebles a los promitentes compradores”.

La anterior norma fue reglamentada por el Decreto 1332 de 2020, así:

“ARTÍCULO 5. Obligaciones especiales de los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda. Con el fin de aplicar lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda deberán reportar, desde la solicitud de admisión al proceso, la totalidad de los proyectos destinados a vivienda en los que participen y el estado de los mismos; además deberán informar de manera detallada y pormenorizada la identidad de los adquirentes, el estado de las obligaciones con cada uno, relacionando el monto adeudado por estos y valor entregado, la identificación de la unidad de vivienda prometida en venta y la cifra pendiente por pagar al acreedor hipotecario por cada unidad. Sobre estos inmuebles no se decretará medida de embargo, salvo que el Juez del Concurso en uso de sus facultades de dirección del proceso considere lo contrario.

PARÁGRAFO. Los deudores sujetos a un proceso de reorganización iniciado con anterioridad, que cumplan estas características y que hubieren acreditado las condiciones para la aplicación del artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, deberán reportar la información indicada en el inciso anterior, a más tardar el día anterior a la convocatoria de la audiencia de confirmación del acuerdo”. (Subrayado fuera del texto).

En consecuencia, los deudores sujetos a un proceso de reorganización iniciado con anterioridad a la vigencia del Decreto Legislativo 772 de 2020, pueden dar aplicación al artículo 5 del referido decreto en concordancia con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020, siempre y cuando se acrediten las condiciones para su procedencia.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida en el plazo y con los efectos descritos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, no sin antes señalar que puede consultarse en la página web de la Entidad la normatividad, los conceptos jurídicos respecto de los temas de su interés, así como la herramienta tecnológica Tesauro donde podrá encontrar mayor información al respecto de la doctrina y la jurisprudencia mercantil emitida por la entidad.