

“Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento”

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES BOGOTA D.C.

PROCESO: LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA

SOCIEDAD: CENTRAL DE ABASTOS DEL SUR S.A.
EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA

LIQUIDADORA: IDALY CALDERON PEREZ

REFERENCIA: NO RECONOCE A LA DOCTORA MARIA NANCY POLANIA DE CORTES COMO APODERADA DEL BANCO AV VILLAS S.A.-INSTA AL BANCO AV VILLAS S.A. - REQUIERE A LIQUIDADORA Y JUNTA ASESORA- SE ADVIERTE QUE EL JUEZ DEL CONCURSO CARECE DE COMPETENCIA PARA RESOLVER SOBRE MODIFICACION A LICENCIA URBANISTICA- RECHAZA SOLICITUD LIQUIDADORA - REQUIERE A LIQUIDADOR INICIAR ACCIONES QUE FUEREN DEL CASO PARA EFECTOS DE LA RESOLUCION DE LA CONTROVERSIA QUE SE PLANTEA CON LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA-ADVIERTE A LIQUIDADORA NO ES VIABLE EXCLUSION DE BIENES INMUEBLES-.

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito No. 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010, la liquidadora remitió, entre otros documentos, el acta de junta asesora No. 37 del 18 de noviembre de 2009 (En esta acta la junta asesora entre otros temas señala aprobar lo que denominan compensación de predios con el municipio de Neiva).
2. Por auto No. 405-007895 del 11 de mayo de 2010, se resolvió entre otras cosas:

(...)

SEGUNDO: ADVERTIR a la Junta Asesora del liquidador y la auxiliar de la justicia que la compensación que se pretende realizar con el Municipio de Neiva, acarrearía una modificación a los inventarios aprobados a través del auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008

TERCERO: ADVERTIR a la auxiliar de la justicia que de llegar a efectuarse la compensación que se pretende realizar con el Municipio de Neiva, deberá informar y aportar al despacho, para efectos de las modificaciones de los inventarios, los documentos idóneos en los que se autorice las transformaciones de las licencias y planos originales del proyecto Surabastos



CUARTO: REQUERIR a la liquidadora para que de manera inmediata allegue copia autentica de los poderes que le fueron presentados por las doctoras Maria Nancy Polania Cortes y Luz Nelly Urian Suesca, para actuar en representación del Banco Av Villas y la DIAN respectivamente, en desarrollo de la reunión de la Junta Asesora No 37 del pasado 18 de noviembre de 2009

3. En respuesta al requerimiento efectuado a través del artículo cuarto del auto No. 405-007895, la liquidadora, a través del escrito No. 2010-01-128437 del 27 de mayo de 2010, allegó el certificado No. 0485 expedido por la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Neiva, del que se lee que "... la doctora Luz Nelly Urian Suesca, es quien ejerce las funciones de representación externa de la División de Gestión de Recaudo y Cobranzas y tiene facultades para defender los intereses de la DIAN en los procesos concursales.."

En el mismo escrito la liquidadora informo haber requerido a la doctora Maria Nancy Polania de Cortes para que allegará el poder que la facultaba para representar los intereses del Banco AV Villas dentro de la presente liquidación.

4. Mediante escrito No. 2010-01-254703 del 11 de octubre de 2010, el doctor Germán Barriga Garavito representante legal para asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco Comercial Av Villas S.A., precisa entre otras cosas, que tal como fuera requerido por el juez del concurso, confiere poder a la doctora María Nancy Polania de Cortes, quien se identifica con cédula No. 36.152.094 y Tarjeta Profesional No. 34.181 del C.S.J. para que en representación del Banco AV Villas, asista, delibere y vote en forma afirmativa, negativa o mediante abstención las propuestas que presente el liquidador.

De otro lado, señala que ratifica en su totalidad e integridad sin salvedad alguna, las determinaciones, exposiciones, posturas jurídicas, así como todas aquellas actividades que la doctora Maria Nancy Polania de Cortes hubiera realizado en las sesiones de la Junta Asesora del Liquidador de la concursada a las que haya asistido.

5. A través del escrito No. 2010-01-270474 del 21 de octubre de 2010, la liquidadora realiza un recuento y exposición de los beneficios y las razones que le llevaron a proponer la realización de la denominada compensación de predios con el Municipio de Neiva.

Igualmente, advierte respecto de los requisitos y gastos que habrían de cubrirse para efectos de la realización de la denominada compensación, entre otros que resalta, la cancelación de los impuestos prediales (los correspondientes a gastos de administración) y los relacionados con la modificación de la licencia urbanística, los cuales, estima en \$20.000.000.

Finalmente, precisa que en varias oportunidades ha informado a su junta asesora, respecto al trámite y la decisión de esperar por la aprobación de la compensación de predios, pues ello, redundaría en beneficio para los acreedores laborales. También pone de presente que los acreedores laborales y la junta asesora se encuentran de acuerdo con esperar la resolución del tema que ha denominado la compensación.

6. Mediante escrito No. 2010-01-270858 del 21 de octubre de 2010, la liquidadora allega las actas de Junta Asesora No. 41 del 6 de septiembre de 2010, 42 del 04 de octubre de 2010 y 43 del 12 de octubre de 2010, en las que



se resolvió, sobre la exclusión de los bienes con promesa de compraventa del patrimonio de la deudora.

7. A través del escrito No. 2010-01-318028 del 17 de noviembre de 2010, el doctor Luis Enrique Peralta Cardoso solicita se le reconozca como apoderado del señor Carlos Julio Pardo Roa e igualmente se ordene a la concursada otorgar y suscribir a nombre de su representado, las escrituras públicas de los locales D-140 y D 141, los cuales, se individualizan a través de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 200-134478 y 200-134479 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.

Precisa que la solicitud la realiza por cuanto su poderdante adquirió y pago en su totalidad los predios referidos, encontrándose pendiente de parte de la hoy liquidada, el cumplimiento de la obligación de hacer las escrituras públicas.

8. Mediante escrito No. 2010-01-332459 del 02 de diciembre de 2010, el señor Luis Fernando Castro Maje, quien aduce actuar como representante legal de Mercasur Ltda., pone de presente las modificaciones que se pretenden realizar al proyecto urbanístico general de Surabastos S.A. por parte de la doctora Idaly Calderón Pérez, con el fin de que se establezca si dichas actuaciones se encuentran o no ajustadas a derecho.
9. Mediante escrito No. 2011-01-069015 del 03 de marzo de 2011, la liquidadora, solicita se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva; registrar en debida forma las escrituras públicas Nos. 2198 del 05 de junio de 1997 y aclaratoria 2778 del 11 de julio de 1997.

Así mismo, solicita se modifique el auto 405-000912 del 17 de febrero de 2008 aprobatorio de los inventarios de la liquidada. En efecto, precisa que los bienes inmuebles que aparecen en el inventario como "*bienes comunes para entregar a la Propiedad Horizontal*", no deberían encontrarse dentro de ninguna de las clasificaciones del inventario, toda vez, que ya fueron entregados a través de los instrumentos públicos antes citados, siendo entonces, un error de la oficina de instrumentos Públicos de Neiva, el que los mismos, continúen bajo la titularidad de la concursada.

Advierte pues, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva cometió un error al registrar las escrituras públicas Nos. 2198 del 05 de junio de 1997 y aclaratoria 2778 del 11 de julio de 1997 (correspondientes a reglamentos de propiedad horizontal), al no cambiar el titular de los inmuebles que hoy aparecen individualizados en el auto No. 405-000912 del 17 de febrero de 2008, como bienes comunes para entregar a la propiedad horizontal, lo que trae como consecuencia, la exigencia del pago de los respectivos impuestos prediales que a la fecha ascienden a la suma de \$ 1.000.000.000.

Finalmente, señala que realiza la petición, toda vez, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, negó la petición de la realización de la corrección del registro de los inmuebles a que se viene haciendo referencia.

10. Mediante escrito No. 2011-01-069010 del 03 de marzo de 2011, la liquidadora



precisa respecto a la denominada compensación de predios con el Municipio de Neiva, que *“...conoce ampliamente el juez del proceso, la decisión de la liquidadora de compensar los predios de obligatoria cesión al municipio de Neiva, por otros bienes de menor atractivo comercial, compensación que de llevarse a cabo favorecerían ampliamente las acreencias laborales del proceso, pues repito y tal como lo he informado en varias misivas, estamos hablando en ingresar al inventario bienes que se encuentran en todo el frente del complejo comercial e industrial CENTRAL DE ABASTOS DEL SUR, colindando con la autopista sur de la ciudad de Neiva por otros que se hallan al fondo del complejo comercial e industrial y que no registran ni manera de ingreso. A hoy la concursada ha cancelado los derechos para la modificación de la licencia de construcción y urbanística que nos permita realizar dicha compensación, ha publicado la solicitud de modificación, pero el trámite se encuentra entrabado pues por ley, el Curador primero urbano de la ciudad de Neiva, exige la presentación del pago de los impuestos prediales o mejor dicho los recibos de paz y salvo municipal. Anexamos recibos de pago y publicación radial y prensa (anexo No. 2). Ante esta situación de traba, esta liquidadora ha propuesto en las dos últimas juntas asesoras abortar la compensación y entregar al municipio los bienes inmuebles en las condiciones que la ley exige, libres de todo gravamen, construcción o afectación lo que incluye la demolición de las oficinas y el muro de ladrillo a la vista que encierra el condominio CENTRAL DE ABASTOS DEL SUR...”*

Así mismo, frente a los inmuebles de obligatoria cesión al municipio de Neiva precisa:

(...)

Estos bienes, que tienen como único uso zonas verdes o de control ambiental, generan impuestos prediales a cargo de la concursada, impuestos prediales que deben cancelarse para ser recibidos por parte del gobierno municipal; sino se cancelan los impuestos prediales el municipio no está obligado a su recibo, pero sí tiene la obligación de facturar impuesto predial. Lo que significa que estamos pagando impuesto por unos bienes que no tienen valor alguno dentro del patrimonio o masa a liquidar.

11. Mediante escrito No. 2011-01-117355 del 1 de abril de 2011, la liquidadora allega las actas de junta asesora 44, 45 y 46 del 19 de octubre de 2010, 27 de octubre de 2010 y 26 de enero de 2011.

En las actas de junta asesora Nos. 44, 45 y 46, se observa que nuevamente se trato el denominado tema de la compensación de predios con el Municipio de Neiva y la exclusión de las 30 bodegas prometidas en venta antes del inicio del proceso, resaltándose los siguientes puntos:

- La junta ratifica la decisión adoptada en el acta de junta asesora No. 43, en cuanto entregar a los promitentes compradores las 30 bodegas que fueron vendidas antes del inicio del proceso liquidatorio.
- Necesidad del pago de los impuestos prediales de los bienes que serían objeto de la denominada compensación de predios con el Municipio de Neiva, para efectos, de la autorización de la modificación de la licencia urbanística.



- Proyección de los valores a que ascienden los predios que serían objeto de la denominada compensación de predios con el Municipio de Neiva y beneficios que traería para la concursada y sus acreedores.
12. Mediante escrito No. 2011-01-127392 del 08 de abril de 2011, el Banco Av Villas S.A. solicita al juez del concurso se pronuncie sobre la exclusión de las treinta (30) bodegas que fueron prometidas en venta.

Precisa que la solicitud la realiza en atención a la aprobación que fuera realizada por la junta asesora en acta 43 del 12 de octubre de 2010.

CONSIDERACIONES

I. **No reconoce como apoderada a la doctora María Nancy Polania Cortes Advierte al Banco Av Villas (auto No. 405-007895 del 11 de mayo de 2010- escrito No. 2010-01-254703 del 11 de octubre de 2010)**

No obstante la ratificación del poder y las actuaciones que fueran desplegadas por la doctora María Nancy Polania Cortes dentro de la presente liquidación, tal y como se desprende de la lectura del escrito allegado por el Banco Av Villas a través del No.2010-01-254703 del 11 de octubre de 2010, no se procederá a reconocerla como apoderada de la entidad financiera en cuestión, toda vez, que no acreditó su calidad de abogada inscrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del C.P.C. y artículo 22 del decreto 196 de 1971.

De otro lado, el despacho considera que resulta pertinente instar al Banco Av Villas S.A., para que en adelante cumpla con las funciones que le competen como miembro de la junta asesora (emita voto a favor o en contra de las decisiones).

Lo anterior, toda vez que se observó de la lectura del acta de junta asesora No. 43 del 12 de octubre de 2010 (allegada con escrito No. 2010-01-283196 del 9 de noviembre de 2010), que la referida entidad financiera, se abstuvo de votar sobre algunas de los temas que fueron propuestos en el seno del órgano asesor y fiscalizador, en particular, sobre la exclusión de bienes que fuera ordenada por auto No. 405-017412 del 27 de septiembre de 2010, la cual, precisamente deriva del recurso que fuera interpuesto por la misma, contra el auto No.405-015230 del 31 de agosto de 2010.

II. **Modificación de la licencia Urbanística- autoriza apropiación – requiere liquidadora y junta asesora (escrito No. 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010, escrito No. 2010-01-270474 del 21 de octubre de 2010, 2010-01-332459 del 02 de diciembre de 2010, escrito No. 2011-01-069010 del 03 de marzo de 2011 y escrito No. 2011-01-117355 del 1 de abril de 2011)**

Previo a abordar el tema, el juez del concurso advierte la necesidad de realizar un breve recuento de lo que acontece en el presente caso para claridad de las partes del proceso.

2.1 Reseña



-Por auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008, se aprobaron los inventarios de la deudora y entre otras cosas, se resolvió:

“...ARTICULO SEGUNDO: Los inmuebles, de conformidad con el artículo 179 que no harán parte del inventario a aprobar de la sociedad **CENTRAL DE ABASTOS DEL SUR SURABASTOS S.A. en liquidación obligatoria**, con domicilio en la ciudad de Neiva Huila, son los siguientes

Inmuebles comunes para entregar a la propiedad horizontal

DESCRIPCION	M. INMOB	AREA M2
Área Zona Vehicular	200-125154	1,300 00
LOTE I B	200-125155	4,062 00
LOTE II A Corpavi	200-118383	14,349 60
LOTE II B-3	200-123143	9,787 90
LOTE II B-4	200-134347	7,157 33
LOTE II B- 1-1	200-125157	5,119 60
LOTE II B-2A-3 (Incl Caseta acceso)	200-162102	706 83
ZONA AMBIENTAL (lote 1 A)	200-125154	991 91
AREA CONT AMB 1	200-162105	761 53
AREA CONT AMB 2	200-162104	1,997 33
TOTAL METROS		46,234 03

Inmuebles de obligatoria cesión al Municipio de Neiva

DESCRIPCION	M.INMOB	AREA M2
LOTE III A – 1	200-134630	10,594 00
Área cesión-vías y and	200-125154	11,235 33
LOTE AUTOP SURABAST	200-162106	11,248 46
Lote Zona a desarrollar (Lote IA)	200-125154	1,439 83
LOTE II B-2A-4 (Inc Oficinas-caseta pesaje)	200-162103	3,475 00
Lote Remanente (Lote IA)Fuera cerramiento	200-125154	4,130 00
TOTAL METROS		42,122 62

-Mediante escritos Nos. 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010 y 2010-01-270474 del 21 de octubre de 2010, la liquidadora puso de presente al juez del concurso las condiciones fijadas por el municipio de Neiva para el recibo de los inmuebles que le correspondían¹ como áreas de obligatoria cesión e igualmente las razones por las que había decidido iniciar acercamientos con la administración municipal de Neiva, para efectos de lograr modificar la licencia urbanística (en su escrito advierte que pretende cambiar con el municipio de Neiva lo que le corresponde a la concursada en el lote III A-1 (folio de matrícula No. 200-134630), por lo que le corresponde al ente territorial en los inmuebles: Lote remanente 1 A

¹Escritos Nos 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010 y 2010-01-270474 del 21 de octubre de 2010

- No recibía el predio lote o inmueble ubicado al exterior del condominio con la afectación de la invasión del montañas que por tanto la concursada debía iniciar un proceso de desalojo. La persona allí instalada lleva allí más de 15 de años
- El lote que se encuentra al interior y sobre el cual están las construcciones descritas anteriormente, debía entregarse totalmente limpio, esto es, con destrucción de oficinas y la construcción de la malla 25 o 30 metros después del primer lindero frontal del predio en mención, esto significaba que a demás de la demolición de la oficinas, se debía demoler la malla y reconstruirla sobre el lindero del lote de tal forma que el lote a entregar quedara por fuera del condominio Suarabastos PH
- Todo lo anterior, con costos cargados a los gastos de la liquidación



(folio de matrícula No. 200-134630), lote 2B 1 A – 1 (no forma parte de los inventarios aprobados) y 1 A - a desarrollar (folio de matrícula No.200-134630).

-Así mismo, la liquidadora con escrito 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010, remite acta de junta asesora número 37 del 18 de noviembre de 2009, atinente a la denominada compensación de predios con el municipio de Neiva que fuera aprobada por la junta asesora.

-Mediante auto 405-007895 del 11 de mayo de 2010, este despacho en su parte resolutive entre otras cosas, advirtió a la junta asesora y al liquidador que la compensación acarrearán modificaciones a los inventarios aprobados. Así mismo, que de llegar a efectuarse la denominada compensación de predios, debería informarse y aportar al despacho para efectos de las modificaciones que fueren del caso a los inventarios, los documentos idóneos en los que se autorizaban las transformaciones de las licencias y planos originales.

-Mediante escrito No. 2011-01-069010 del 03 de marzo de 2011, la liquidadora nuevamente reitera las razones que le llevaron a proponer la denominada compensación de predios con el municipio de Neiva, siendo claro, para éste despacho, que lo que verdaderamente se propone es el cambio de la ubicación de algunos inmuebles que le corresponden al municipio de Neiva, por otros, que le corresponden a la concursada dentro del proyecto original, para efectos de evitarle a la deudora, el costo de la demolición de las oficinas donde hoy funciona la administración de la propiedad horizontal se Surabastos P.H. e igualmente, los que derivarían de la realización de un nuevo cerramiento del complejo del mercado mayorista, como requisitos que fueron comunicados por el municipio de Neiva a la auxiliar de la justicia, para el recibo de las zonas de obligatoria cesión, según quedará aprobado en el auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008.

2.2 Requiere a liquidador y junta asesora aclarar puntos relacionados con la denominada compensación de predios con el Municipio de Neiva

En aras de dar claridad a las partes que intervienen en la presente liquidación en lo que respecta a la denominada compensación de predios con el municipio de Neiva, el despacho estima requerir a la auxiliar de la justicia y la junta asesora para que aclaren al presente despacho dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia los siguientes puntos:

- En lo que respecta a la denominada compensación de predios, revisados los escritos Nos. 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010 y 2010-01-270858 del 21 de octubre de 2010 (acta de junta asesora 43 del 12 de octubre de 2010), se pudo corroborar que en el primero de éstos, se hace referencia al lote 2B1 A – 1 como uno de los bienes que serán objeto de la reubicación, siendo dado señalar, que éste, no aparece relacionado dentro de los bienes que forman parte del inventario y avaluó que fuera aprobado en el proceso.
- Así mismo, se observa que en el acta de junta asesora No. 37 del 18 de noviembre de 2009 y 43 del 12 de octubre de 2010, no se individualizan en forma clara los predios con los cuales se pretende realizar la denominada compensación de predios.



Así las cosas, deberá aclararse y definirse al juez del concurso, los bienes que serán objeto de la denominada compensación de predios con el municipio de Neiva, para lo cual, deberá procederse a la individualización de los mismos a través del correspondiente número de folio de matrícula inmobiliaria y la nomenclatura interna, por la cual, se distinguen al interior del complejo Surabastos P.H., tal como fuera aprobado en el auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008.

De otro lado, se ordenará a la liquidadora y la junta asesora para que en adelante refieran a la mal denominada compensación de predios, como **“cambio de ubicación de predios”**.

En efecto, sea de advertir que lo que realmente se pretende es el cambio de la ubicación de los predios que le correspondían originalmente dentro de la licencia urbanística al municipio de Neiva y la Concursada; por tanto, no puede hablarse de compensación, como quiera que realmente no se dan los presupuestos que permitan hablar de la compensación como medio extintivo de las obligaciones.

2.3 Apropiación de recursos para modificación de la licencia urbanística – Recursos para pago impuestos prediales

Como quiera que el cambio de ubicación de predios que se pretende realizar por la liquidadora y la junta asesora con el municipio de Neiva (mediante la modificación de la licencia urbanística), podría traer beneficios para la prenda general de los acreedores del proceso (toda vez, que por efectos del cambio, corresponderían a la concursada predios con mejor ubicación y valor comercial según lo informado por la liquidadora y la junta asesora) e igualmente, evitarle a la concursada, el incurrir en los costos que demandan las demoliciones de las edificaciones que se construyeron en el inmueble que debe cederse al municipio de Neiva (donde hoy funcionan las oficinas de la Copropiedad Surabastos P.H.) y los atinentes a la demolición y el nuevo levantamiento del cercado del complejo mayorista, según lo afirmado por la liquidadora en los escritos Nos. 2010-01-045346 del 8 de marzo de 2010, 2010-01-270474 del 21 de octubre de 2010 y 2011-01-069010 del 03 de marzo de 2011, el despacho estima procedente en pro del beneficio general de los acreedores, apropiarse la suma que fuera demanda por la auxiliar de la justicia en el escrito No. 2010-01-270474 del 21 de octubre de 2010, esto es, el valor de \$ 20.000.000 para el cubrimiento de los gastos que precisa requerirse para la modificación de la licencia urbanística.

Ahora bien, en lo que respecta al pago de los impuestos prediales que precisa requerirse para la autorización de la modificación de la licencia urbanística; el despacho, estima en señalar, que para el pago de éstos previamente deberá aclararse los inmuebles que serán involucrados en el cambio de ubicación con el municipio de Neiva (tal y como se requiere en el numeral 2.2. de las consideraciones de la presente providencia) e igualmente los valores que por impuestos prediales se adeudan por cada uno de estos, teniendo en todo caso de presente, la fecha de su causación, esto es, si corresponden a obligaciones, causadas con anterioridad o posterioridad a la apertura de la presente liquidación.



2.4 Escrito No. 2010-01-332459 del 2 de diciembre de 2010 presentado por el señor Luis Fernando Castro Maje

No obstante la falta de acreditación de la condición de representante legal de la sociedad Mercasur Ltda., el despacho advertirá al señor Luis Fernando Castro Maje, la junta asesora y la liquidadora que dentro de las excepcionales facultades y competencias que le fueron asignadas al juez del concurso a través de la ley 222 de 1995, no se encuentra la de autorizar modificaciones a las licencias urbanísticas, lo que de suyo, corresponde a las autoridades administrativas competentes del municipio de Neiva, la auxiliar de la justicia y la junta asesora, según se deriva de la lectura de las facultades conferidas por los numerales 1, 4, 7, 15 y parágrafo del artículo 166 y los numerales 1 y 2 del artículo 178 de la ley 222 de 1995.

Así pues, sea de señalar al señor Luis Fernando Castro Maje que de existir afectación a los intereses de la sociedad que aduce representar, deberá ponerlos de presentes y hacerlos valer ante las autoridades administrativas respectivas.

III. Petición del señor Luis Enrique Peralta Cardozo (escrito No. 2010-01-318028 del 17 de noviembre de 2010)

No se reconocerá al doctor Luis Enrique Peralta Cardoso, como apoderado del señor Carlos Julio Pardo Roa dentro de la presente liquidación, para los fines señalados en el poder conferido y allegado a través del escrito No. 2010-01-318028 del 17 de noviembre de 2010, toda vez que el mencionado profesional no acreditó su calidad de abogado inscrito, de conformidad con el artículo 67 del C.P.C. y el artículo 22 del decreto 196 de 1971.

Así las cosas, ante la falta de poder el despacho se abstendrá de resolver la petición del doctor Luis Enrique Peralta Cardoso.

IV. Resuelve petición de la liquidadora - Impuestos prediales que pesan sobre bienes a entregar a Surabastos propiedad horizontal_ (escritos Nos. 2010-01-238899 del 30 de septiembre de 2010 y 2011-01-069015 del 03 de marzo de 2011)

El despacho procederá a rechazar las solicitudes que fuera realizadas por la liquidadora a través de los escritos Nos. 2010-01-238899 del 30 de septiembre de 2010 y 2011-01-069015 del 03 de marzo de 2011, en cuanto, exigir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva, realizar la inscripción de la escritura pública No. 2778 del 11 de julio de 1997, cambiando el titular del dominio de los inmuebles que aparecen a nombre de la concursada (relacionados en el inventario aprobado por auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008, como bienes, para entregar a Surabastos Propiedad Horizontal), por carecer de competencia para ello.

En efecto, se recuerda a la doctora Idaly Calderón Pérez que a la Superintendencia de Sociedades le fueron atribuidas excepcionales facultades jurisdiccionales en lo que respecta al conocimiento y trámite de los procesos de liquidación obligatoria, no encontrándose dentro de su competencia, resolver las diferencias o controversias que se suscitan entre la administración (la Oficina de



Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva) y la sociedad Central de Abastos del Sur S.A. en Liquidación Obligatoria, como en el presente caso, en donde la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, ratifica en oficio Dr-7075 del 11 de noviembre de 2011, dirigido a la liquidadora (allegado junto al escrito No. 2011-01-069015 del 3 de marzo de 2011), que dichos bienes inmuebles siguen en cabeza de la deudora.

De otro y atendiendo al problema jurídico que advierte la auxiliar de la justicia haberse cometido en lo tocante al registro de la escritura pública No. 2778 del 11 de julio de 1997, el despacho, estima que de resultar pertinente, deberán iniciarse las acciones legales que fueren del caso ante las autoridades competentes.

V. Sobre la pretendida exclusión de bienes inmuebles que aparecen en el inventario como bienes con promesa de compraventa celebrada con anterioridad a la apertura de la liquidación obligatoria (Escritos Nos. 2010-01-270858 del 21 de octubre de 2010, 2011-01-117355 del 1 de abril de 2011 y 2011-01-127392 del 08 de abril de 2011)

De la lectura de las actas de junta asesora Nos. 43 del 12 de octubre de 2010 y 44 del 19 de octubre de 2010, se desprende que la liquidadora y su junta asesora en remisión a lo que fuera señalado en su oportunidad en las actas de junta asesora No. 12 y 13 del año 2006, decidieron en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 178 (#12)² y 193³ de la ley 222 de 1995, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 192 *Ibidem*, ratificar y aprobar la exclusión de los bienes que aparecen relacionados en el inventario que fuera aprobado por auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008, bajo el rótulo de *“bienes con promesa de compraventa celebrada antes de la apertura de la liquidación obligatoria”*.

Al respecto el despacho estima pertinente advertir a la liquidadora y la junta asesora que no es jurídicamente viable y posible la exclusión de los bienes inmuebles que aparecen relacionados en el inventario bajo el rotulo de *“bienes con promesa de compraventa celebrada antes de la apertura de la liquidación obligatoria”*, bajo el ejercicio de las facultades establecidas en el numeral 12 del artículo 178, el artículo 192 y 193 de la ley 222 de 1995 (excluidos los inmuebles,

² ARTICULO 178 FUNCIONES La junta tendrá como atribución general la de asesorar y fiscalizar la gestión del liquidador, y en consecuencia se le atribuyen las siguientes funciones

12 Dar concepto previo favorable o desfavorable, al liquidador sobre la entrega de bienes que no forman parte de los activos patrimoniales liquidables, en atención al reclamo que hagan terceras personas

³ ARTICULO 193 PROCEDIMIENTO PARA ENTREGAR BIENES EXCLUIDOS El liquidador hará entrega de los bienes que no formen parte del patrimonio a liquidar, a quien lo solicite por escrito, antes de que estos hayan sido enajenados, siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos

1 Acompañe prueba suficiente del derecho que le asiste

2 Obtenga concepto previo favorable de la junta asesora del liquidador

Cumplidos los requisitos, se procederá a la entrega, para lo cual el liquidador levantará un acta en la que se identificará el bien que se excluye y entrega, así como el estado del mismo, y la que deberá suscribirse por el liquidador y quien reciba Copias de la solicitud, de las pruebas allegadas y del acta se remitirán a la Superintendencia de Sociedades, dentro de los cinco días siguientes a la entrega Tales documentos servirán como soporte para descargar dicho valor de la contabilidad y modificar el inventario practicado

PARAGRAFO - Si el liquidador o la junta asesora no accedieren a la entrega, darán traslado de toda la actuación a la Superintendencia de Sociedades, dando cuenta razonada de ello, para que ésta de plano decida lo pertinente



bodega G-118 (folio de matricula inmobiliaria No. 200-134555) y G-120 (folio de matricula inmobiliaria No. 200-134557); las cuales, fueron allanados en desarrollo de las diligencias de secuestro llevadas a cabo el 20 de octubre y 24 de noviembre de 2008 respectivamente (según consta en actas Nos. 405-002561 del 6 de noviembre de 2008 y 405-002853 del 1 de diciembre de 2008) y posteriormente rematados y adjudicados en la etapa de pública subasta, tal y como se corrobora en el auto No. 405-013880 del 16 de julio de 2009).

En efecto, sea de señalar que no existiendo decisión judicial ejecutoriada que lo ordene (como en el caso proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva y el Tribunal Superior del Distrito Judicial –Sala Cuarta de Decisión –Civil-Familia –Laboral dentro del proceso de nulidad absoluta que tramitó el Complejo de Mercado Mayoristas de Alimentos de Surabastos Propiedad Horizontal contra la deudora); se imponen las normas generales de nuestra legislación civil, donde la acreditación de la titularidad del derecho del dominio de los bienes inmuebles demanda la existencia y acreditación de un “*titulo*” y un “*modo*” (modo que tratándose de inmuebles, opera por efectos de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, según lo ordena el artículo 756 del Código Civil); como quiera, que en todo caso, no resulta aplicable al presente caso, las nuevas disposiciones de la ley 1116 de 2006, en lo que respecta a la exclusión de los bienes inmuebles con promesa de compraventa destinados a vivienda urbana, esto es, lo consignado en los artículos 51 y el numeral 9 del artículo 55 de la precitada norma, **siendo en todo caso, de resaltar que mediante auto No 400-007033 del 06 de mayo de 2011, el presente despacho se pronunció sobre la resolución de las oposiciones que se presentaron en desarrollo de las diligencias de secuestro realizadas el 17, 20 y 21 de octubre de 2008.**

En efecto, para que fuera procedente la exclusión de las bodegas a que se viene haciendo referencia, sería necesario acreditar la titularidad del dominio en cabeza de los promitentes vendedores, lo cual, efectivamente, no se presenta en el caso bajo estudio, donde los bienes que aparecen relacionados en el inventario bajo la denominación de “*bienes con promesa de compraventa celebrada antes de la apertura de la liquidación obligatoria*”, continúan figurando en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva a nombre de la sociedad **CENTRAL DE ABASTOS DEL SUR S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA.**

VI. Requiere liquidador realizar la entrega de los bienes inmuebles que figuran en el inventario como bienes para entregar a la propiedad horizontal y el municipio de Neiva.

6.1 Entrega de bienes inmuebles a la propiedad horizontal y el municipio de Neiva.

Sin perjuicio del cumplimiento del fallo que fuera proferido por Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva y el Tribunal Superior del Distrito Judicial –Sala Cuarta de Decisión –Civil- Familia –Laboral dentro del proceso de nulidad absoluta que tramitó el Complejo de Mercado Mayoristas de Alimentos de Surabastos Propiedad Horizontal contra la deudora y la realización del cambio de predios que se pretende realizar con el municipio de Neiva mediante la modificación de la licencia urbanística como se refirió en el numeral II de las consideraciones de la presente providencia, se ordenará a la auxiliar de la justicia para que proceda a entregar al municipio de Neiva y Surabastos Propiedad Horizontal, los bienes



inmuebles que se relacionan en el inventario que fuera aprobado por auto No.405-000932 del 12 de febrero de 2008, como para entrega al municipio de Neiva y Surabastos Propiedad Horizontal.

En mérito de lo expuesto, la Superintendente Delegada para los Procedimientos Mercantiles,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO- NO RECONOCER a la doctora **MARÍA NANCY POLANIA CORTES** como apoderada del **BANCO AV VILLAS S.A.** dentro del proceso de liquidación obligatoria que adelanta la sociedad **CENTRAL DE ABASTOS DEL SUR S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**, por las razones expuestas en el numeral I de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo- INSTAR al Banco AV VILLAS S.A. para que en adelante cumpla con las funciones que le competen como miembro de la junta asesora (emitir voto a favor o en contra de las decisiones.

ARTICULO SEGUNDO- REQUERIR a la liquidadora y la junta asesora para que dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia aclaren al presente despacho, los puntos a que refiere el numeral 2.2 de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo 1- ORDENAR a la liquidadora y junta asesora que en adelante se refieran a la denominada compensación de predios, como “**cambio de ubicación de predios**”, por las razones que fueron expuestas en el numeral 2.2 de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo 2 - ORDENAR a la liquidadora y junta asesora individualizar los inmuebles que serán involucrados en el cambio de ubicación y modificación a la licencia urbanística, tal y como fueron relacionados en el auto aprobatorio de los inventarios de la deudora, esto es, por el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y la nomenclatura interna por la que se distinguen al interior del complejo Surabastos P.H.

ARTICULO TERCERO- APROPIAR la suma de \$ 20.000.000, para el cubrimiento de los gastos que precisa la liquidadora demanda la modificación de la licencia urbanística, por las razones expuestas en el numeral 2.3. de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo – ADVERTIR a la liquidadora que para el pago de los impuestos prediales que se exigen como requisito previo a la autorización de la modificación de la licencia urbanística, deberá aclararse previamente los inmuebles que serán involucrados en el cambio de ubicación (tal y como se requiere en el numeral 2.2. de las consideraciones de la presente providencia) e igualmente, los valores que por impuestos prediales se adeudan por cada uno de éstos, teniendo en todo caso presente, que deberá tenerse en cuenta, si fueron causados con anterioridad o posterioridad a la apertura de la presente liquidación.



ARTICULO CUARTO- ADVERTIR al señor Luis Fernando Castro Maje, la liquidadora y la Junta Asesora que el juez del concurso no es la autoridad competente para autorizar modificaciones a las licencias urbanísticas, tal como se expuso en el numeral 2.4 de las consideraciones de la presente providencia.

ARTICULO QUINTO- NO RECONOCER al doctor Luis Enrique Peralta Cardoso como apoderado del señor Carlos Julio Pardo Roa dentro de la presente liquidación, por las razones expuestas en el numeral 3 de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo: ABSTENERSE de resolver la petición del doctor Luis Enrique Peralta Cardoso por las razones expuestas en el numeral 3. de las consideraciones de la presente providencia.

ARTICULO SEXTO- RECHAZAR las solicitudes que fueran realizadas por la liquidadora a través de los escritos Nos. 2010-01-238899 del 30 de septiembre de 2010 y 2011-01-069015 del 03 de marzo de 2011, en cuanto, exigir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Neiva, realizar la inscripción de la escritura pública No. 2778 del 11 de julio de 1997, cambiando el titular del dominio de los inmuebles que aparecen a nombre de la concursada (relacionados en el inventario aprobado por auto No. 405-000932 del 12 de febrero de 2008, como bienes, para entregar a Surabastos Propiedad Horizontal), por las razones expuestas en el numeral IV de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo 1- REQUERIR a la liquidadora (quien actúa como representante legal y defensora de los intereses de los acreedores), para que inicie las acciones legales que fueren del caso ante las autoridades competentes, a efectos, de resolver las anomalías que advierte haberse cometido en el registro de la escritura pública No. 2778 del 11 de julio de 1997.

Así mismo, se le **ADVIERTE** que en caso de iniciar acciones legales, deberá informarlo y probarlo al presente despacho.

ARTICULO SEPTIMO- ADVERTIR a la liquidadora y la junta asesora que no es jurídicamente viable y posible la exclusión de los bienes inmuebles que aparecen relacionados en el inventario bajo el rotulo de *“bienes con promesa de compraventa celebrada antes de la apertura de la liquidación obligatoria”*, bajo el ejercicio de las facultades establecidas en el numeral 12 del artículo 178, el artículo 192 y 193 de la ley 222 de 1995, por las razones expuestas en el numeral V de las consideraciones de la presente providencia.

ARTICULO OCTAVO- ORDENAR a la liquidadora que proceda a entregar al municipio de Neiva y Surabastos Propiedad Horizontal, los bienes inmuebles que se relacionan en el inventario que fuera aprobado por auto No.405-000932 del 12 de febrero de 2008, como para entrega al municipio de Neiva y Surabastos Propiedad Horizontal, tal y como quedo señalado en el numeral 6.2 de las consideraciones de la presente providencia.

Parágrafo _ REQUERIR a la liquidadora para que allegue los respectivos certificados de libertad y tradición de los inmuebles que serán objetos de la presente entrega.



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ
Superintendente Delegada para Procedimientos Mercantiles

TRD:

RAD 2010-01-254703/2010-01-270474/2010-01-318028/2010-01-332459/2011-01-069015/2011-01-127392
Actuacion