

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

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, BOGOTÁ D.C.

SOCIEDAD: COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA, EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL

LIQUIDADORA: ALVARO ANTONIO ARANGO DELGADO

ASUNTO: RESUELVE RECURSO.

ANTECEDENTES

1. Mediante auto 400-017770 del 8 de noviembre de 2011, esta Superintendencia resolvió en el artículo segundo lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por el apoderado de los señores ESTEBAN RAMÍREZ LONDOÑO y CAMILO RAMÍREZ LONDOÑO, contra el auto 405-012928 del 23 de agosto de 2011, por las razones expuestas en esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO.- DESESTIMAR el recurso de reposición presentado por la apoderada del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., contra el auto 405-012928 del 23 de agosto de 2011, por las razones expuestas en esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO.- CERRAR los incidentes de levantamiento de las medidas cautelares sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-463673, 50C-463674, 50C-463682, 50C-463683, 50C-463754, 50C-463755, 50C-463756, 50C-463757, 50C-463758, 50C-463759, de propiedad de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, abiertos mediante autos 405-008596 del 25 de mayo de 2010 y 405-015033 del 8 de agosto de 2011, por las razones expuestas en esta providencia.

ADVERTIR que los incidentantes tenían la calidad de meros tenedores en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por la Junta concordataria de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA.

ARTÍCULO CUARTO.- REQUERIR al liquidador con el fin de que informe al despacho sobre la situación actual del contrato de arrendamiento.
Advierte el despacho que al pactar los términos del contrato deben tenerse en cuenta la etapa en curso del proceso de liquidación”.

La anterior providencia se notificó por estado el 10 de noviembre del 2011.

2. Con escrito radicado en esta Superintendencia con el número 2011-01-347516 del 16 de agosto de 2011, la apoderada del Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A., dentro del término legal, interpone recurso de reposición contra el artículo segundo del auto 400-017770 del 8 de noviembre de 2011, con el fin de que se revoque.
3. El apoderado de los señores ESTEBAN RAMÍREZ LONDOÑO y CAMILO RAMÍREZ LONDOÑO, interpone recurso de reposición contra los artículos tercero y cuarto del auto 400-017770, con el fin de que se revoquen y que en su lugar se declare probada la posesión que los incidentantes tenían al tiempo de la práctica



- de la diligencia de secuestro de los inmuebles afectados, se levante el embargo y secuestro de los mismos y se ordene al liquidador la entrega de ellos a mis representados.
4. De los anteriores recursos se corrió traslado por el término de dos (2) días hábiles para los fines previstos en el artículo 349 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el 108 ibídem.
 5. Con escritos radicados con los Nos. 2011-01-372695, 2011-372722 y 2011-01-373379 del 30 de noviembre de 2011, el liquidador de la sociedad **COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA, EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, solicitando el rechazo del recurso de reposición presentado por la apoderada del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., por cuanto los temas que expone ya fueron resueltos y no procede recurso al recurso, y solicita se desestimen los argumentos expuestos por el apoderado de los señores ESTEBAN RAMIREZ LONDOÑO y CAMILO RAMIREZ LONDOÑO, por no estar dentro de lo dispuesto por la Ley 1116 de 2006 que regula el proceso de liquidación judicial, por cuanto *“el INCIDENTANTE NO ES PARTE en el proceso de liquidación judicial, porque no acudió al mismo en los términos ni con el procedimiento legal que corresponde, y por lo tanto no es de buen recibo, que ahora se sienta sorprendido por pruebas e información a la cual hubiese tenido acceso si se hubiese hecho parte en el proceso de liquidación”*.
 6. Los argumentos expuestos por el apoderado de los señores ESTEBAN RAMÍREZ LONDOÑO y CAMILO RAMÍREZ LONDOÑO, son los siguientes:
 - 1) El auto 400-017770 del 8 de noviembre de 2011 resuelve los recursos de reposición interpuestos por el apoderado de los señores ESTEBAN RAMÍREZ LONDOÑO y CAMILO RAMÍREZ LONDOÑO, y la apoderada del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., en los artículos primero y segundo, y cierra incidente de levantamiento de las medidas cautelares y requiere al liquidador en los artículo tercero y cuarto.

Como quiera que los artículos tercero y cuarto contienen decisiones sobre asuntos no contemplados en el auto recurrido, cabe contra ellos el recurso de reposición por tratarse de puntos nuevos.

- 2) Ausencia del traslado de la prueba tenida en cuenta por el juez al decidir el incidente. El concordato y la liquidación judicial son dos procesos distintos.

La Ley 222 de 1995 define el concordato como un “acuerdo de recuperación de los negocios del deudor”, es decir que el objeto de tal proceso es lograr la recuperación de la empresa. La liquidación obligatoria, en cambio es definida por esta norma como un concurso liquidatorio de los bienes que conforman el patrimonio del deudor. Esto significa que las pretensiones, en cada uno de estos procesos, no solo son distintas sino opuestas. (recuperación vs liquidación).

Señala el recurrente las distinciones entre los dos procesos así:

Las partes son diferentes. En la liquidación judicial no solamente pueden hacerse parte los acreedores reconocidos en el concordato sino “(i) cualquier otro acreedor anterior al mismo pero que no haya concurrido al proceso concordatario, y (ii) todos los que no eran parte en el concordato pero que se hicieron acreedores durante su trámite (gastos de administración del concordato). Igualmente, quienes fueron parte como acreedores del proceso concordatario y sus créditos fueron satisfechos durante su ejecución no son parte en el proceso liquidatorio”.



El trámite es completamente distinto.

Se abre un expediente diferente al del concordato. Nótese aquí la diferencia con el fracaso del acuerdo de reorganización, regulado por la Ley 1116 de 2006, en este caso, el acuerdo de adjudicación hace parte del mismo proceso de reorganización, y se tramita en el mismo expediente. No así, el proceso de liquidación judicial, que se inicia por incumplimiento del acuerdo de reorganización. En nuestro caso, dos procesos que tienen diferentes pretensiones, diferentes partes, diferente trámite y diferente expediente, no pueden ser el mismo.

“Teniendo claro que el proceso de liquidación judicial es autónomo, y diferente al concordatario, no puede el juez de la liquidación tener en cuenta, al decidir un incidente instaurado dentro de éste, tener en cuenta pruebas allegadas a aquél, salvo disposición legal que se lo mande o permita, y, en este último caso, previo el cumplimiento de las formalidades en ella establecidas”.

Los artículos 47 y 53 de la Ley 1116 de 2006 le mandan al juez de la liquidación judicial, tener en cuenta el incumplimiento del proceso concordatario, para proferir el auto de inicio de la liquidación e “... incorporar los créditos calificados y graduados en el concordato...”.

“En el auto que impugno, ese Despacho fundó su decisión en un documento que se aportó al proceso concordatario, y, sin más formalidades, la tuvo como prueba suficiente (y única), sin tener en cuenta que ni fue pedida por los incidentantes, ni se practicó con su audiencia. Y que ni siquiera fue trasladada al proceso de liquidación”, violando de paso, el principio de contradicción de la prueba, plasmado en el artículo 146 del Código de Procedimiento Civil.

Alega el memorialista que el proceso de concordato de Comercializadora Promúsica Ltda. es diferente al proceso liquidatorio de la misma sociedad, que el documento aportado al proceso concordatario no podía ser tenido en cuenta es este segundo proceso porque no fue trasladada al mismo formalmente como no podía serlo por no haber sido pedida por los incidentantes ni haberse recaudado con su audiencia, y que dicho documento no es eficaz como prueba contra los incidentantes por no habersele dado a ellos la posibilidad de contradecirla.

- 3) El documento aducido por el juez como prueba del arrendamiento no hace parte del proceso concordatario.

Asevera el recurrente que el revisó el expediente, y que el concordato preventivo terminó el 19 de junio de 1985, día en que el Juez Primero Civil del Circuito de Bogotá homologó el acuerdo concordatario de la sociedad con sus acreedores, y que *“el documento que sirvió de fundamento al Despacho para decidir el incidente en contra de sus representados, radicado en la Superintendencia el 29 de julio de 1988, nunca hizo ni hace parte del proceso concordatario (aunque repose en el Cuaderno de Actuación No. 2 del mismo) sino que fue una solicitud posterior al proceso mismo, que la Superintendencia negó”*

- 4) En el proceso concordatario de COMERCIALIZADORA PROMÚSICA LTDA no existe prueba de que los inmuebles cuya posesión al momento de la diligencia de secuestro tenían los incidentantes, y así lo demostraron en este incidente, haya sido dado en arrendamiento por la concursada al señor Henry Ramírez.

Afirma el memorialista que no se aportó el *“supuesto contrato de arrendamiento”*. *“De hecho, en el expediente del concordato no aparece contrato de arrendamiento alguno;”* *“Que quien arrendó el “único bien inmueble de este concordato” fue la*





Junta Concordataria, no su representante legal, lo cual de ser cierto, ya que no está probado que lo haya hecho, no establece relación contractual alguna entre la sociedad en concordato y el supuesto arrendatario, ya que ni el Decreto 410 de 1970 ni ninguna norma anterior ni posterior han facultado jamás a la Junta Concordataria para representar a la concordada”.

- 5) El supuesto contrato de arrendamiento no tendría efectos frente a los incidentantes. El contrato no fue suscrito por la concursada, ya que la Junta Concordataria no la representaba. *“Pero además de hecho de que el señor Henry Ramírez hubiera sido el padre de mis representados no puede concluirse que ellos son sucesores contractuales suyos”.*

Manifiesta el apoderado, lo que está probado en la sucesión del señor Henry Ramírez y se le adjudicó como hijuela a sus hijos no fue la condición pasiva de arrendatario, sino la posición de arrendador en el contrato de arrendamiento que aquel tenía frente a la Personería de Bogotá, es decir la condición de poseedor, de señor y dueño que de algún tiempo atrás había adquirido.

- 6) Impertinencia de la prueba del supuesto arrendamiento de 1988.

Menciona el apoderado que en el momento de la diligencia de secuestro mis representados tenían posesión material de los inmuebles en cuestión. *“Existe una sustancial diferencia entre el incidente que nos ocupa y la declaración de pertenencia: en ésta, el tema de la prueba es que el demandante ha tenido la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del bien. En el incidente, en cambio, de lo que se trata es, simplemente, de probar la posesión al tiempo de la diligencia de secuestro. Y ello tiene una explicación lógica: la declaración de pertenencia confiere el dominio completo del bien poseído, en tanto que el incidente no”.*

Si de lo que se trata es de establecer si los incidentantes tenían o no la posesión de los bienes al tiempo de la practica de la diligencia de secuestro, “¿por qué el despacho le da tanta importancia a un contrato de arrendamiento que se supone que se suscribió en 1988. Cree el despacho que el supuesto contrato niega la posesión en cualquiera de las formas que pretenda alegarse a favor de las pretensiones de los incidentantes, ya que implicaría la existencia de una mera tenencia de los bienes por su parte, lo que excluiría la posesión alegada.

Esta interpretación podría tener fundamento jurídico en la lectura aislada del artículo 777 del Código Civil que dice, *“el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”*, y se pregunta el memorialista si ¿ puede llegar a ser poseedor quien al principio era solo mero tenedor, sin adquirir título traslativo proveniente del dueño?.

Y manifiesta que este parece ser el punto central de la discusión teórica frente al tema, y por eso la Superintendencia le da tanta trascendencia al supuesto contrato de arrendamiento de 1988, pero se equivoca el despacho, ya que para la Corte Suprema de Justicia ha aceptado la llamada “intervención del título”, para lo cual transcribió dos sentencias citadas por el Código Civil de Legis enseguida del artículo 777.

Concluye el memorialista, “en nuestro caso, en particular, aún si el contrato de arrendamiento entre COMERCIALIZADORA PROMÚSICA LTDA y el señor Henry Ramírez existiera y estuviera probado dentro del proceso, tal prueba solo demostraría que hace 22 años el señor Henry Ramirez, que no es quien alega haber tenido posesión de los bienes al tiempo de la diligencia de su secuestro, detentaba dichos bienes como mero tenedor, lo que nada tiene que ver con el





objeto del incidente y el tema de la prueba. Es decir que tal prueba sería impertinente, ya que no está referida al objeto del proceso, no versa sobre hechos que conciernen al debate.

7) violación al principio o regla técnica de la prueba.

Señala el apoderado que con el escrito de iniciación del incidente se aportaron documentos que demuestran que muchos de los actos de señor y dueño ejercidos por los incidentantes constan en los contratos de arrendamiento, recibos, facturas, consignaciones, pagos de impuestos prediales, reparaciones locativas y obras de remodelación, etc., suscritos por personas completamente ajenas a las partes y que dan certeza a cerca de que tal animo estaba acompañado de actos públicos que implican el indudable reconocimiento que hacía la comunidad a mis representados de su condición de poseedores, señores y dueños de tales bienes.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

A través del auto 430-012241 del 23 de junio de 2009, la Superintendencia de Sociedades decretó la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad **COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA**, y en el artículo octavo de la citada providencia decretó el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la concursada, susceptibles de ser embargados.

El proceso de liquidación judicial se inició por el incumplimiento del acuerdo concordatario celebrado el 15 de abril de 1985 entre la empresa **COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA** y los acreedores, tal y como lo señala el auto 430-012241 del 23 de junio de 2009, que decretó la apertura del trámite de liquidación judicial.

Lo anterior teniendo en cuenta que mediante auto OC-01280 del 14 de junio de 1983, esta Superintendencia admitió a la sociedad **COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA** al trámite del concordato preventivo obligatorio. La citada sociedad y sus acreedores celebraron un acuerdo concordatario en reunión celebrada el 15 de abril de 1985, el cual fue homologado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, según providencia del 19 de junio de ese mismo año, modificado el 24 de noviembre de 1986 y homologada dicha reforma por el mismo juez el 2 de febrero de 1987, de conformidad con la normativa vigente para esa época.

En el texto del acuerdo concordatario celebrado por Comercializadora Promúsica Ltda. con sus acreedores, se lee:

(...)

ARTICULO SEXTO.- ADMINISTRACIÓN "La administración del concordato la ejercerá la Junta Administradora que nombren los acreedores". **ARTICULO SÉPTIMO.- REPRESENTANTE LEGAL.-** "El Representante Legal del concordato es el Presidente de la Junta Administradora, quien será nombrado por la misma Junta y ejercerá la representación por todo el término concordatario hasta concluir con la liquidación".

(...)

ARTICULO DECIMO TERCERO.- RENUNCIA DE LOS REPRESENTANTES LEGALES ACTUALES. Los doctores **ROBERTO MARTINEZ NAVARRETE** y **MAURICIO GONZÁLEZ ACOSTA** manifiestan expresamente que renuncian voluntariamente a sus cargos actuales y dejan en libertad a la Junta Administradora del concordato para que a su juicio haga los respectivos nombramientos".

Por lo tanto la representación legal, la administración de la sociedad y de sus bienes quedó en cabeza de la Junta Administradora, tal y como consta en los diferentes oficios e informes que dicho organismo rendía a la Superintendencia de Sociedades, dentro de los cuales obra el escrito del 29 de julio de 1988, del representante legal de la sociedad que



informó sobre el contrato de arriendo del bien inmueble ubicado en la Cra.7 No. 24-85/89 Edificio Torre Colpatría, al Sr. Henry Ramírez con un plazo de 4 años contados a partir del 1 de enero de 1988, en la suma de \$300.000.00 pesos mensuales, en los siguientes términos:

“En cumplimiento de la liquidación del concordato referenciado, se han agotado todas las diligencias tendientes a buscar la liquidación total del patrimonio de esta Sociedad.

En desarrollo de todas las etapas y liquidados los activos muebles, la Junta Concordataria arrendó el único bien inmueble ubicado en la Cra.7 No. 24-85/89 Edificio Torre Colpatría, al Sr. Henry Ramírez con un plazo de 4 años contados a partir del 1 de enero de 1988, en la suma de \$300.000.00 pesos mensuales.

El producto del arrendamiento se convino se utilizaría para cancelar gastos de administración del edificio, gastos de adecuación y la suma de \$100.000.= pesos para cubrir a la Tesorería Distrital por concepto de Impuesto Predial, el que al 22 de abril ascendía a \$5.327.908.-

El arrendamiento contribuyó a conservar el inmueble y a buscar se recuperación para los acreedores hipotecarios. Esta medida se tomó dada la dificultad en su venta.

Con posterioridad, el mismo arrendatario, el señor Henry Ramírez planteó la posibilidad de compra en la suma de \$35.000.000.00 en condiciones que serán objeto a análisis y estudio por parte de la Junta Concordataria.

De acuerdo al contrato de arrendamiento el señor Ramírez se dispuso hacer el abono mensual a la Tesorería Distrital y ésta no aceptó su pago fraccionado mensualmente ya que dada la suma no alcanzaría ni para intereses.

Ante este hecho el Juzgado Tercero Distrital del EE.FF. continuará el proceso y nos exponemos a un remate.

Los comentarios anteriores son expuestos por la Junta con el objeto de que esa Superintendencia autorice la venta del inmueble, con el fin de que se cancele preferencialmente los impuestos de tesorería, y la valorización y se autorice a la Junta para que se pague a los acreedores hipotecarios del piso, en proporción a sus créditos.

Debemos manifestar que las acreencias laborales se encuentran totalmente canceladas”.

Es del caso resaltar, que la Junta Administradora del concordato estaba conformada por los representantes legales de los acreedores de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA., quienes conocían la situación de la empresa y que esta solamente tenía como único bien, el piso 16 de la Torre Colpatría, el cual estaba conformado por las unidades 1601, 1602, 1603 y 1604, los disponibles 1605 y 1606, y los parqueaderos 829, 830, 838 y 839, tal y como lo informó la entidad bancaria COLPATRIA, al hacerse parte en el concordato. Situación que puso de presente el presidente de la Junta Concordataria y representante legal de la sociedad, doctor HERNAN AUGUSTO GUERRA BECERRA mediante escrito del 28 de febrero de 1991, dirigido a la Oficina de Concordatos de la Superintendencia de Sociedades.

Con escrito radicado el 23 de julio de 1990, el representante legal de la sociedad, adjunta varios documentos dentro de los cuales está el del 2 de agosto de 1988, en el cual manifiesta:

“En lo que respecta al único bien inmueble en este Concordato, la Junta Concordataria, autorizó su arrendamiento para que con el producto del canon mensual, se paguen los gastos de adecuación, gastos de administración e impuesto predial”, y con escrito del 19 de junio de 1990, señala: “En lo referente al contrato de arrendamiento del piso 16 de la torre Colpatría, me entrevisté con el Administrador del edificio y me manifestó, que ya está convenido con el Arrendatario las sumas pendientes por la Administración”.



Igualmente hablé con el Tesorero Distrital, quien manifestó que había sido ordenado por el Juzgado el pago de los cánones de arrendamiento directamente al Sr. Henry Ramírez.

El contrato de arrendamiento fue suscrito, con vigencia a partir del 1 de enero de 1988 por el término de 4 años.

Debo aclarar que esta decisión la tomó la Junta, en razón a que la Corporación de Ahorro y Vivienda Colpatría, no aceptó recibir el bien en arrendamiento por la misma suma tal como quedo estipulado en el Acta No. 16". (ACTUACIÓN No. 2 concordatos).

De conformidad con lo anterior, y los documentos que obran en el proceso la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA, suscribió un contrato de arrendamiento con el señor Henry Ramirez a partir del 1 de enero de 1988 por el término de 4 años, y este a su vez suscribió el contrato de arrendamiento No. 012 del 24 de febrero de 1988 con el Distrito Especial de Bogotá, sobre el piso 16, contrato que define los linderos del inmueble.

Consta en el expediente que la Tesorería Distrital había iniciado 2 procesos ejecutivos en los Juzgados Primero y Tercero Fiscal, los cuales fueron suspendidos al suscribir el acuerdo concordatario y de conformidad con lo establecido en el Decreto 350 de 1989.

Al fallecer el señor Henry Ramirez el 9 de abril de 1991, se adelantó el proceso de sucesión en el cual fueron reconocidos como herederos los menores ESTEBAN y CAMILO RAMIREZ LONDOÑO, representados por la señora madre MARIA SONIA NORA LONDOÑO VASQUEZ.

En el proceso de sucesión se adjudicó a los menores las sumas percibidas por los contratos de arriendo de los piso 16 y 28 del Edificio Colpatría suscrito por el causante HENRY RAMIREZ con la Personería de Bogotá.

De lo anterior se concluye que el inmueble denominado piso 16 de la Torre Colpatría, es de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, tal y como consta en los certificados de registro de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-463673, 50C-463674, 50C-463682, 50C-463683, 50C-463754, 50C-463755, 50C-463756, 50C-463757, 50C-463758, 50C-463759, y que la tenencia del piso 16 fue dada al señor HENRY RAMIREZ mediante un contrato de arrendamiento, y que la Personería le cancelaba estos dineros por mandato legal, según obra en el escrito allegado al expediente, *"Igualmente hablé con el Tesorero Distrital, quien manifestó que había sido ordenado por el Juzgado el pago de los cánones de arrendamiento directamente al Sr. Henry Ramírez"*.

Se observa que en la sucesión del causante se adjudicaron los dineros que se percibieron por el arriendo del contrato ya mencionado, por cuanto la señora MARIA SONIA NORA LONDOÑO VASQUEZ, madre de los menores citados, hoy quienes aducen calidad de poseedores del bien, tenía conocimiento de que las unidades 1601, 1602, 1603 y 1604, junto con los disponibles y parqueaderos, que conforman el piso 16 de la torre Colpatría de Bogotá, eran de propiedad de la empresa PROMUSICA LTDA., tal y como lo manifestó en el testimonio presentado el 21 de septiembre de 2011, dentro del proceso de liquidación judicial de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, cuando manifestó al despacho:

"HAGA UN RELATO DE LOS HECHOS QUE CONOCE Y QUE SON OBJETO DE LA DILIGENCIA: Cuando los niños estaban pequeños yo me enteré que Henry quería colocar una sucursal de un instituto de inglés en la torre Colpatría, (...) sin embargo el me decía que al piso tenían que hacerle reformas que estaba muy dañado y debían muchas cuotas de administración. Entonces el dijo que le quedaba muy costoso, que mejor lo iba a arrendar y se arrendó a la Personería de Bogotá, después nos separamos, sin embargo el





seguía atendiendo los gastos de los niños, todo. Esto fue alrededor del año de 1987. El muere en el año de 1991 en abril 9. (...) A la preguntas del despacho relacionadas con el bien y el vinculo con PROMUSICA, contestó, "Pues no se como llego allá, la verdad no sé. El en alguna oportunidad me comentó que Promúsica era una empresa como una Pirámide, que prestan dinero a interés (...) y que igualmente estaba como quebrada que no tenía como responder con nada, como que por esa compañía no daban un peso y casi nadie iba a la compañía y que ese piso se va a perder porque deben mucho dinero y está muy abandonado". "Yo creo que negocios no, porque de hecho no encontré nada de eso, o que trabajara en Promúsica no, yo me imaginaba que en ese momento el pudo arrendar ese piso pero me decía que estaba lleno de problemas y el quería colocar allá su Instituto de inglés pero el lo arrendó a la Personería". "Pues el lo que decía era que ese piso se iba a caer, que Promúsica tenía malos manejos de dineros. De hecho yo si encontré el registro de propiedad, pero yo me preguntaba porque nadie había llegado a reclamar". A la pregunta COMO SE VINCULO DON HENRY CON EL PISO 16 DE COLPATRIA, ella contestó "yo creo que fue un arriendo, el arrendó el piso o no se si hizo negocios con ellos". Cuando se le preguntó la fecha de separación de bienes y si se incluyeron los bienes inmuebles, objeto de este proceso, contestó: "no se incluyó nada de estos bienes. Creo que fue en el año 1989 o 1990".

Manifestaciones de las cuales queda claro, que la señora MARIA SONIA NORA LONDOÑO, madre de los señores ESTEBAN y CAMILO RAMIREZ LONDOÑO, quienes alegan posesión de los bienes inmuebles de la concursada descritos anteriormente, tenía conocimiento de que el piso 16 de la Torre Colpatria es de propiedad de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA, y que el causante tomó en arriendo dicho piso.

Existen documentos en los cuales consta que el señor HENRY RAMIREZ, padre de los señores ESTEBAN y CAMILO RAMIREZ LONDOÑO, recibió el inmueble piso 16 de la Torre Colpatria a título de arrendatario, y al morir el señor Ramírez la señora MARIA SONIA NORA LONDOÑO, continuó con la tenencia de estos bienes en virtud del contrato de arrendamiento, y era conocedora de que la misma derivaba de dicho contrato y del compromiso que había adquirido el señor Ramírez, ya que a la pregunta de DIGA CUAL FUE LA RAZON PARA QUE USTED DECIDIERA PAGAR ESAS CUENTAS TAN ELEVADAS SI LOS INMUEBLES NO APARECIAN EN LA OFICINA DE REGISTRO O EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD A NOMBRE DEL SR. RAMIREZ? Contestó, "Pues yo consideraba que era lo que tenía que hacer, porque si por un lado se estaba recibiendo plata por el cano de arriendo de la Personería y Henry había hecho un compromiso de pago de la administración pues había que pagar eso".

El artículo 1973 del Código Civil, define que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

De la precitada definición se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes, los siguientes: - La concesión del goce o uso de un bien - El precio que se paga por el uso o goce del bien - El consentimiento de las partes. Y del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida.

El artículo 777 del Código Civil, señala: "El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión".



Teniendo en cuenta lo anterior, se advierte que el contrato de arrendamiento convenido entre la Junta Asesora de la empresa COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA y el señor Henry Ramírez en el año de 1988, se continuó con la señora MARIA SONIA NORA LONDOÑO, quien al fallecer el señor Ramirez dio aviso a la Personería, con lo cual se subrogó a dicho contrato, teniendo en cuenta que el fallecimiento del arrendatario no deriva la terminación del contrato, continuando dicho contrato posteriormente los hijos del causante, cumpliendo con lo convenido por el señor Henry Ramirez al recibir el piso 16 en arriendo de la Junta Administradora del Concordato.

Es del caso mencionar que actualmente el piso 16 de propiedad de la concursada, en virtud de un contrato de arrendamiento, lo tiene la entidad financiera COLPATRIA, hoy BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA, quien se hizo parte en el proceso concordatario, tiene conocimiento de los bienes de la concursada, tal y como consta en el crédito de dicha entidad, y obra en el expediente que en algún momento se le ofreció en arriendo por la Junta Administradora de la época.

En consecuencia, el despacho no accederá a lo solicitado por el recurrente, como es el de revocar el auto 400-017770 del 8 de noviembre de 2011 que ordenó cerrar los incidentes de levantamiento de las medidas cautelares¹, por cuanto los incidentantes tienen la calidad de meros tenedores en virtud del contrato de arrendamiento que pactó el señor HENRY RAMIREZ padre de los incidentantes y la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA.

Por lo tanto la existencia del contrato de arrendamiento hacen cuestionable el hecho posesorio invocado por el apoderado de los señores ESTEBAN y CAMILO RAMIREZ LONDOÑO, además el mismo testimonio de la señora LONDOÑO quien actuaba a nombre de sus hijos cuando eran menores de edad y ahora como representante de ellos, deja entrever el conocimiento que tenía de dicho contrato de arrendamiento y los compromisos que el señor Ramirez había adquirido del pago de la administración e impuestos.

En cuanto a las pruebas que el despacho cita, las cuales obran en el proceso de concordatos y que hacen parte del proceso de liquidación, el despacho aclara al memorialista que si bien el proceso de concordato preventivo obligatorio es un proceso diferente al proceso de liquidación judicial, los cuadernos en los cuales se encuentran las actuaciones del concordato hacen parte del expediente de liquidación, como se podrá observar en los cuadernos de los créditos presentados en el concordato se continuaron archivando las actuaciones del proceso de liquidación, ya que al concluir el proceso de concordato con el incumplimiento del acuerdo, se decretó la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA., por lo tanto los documentos y pruebas que reposan en los expedientes de concordatos pueden ser evaluadas por el juez del concurso.

Por último, respecto al recurso presentado por la apoderada del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. el despacho lo rechazará teniendo en cuenta que el auto 400-017770 del 8 de noviembre de 2011 corresponde a la decisión del recurso de reposición interpuesto contra el auto 405-012928 del 23 de agosto de 2011, el despacho rechazará por improcedente el recurso de reposición, ya que de acuerdo con el artículo 348 del

¹ **ARTÍCULO TERCERO.- CERRAR** los incidentes de levantamiento de las medidas cautelares sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50C-463673, 50C-463674, 50C-463682, 50C-463683, 50C463754, 50C463755, 50C-463756, 50C-463757, 50C-463758, 50C-463759, de propiedad de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, abiertos mediante autos 405-008596 del 25 de mayo de 2010 y 405-015033 del 8 de agosto de 2011, por las razones expuestas en esta providencia

ADVERTIR que los incidentantes tenían la calidad de meros tenedores en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por la Junta concordataria de la sociedad COMERCIALIZADORA PROMUSICA LTDA

BOGOTÁ D. C.: AVENIDA EL DORADO No 51-80, PBX: 3245777 - 2201000, LINEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL 953-454495/454506, MEDELLIN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL 942-5115218/5113663, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL 968-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR 7 # 32-39 PISO 2 TEL 956-646051/642429, CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL 975-716190/717985, BUCARAMANGA: CALLE 41 No 37-62 TEL 976-321541/44
www.supersociedades.gov.co / webmaster@supersociedades.gov.co -Colombia



C.P.C., el auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, situación que no se configura en este caso.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- RECHAZAR el recurso de reposición presentado por la apoderada del BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., por las razones expuestas en esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO: NO ACCEDER a lo solicitado en el recurso de reposición presentado por el apoderado de los señores ESTEBAN RAMIREZ LONDOÑO y CAMILO RAMÍREZ LONDOÑO, por las razones expuestas en esta providencia.

NOTIFÍQUESE,

ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ
Superintendente Delegada para Procedimientos Mercantiles

TRD: RADS.2011-01-347516, 2011-01-348449, 2011-01-372695, 2011-01-372722, 2011-01-373379, 2011-01-372722, 2011-01-357466, 2011-01-365113, 2011-01-364915

M2380

ACTUACION