

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

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, Bogotá, D.C.

**SOCIEDAD: CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y
ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**

LIQUIDADOR: LUIS FERNANDO BORDA CAICEDO

**ASUNTO: RESUELVE INCIDENTE DE REVOCATORIA DE
DACION EN PAGO.**

I.-ANTECEDENTES

1. Por auto No.405-002304 de fecha 11 de febrero de 2011 el despacho solicitó al liquidador de la sociedad **CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** evaluar la posibilidad de iniciar acciones revocatorias y/o de responsabilidad contra los ex administradores, socios, revisores fiscales y demás personal de que trata el artículo 82 de la ley 1116 de 2006.

2. El liquidador de la sociedad Constructora Jaime Cárdenas y Asociados Ltda. En Liquidación Judicial, informó al despacho sobre las posibles acciones revocatorias que pudieran ser iniciadas por parte de los acreedores o de oficio por parte del juez concursal, respecto de una **DACIÓN EN PAGO** sobre inmuebles que hacen parte del conjunto residencial Terrazas de Chipichape de Cali, efectuada por la concursada a favor de la sociedad **CONSTRUCCIONES NUEVAS LTDA.** por escritura pública 0524 del 23 de febrero de 2010, registrada en la **Notaría Novena** de esa ciudad; acto que a su criterio puede afectar ostensiblemente a los acreedores disminuyendo la prenda general.

3. A través de auto No.405-013727 del 5 de septiembre de 2011 este despacho previamente a pronunciarse de fondo respecto de las acciones a iniciar respecto de la dación en pago celebrada por el ex representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA. EN LIQUIDACION JUDICIAL** con la empresa **CONSTRUCCIONES NUEVAS LTDA.** Requirió al liquidador a fin de que allegara al despacho los documentos que soporten la celebración del negocio jurídico, y solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, remitan los certificados de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles involucrados en la dación en pago en cita.



4. Mediante escrito radicado con el No. 2011-03-022555 del 14 de septiembre de 2011, el liquidador de la concursada da cumplimiento al auto No. 405-013727, con el cual allega copia notarial de la escritura pública No.0524 del 23 de febrero de 2010.

5. Mediante escritos radicados bajo los números 2011-01-290625 del 27 de septiembre de 2011 y 2011-01-321284 del 31 de octubre del mismo año, la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, remite certificados de tradición en el cual consta el registro de la dación en pago.

II.-ACTUACIÓN PROCESAL SURTIDA POR EL JUEZ CONCURSAL

1.- A través de auto número 405-017826 del 09 de noviembre de 2011, éste Despacho abrió incidente para determinar la posibilidad de revocar o no el acto de dación de Dación en Pago, sobre 165 inmuebles del conjunto residencial Terrazas de Chipichape de Cali (91 casas y 74 parqueaderos), efectuada por la sociedad concursada a favor de la Empresa CONSTRUCCIONES NUEVA LTDA. Dicho negocio jurídico consta en la escritura pública No. 0524 del 23 de febrero de 2010, registrada en la Notaria Novena, de esa ciudad, conforme a lo establecido en los artículos 8, 74, 75 de la ley 1116 de 2006.

2.- El doctor Alberto Carlos Torres, en calidad de apoderado judicial de la sociedad CONSTRUCCIONES NUEVAS LTDA presentó recurso de reposición contra la providencia arriba citada, y fue radicado en esta Entidad con el número 2012-01-040661.

3.-Por medio de memorial radicado en éste despacho con el número 2012-01-130914 del 14 de mayo de 2012, la apoderada especial del Banco BCSC (hoy Banco Caja Social S.A) y como coadyuvante de Construcciones Nueva Ltda. Presentó incidente de nulidad con el propósito de que se declararan nulas todas las actuaciones procesales surtidas desde el auto número 405-017826 del 9 de noviembre de 2011.

4.-A través de auto número 400-006349 del 26 de junio de 2012, el Despacho desestimó los argumentos expuestos en el recurso presentado por el doctor ALBERTO CARLOS GARCIA TORRES, apoderado judicial de la sociedad Construcciones Nuevas Ltda., y en consecuencia, confirmó en todas sus partes el auto número No. 405-017826 del 9 de noviembre de 2011.

Así mismo, en la citada providencia, se rechazó el Incidente de nulidad propuesto por la apoderada del Banco BCSC (hoy Banco Caja Social S.A).

5.-En cumplimiento del auto número 405-017826 del 9 de noviembre de 2011, confirmado por auto 400-006349 del 26 de junio de 2012, proferidos dentro del proceso de liquidación judicial de la sociedad CONSTRUCCIONES JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA., se corrió traslado número 415-000300 del 16 de julio de 2012, por el termino de tres días hábiles -17 al 19 de julio de 2012- del incidente con el fin de determinar la posibilidad de REVOCAR O NO LA DACIÓN EN PAGO efectuada sobre 165 inmuebles por la sociedad concursada a favor de la empresa Construcciones Nuevas Ltda., de conformidad con lo establecido en el numeral 2, del artículo 137 del Código de Procedimiento Civil.



6.-A través de escrito radicado bajo el número 2012-01-187001 de 2012/07/09, la apoderada especial del Banco BCSC S.A., hoy, Banco Caja Social describió el traslado del incidente solicitando al despacho no decretar la revocatoria de la Dación en pago en cuestión, por cuanto respecto de la misma no se puede predicar ni la mala fe de Construcciones Nuevas, ni su celebración dentro del periodo de sospecha y para ello solicita se sirva tener en cuenta las pruebas documentales aportadas por el apoderado de la sociedad Construcciones Nuevas.

7-Con escritos radicaciones número 2012-01-186801 y 2012-01-193228, del 9 y 18 de julio de 2012, el doctor ALBERTO CARLOS GARCIA TORRES, apoderado especial de la sociedad Construcciones Nuevas Ltda., en respuesta al traslado del incidente ya referido manifestó:

Que no obstante las irregularidades en que se está incurriendo al darle curso al incidente cuyo traslado está contestando porque el despacho omitió darle cumplimiento al requisito de procedibilidad legalmente surtido para exigir este trámite y además con violación de normas de orden público y lo activó siguiendo una vía procesal indebida por consiguiente pide que se desestime y en resumen argumenta que:

- a) El acto o negocio cuestionado no derivó en un daño o perjuicio para los acreedores ni afectó el orden de prelación de pagos, haciendo improcedente éste trámite.
- b) En la celebración del negocio cuestionado su poderdante obró de buena fe, y que teniendo en cuenta el itinerario contractual el acto cuestionado se realizó por fuera del periodo de sospecha al que se refiere el numeral 1. Del artículo 74 de la ley 1116 de 2006, en consecuencia solicita el decreto y práctica de pruebas.

8.-Con auto número 400-014866 del 24 de octubre de 2012, el despacho decretó algunas pruebas solicitadas y denegó otras.

III.- PARA RESOLVER EL DESPACHO CONSIDERA

El Juez concursal está legitimado para conocer de ésta acción revocatoria de dación en pago según lo prevé el parágrafo del artículo 75 de la ley 1116 de 2006; en tratándose de un incidente el procedimiento esta reglado en el artículo 135 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el artículo 8 ibidem. Así pues, hechas las anteriores precisiones advierte el Despacho que no hay irregularidad sustancial ni procedimental que pueda cuestionar estas actuaciones, señalando que las peticiones efectuadas en este tramite han sido decididas conforme a las normas legales vigentes y cuyas providencias se encuentran debidamente ejecutoriadas.

Se pretende por ésta Entidad a través del presente tramite incidental que la sociedad CONSTRUCCIONES NUEVAS LTDA, devuelva a la concursada los 165 inmuebles -91 casas y 74 parqueaderos- entregados en dación con lo cual se vio afectada la prenda general de los acreedores, como más adelante se explicará.



Sobre los bienes del deudor se predica que estos constituyen la prenda general de los acreedores por lo cual deben ser enajenados para honrar las acreencias o en su defecto adjudicados a los deudores en la forma y términos previstos en el artículo 57 de la ley 1116 de 2006.

Sobre el tema de la afectación, disposición de bienes y negocios jurídicos realizados por el deudor durante el periodo que ha denominado el legislador como de sospecha, el artículo 74 ibídem, establece lo siguiente:

“Durante el trámite del proceso de insolvencia podrá demandarse ante el juez del concurso la revocación o simulación de los siguientes actos o negocios realizados por el deudor, cuando dichos actos hayan perjudicado a cualquiera de los acreedores o afectado el orden de prelación de los pagos y cuando los bienes que componen el patrimonio del deudor sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos:

1. *La extinción de las obligaciones, las daciones en pago y, en general todo acto que implique transferencia, disposición constitución o cancelación de gravámenes, limitación o desmembración del dominio de bienes del deudor, realizados en detrimentos de su patrimonio (...) durante los 18 meses anteriores al inicio del proceso de reorganización o del proceso de liquidación judicial “...”.*

Por su parte, el Parágrafo del artículo 75 de la citada ley prevé que la acción referente a las daciones en pago y los actos a título gratuito podrán ser iniciados de oficio por el juez del concurso.

En este orden, para que prospere la revocación de la dación en pago es necesario que se cumplan los presupuestos que a continuación se señalan:

- Que dicho negocio jurídico, esto es que la dación en pago sobre 165 inmuebles -91 casas y 74 parqueaderos se hubiese celebrado durante **los 18 meses anteriores al inicio del proceso de reorganización o del proceso de liquidación judicial.**

Conforme a lo anterior, verificadas las pruebas documentales obrantes en el proceso se observa que la dación en pago fue solemnizada el 23 de febrero de 2010, su registro se efectuó el 15 de marzo del mismo año y, el proceso de Liquidación Judicial de la Sociedad Constructora Jaime Cárdenas y Asociados **se admitió a ese trámite el 18 de noviembre de 2010, como da cuenta el auto número 405-021625 de la precitada fecha y año.**

Así las cosas, el requisito antes señalado se encuentra probado en éste incidente (negrilla y subraya es nuestra) como se puede constatar en las pruebas obrantes en el expediente contentivo del proceso de liquidación judicial de la sociedad CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS y en el tramite incidental mismo.

- Ahora bien, el otro supuesto que exige la ley para que prospere la revocatoria concursal hace referencia a que los bienes que comprometen



el patrimonio del deudor sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos, también se encuentra demostrado como puede apreciarse en el expediente. Para tal efecto, se enuncian los créditos que quedaron insolutos en los siguientes valores.

- “Créditos
- **Créditos de Primera clase \$ 39.106.729.00-postergados-**
- Créditos de Tercera Clase \$ 8.318.156.713.58**
- Créditos de Quinta Clase \$ 7.612.403.489.89”**

De acuerdo con lo antes señalado, el juez de la insolvencia puede advertir que los bienes del deudor no fueron suficientes para cubrir los créditos reconocidos en el trámite de liquidación judicial de la sociedad CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACION JUDICIAL como se demuestra con las anteriores cifras, razón por la cual la acción revocatoria del negocio jurídico de dación en pago celebrado entre el ex representante legal de la concursada y la sociedad CONSTRUCCIONES NUEVAS LTDA, es procedente.

De otra parte, de las pruebas testimoniales recepcionadas en este incidente y específicamente la declaración del señor Jaime Cárdenas Gil, Ex Representante Legal de la concursada quien manifestó que entregó en dación en pago a la sociedad deudora Construcciones Nuevas Ltda., los inmuebles antes referidos por cuanto *“ellos tenían el lote de la Rivier y yo estaba en negociación del proyecto de chipichape con el banco colmena, yo estaba llegando a acuerdos para poder comprar ese proyecto. Yo los invite a que hicieran parte de ese proyecto y como garantía de eso era que las utilidades, el valor de los lotes yo se los pagaba con 27 casas totalmente terminadas”*, se colige que es curioso para el juez del proceso que en el contrato de dación en pago-Clausula Octava-se fije como fecha para firma de la escritura pública del cuestionado negocio jurídico el día 14 de septiembre de 2011, esto es, cinco años después de la celebración del mismo contrato, tal como se puede apreciar en el cuaderno No. 3. Contentivo del incidente (ver folios 541 a 556).

La anterior situación nos lleva a concluir que el propósito del deudor era insolventarse pues perfectamente conocía la situación de crisis económica que padecía su empresa cuando solemnizó el negocio de la dación en pago a través de la escritura pública antes referida, el cual había sido celebrado cinco años a tras. Lo anterior es un indicativo de la vulneración del principio de la buena fe previsto en el artículo 83 de la Constitución Nacional, pues este abarca un sinnúmero de postulados y no puede considerarse como absoluto como lo ha señalado la Corte Constitucional. En este principio confluyen la confianza, los valores y sobretodo la salvaguardia de los derechos de terceros y el interés general.

Y es que a propósito del principio de la buena fe la Corte Constitucional en sentencia C-1049 de 2004. M.P Dra. Clara Inés Vargas Hernández ha señalado:

“(…) la Corte ha indicado que el principio de la buena fe no es absoluto, por cuanto no es ajeno a limitaciones y precisiones, y que igualmente su



aplicación en un caso concreto, debe ser ponderada con otros principios constitucionales igualmente importantes para la organización social como lo son, por ejemplo, la seguridad jurídica, el interés general o la salvaguarda de los derechos de terceros. Así mismo, ha considerado que el principio de la buena fe no implica que las autoridades públicas deban regular los asuntos suponiendo que las personas se portan siempre bondadosamente y que cumplan voluntariamente con todas sus obligaciones legales. Tampoco se opone a que para salvaguardar el interés general, el legislador prevea la posibilidad de que se den ciertos comportamientos contrarios a derecho y adopte medidas para prevenir sus efectos ni a que se establezcan determinadas regulaciones y tramites administrativos”

Por su parte, la doctrina considera que “la acción revocatoria es el instrumento mas valioso en el proceso concursal para proteger los derechos de los acreedores, censura aquellos comportamientos del deudor y de terceros que trasgreden la buen fe y reconoce que el patrimonio del deudor es prenda de garantía de todas sus obligaciones y como tal debe defenderse. Bajo esta consideración, es claro que el instituto debe defenderse no solo por sus fines sino por la realización de valores constitucionales como la buena fe, el derecho de crédito y la moralidad de las relaciones crediticias. La acción acción revocatoria concursal lejos de vulnerar el principio de la buen fe lo que pretende es evitar conductas temerarias de mala fe o abusivas, proclives a desencadenar una conculcación efectiva al proceso concursal y a los derechos de los acreedores. Así mismo, preserva principios como la igualdad y la universalidad subjetiva y objetiva dentro del proceso concursal.

En cuanto a la protección de la buena fe, la línea jurisprudencial de la Corte Constitucional es clara a propósito del alcance y los limites al principio de buena fe y la presunción contenida en el artículo 83 constitucional, en el entendido que no es absoluto y que en circunstancias especificas es viable que el legislador establezca presunciones de mala fe. Por ello es lógico considerar que la situación de crisis del deudor existía o era predecible dentro de un periodo de sospecha y los actos en el realizado no pueden verse de manera aislada, sino bajo estrecha vinculación con el concurso”. (Derecho Concursal “Nuevos escenarios, Nuevos desafios” 7º Congreso Colombiano de derecho concursal 2013, Instituto Iberoamericano de Derecho Concursal –Capitulo Colombiano. Pág.129 y 130)

Como se puede observar la acción revocatoria en los procesos concursales no puede apreciarse de manera aislada sino como un todo, que busca la protección de los derechos de los acreedores que han sido defraudados y afectados por conductas inadecuadas e inmorales en cabeza del deudor en el concurso, además protege y garantiza la prenda general de los acreedores del deudor.

En este orden de ideas, el acto de dación en pago realizado por el ex representante legal de la concursada, y la sociedad Construcciones Nuevas Ltda. no obedeció al cumplimiento de obligaciones prevalentes frente a los de más acreedores, sino, que se trato de una maniobra censurable desde todo punto de vista habida cuenta que, se puso en desventaja a los acreedores restantes tanto que tuvieron que acudir al proceso de insolvencia para que sus derechos fueran honrrados. Así pues, se trasgredieron los principios de la buena fe, de igualdad y universalidad en razón a que el señor Jaime Cárdenas ex representante legal de



la sociedad en insolvencia, materializó la dación en pago durante el periodo de sospecha presupuesto que se encuentra probado. Obsérvese que el contrato de dación en pago fue solemnizado con escritura pública número 0524 el 23 de febrero de 2010, ad portas del inicio del trámite de liquidación judicial, aseveración que se puede probar con el documento idóneo-Escritura Pública- otorgada en la Notaria Novena de Cali.

Así, pues, la decisión precedente e indiscutible es que el despacho revoque la dación en pago de los 165 inmuebles siendo tales pruebas documentales las idóneas para demostrar de una parte, que el negocio jurídico de dación en pago se hizo dentro del periodo de sospecha que consagra la ley 1116 de 2006, y de la otra, que el patrimonio del deudor fue insuficientes para satisfacer los créditos reconocidos en el proceso de liquidación judicial de la sociedad Constructora Jaime Cárdenas y Asociados Ltda., tal como lo exige la citada norma, presupuestos que han sido demostrados a lo largo del proceso.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Superintendente Delegada Para Los Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECRETAR LA REVOCATORIA DEL ACTO DE DACIÓN EN PAGO realizado por la sociedad **CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, a favor de la sociedad **CONSTRUCCIONES NUEVAS LTDA.** sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 370-546364, 370-546365, 370-546367, 370-546376, 370-546382, 370-546384, 370-546386, 370-546387, 370-546388, 370-546389, 370-546390, 370-546392, 370-546393, 370-546394, 370-546395, 370-546396, 370-546397, 370-546398, 370-546399, 370-546400, 370-546401, 370-546402, 370-546403, 370-546404, 370-546405, 370-546406, 370-546407, 370-546408, 370-546409, 370-546410, 370-546411, 370-546412, 370-546413, 370-546414, 370-546415, 370-546424, 370-546425, 370-546426, 370-546427, 370-546428, 370-546429, 370-546430, 370-546431, 370-546440, 370-546441, 370-546442, 370-546443, 370-546444, 370-546445, 370-546446, 370-546447, 370-546456, 370-546457, 370-546458, 370-546459, 370-546460, 370-546461, 370-546462, 370-546463, 370-546472, 370-546473, 370-546474, 370-546475, 370-546476, 370-546477, 370-546482, 370-546483, 370-646484, 370-546485, 370-546486, 370-546487, 370-546488, 370-546489, 370-546490, 370-546491, 370-546492, 370-546493, 370-546494, 370-546495, 370-546496, 370-546497, 370-546498, 370-546499, 370-546500, 370-546501, 370-546502, 370-546503, 370-546504, 370-546505, 370-546506, 370-546507, 370-546517, 370-546518, 370-546519, 370-546520, 370-546521, 370-546522, 370-546523, 370-546524, 370-546525, 370-546526, 370-546537, 370-546538, 370-546539, 370-546540, 370-546541, 370-546542, 370-546543, 370-546544, 370-546545, 370-546546, 370-546557, 370-546558, 370-546559, 370-546560, 370-546561, 370-546562, 370-546563, 370-546564, 370-546565, 370-546566, 370-546577, 370-546578, 370-546579, 370-546580, 370-546582, 370-546583, 370-546584, 370-546585, 370-546592, 370-546593, 370-546594, 370-546595, 370-546596, 370-546597, 370-546598, 370-546599, 370-546600, 370-546601, 370-546602, 370-546603, 370-546604, 370-546605, 370-546606, 370-546607, 370-546608, 370-546609, 370-546610, 370-546611, 370-546612, 370-546613, 370-



546614, 370-546615, 370-546616, 370-546617, 370-546618, 370-546619, 370-546620, 370-546621, 370-546622, 370-546623, 370-546624, 370-546625, 370-546626, 370-546627 que hacen parte del Conjunto Residencial TERRAZAS DE CHIPICHAPE PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle 42 norte No.7-71 de la ciudad de Cali, toda vez que como se mencionó a lo largo del presente proveído se configuran la totalidad de los requisitos exigidos por la ley para revocar este acto de dación en pago.

ARTÍCULO SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, los citados inmuebles comprendidos en el negocio jurídico revocado en el numeral primero deben ingresar al patrimonio de la sociedad CONSTRUCCIONES JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO- Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, proceda a cancelar la inscripción de propiedad en los inmuebles citados y en su lugar inscribir la presente decisión en el registro público inmobiliario y registrar a la sociedad CONSTRUCTORA JAIME CARDENAS Y ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACION JUDICIAL, como nuevo titular de los derechos sobre los citados bienes inmuebles.

ARTÍCULO CUARTO: DECRETAR las medidas cautelares de embargo y secuestro de los inmuebles antes citados y librar Oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a fin de que inscriba la medida cautelar de embargo a nombre de ésta Entidad.

ARTÍCULO QUINTO: ADVERTIR que en el presente proceso no se dará aplicación a lo dispuesto, en el parágrafo del artículo 74 de la ley 1116 de 2006, toda vez que la actuación fue iniciada de oficio por el juez concursal.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ
Superintendente Delegada para Procedimientos de Insolvencia

RAD. Sin
FUN.E/4168
TRD.ACT