



**Superintendencia
de Sociedades**



Al contestar cite el No. 2014-01-457299

Tipo: Salida Fecha: 08/10/2014 06:46:48 PM
Trámite: 14001 - TRAMITES ESPECIALES PROCESOS JURISDICC
Sociedad: 800190238 - INVERSIONES Y COND Exp. 27663
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 5 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-014642

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, Bogotá, D. C.

**PROCESO: INVERSIONES Y CONDOMINIOS LA MANSIÓN S. A.
EN LIQUIDACION JUDICIAL**

LIQUIDADOR: OBDULIO MUÑOZ RAMOS

**ASUNTO: POR MEDIO DEL CUAL SE CONFIRMA PROVIDENCIA, SE
IMPARTEN ORDENES Y SE ORDENA ESTARSE A LO
RESUELTO EN AUTO**

ANTECEDENTES:

El señor Álvaro Enrique Almanza Pradilla, la señora María Eugenia Jaramillo y la señora Claudia Jaramillo, en calidad de propietarios de lotes adquiridos a la sociedad **INVERSIONES Y CONDOMINIOS LA MANSIÓN S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL**, solicitan que se revise el procedimiento que se le está dando a esta liquidación la cual no está teniendo en cuenta a los propietarios de lotes adquiridos para construir sus viviendas, quienes no estaban obligados a hacerse parte al proceso, y aprovechando su ausencia se están rematando los lotes de la concursada como si fuera una finca baldía, no como debe ser como un condominio en un sector de gran prestigio y valorización en Colombia, lo que afecta sus intereses al querer entregarle a terceros predio de uso destinado a vías, lagos y áreas que les pertenecen a propietarios legalmente constituidos.

En el mismo sentido, por medio de radicación No. 2014-01-316615 del 07 de julio de 2014, los señores Carlos Enrique Gonzalez y Blanca Cecilia Farías Gutierrez, quienes dicen ser propietarios de un lote comprado a la concursada, hacen manifestaciones similares a lo antes expuesto, y además, al igual que el señor Almanza Padilla hacen referencia al avalúo dentro del proceso de liquidación, manifestando que los bienes se avaluaron por debajo de lo que debería ser, cuestiona que se requiera al liquidador para que presente proyecto de adjudicación y distribuir entre los acreedores, sin importar que tengan acreencias prescritas, las vías y lagos del condominio, áreas que le dan el único acceso al condominio.

La señora Sandra Patricia Moreno Realphe y el señor Carlos Gutierrez Caballero, con los mismos argumentos, señalan que no puede permitirse que se cree un mayor conflicto a los propietarios que compraron lotes en el Condominio la Mansión del Peñón, los cuales fueron entregados como están plasmados en las licencias de urbanismo expedidas por planeación de Girardot, con gran parte de las vías pavimentadas, lago artificial, redes de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, redes de gas, y otras grandes extensiones de predios destinados para áreas comunes.

En igual sentido, los señores José Ananías Calderón Bermudez y Olga Lucía Echeverri Concha, respectivamente, también dicen ser propietarios de lotes de terreno en la Mansión del Peñón y hacen las mismas peticiones antes anotadas.



**Superintendencia
de Sociedades**

2/5
AUTO
2014-01-457299
INVERSIONES Y CONDOMINIOS LA MANSION S A EN LIQUIDACION JUDICIAL

La sociedad Vitro Colombia S.A.S. solicita al despacho que se le informe cómo puede presentarse al proceso como perjudicado, cómo puede ser beneficiario de la liquidación y que se declare la nulidad del auto 405-009487 y no sea considerado el escrito con radicado No. 2014-01-285288 dentro del trámite liquidatorio, escrito que contiene iguales peticiones que las antes expuestas, afirmando el señor Rogelio Ignacio Ontiveros Ramos, representante legal de Vitro Colombia S.A.S., que la representante legal suplente de dicha sociedad ha sido suplantada en el escrito que dice no se tenga en cuenta, por cuanto no era intención de ella presentar un escrito en esos términos.

Mediante auto 400-011066 del 04 de agosto de 2014, este despacho rechaza las solicitudes tendientes a que se revise el proceso, aquellas relacionadas con el inventario valorado, así como rechaza la solicitud de nulidad propuesta, como también se requirió a los compradores de lotes en el Condominio la Mansión para que estén atentos a lo acontecido con este proceso.

Por medio de escrito con radicación 2014-01-358998 del 08 de agosto de 2014, el doctor Luis Vicente Alayón Soler, interpone recurso de reposición con el objeto de que la providencia proferida sea aclarada indicando expresamente que las zonas comunes, vías de acceso, áreas de recreación y deportes y el lago no serán objeto de adjudicación a ningún acreedor en razón a que éstas pertenecen a todos los copropietarios del condominio.

De igual manera, solicita en el mismo escrito que se resuelva la solicitud de exclusión de los lotes escriturados a sus representadas y a Diana Marcela Alayón Daza y que se requiera al ex gerente de la sociedad en liquidación, señor Javier Fandiño González, para que informe a la Superintendencia de Sociedades si antes de la firma de la Escritura Pública No. 3863 del 29 de diciembre de 2000, de la Notaría 58 de Bogotá, en la cual la compradora del predio que pide excluir recibió el 100% del precio. Esto para dar cumplimiento al auto 400-011448 del 12 de agosto de 2014.

Con radicación No. 2014-01-358603 del 08 de agosto de 2014, el señor Javier Fandiño González interpone recurso de reposición contra el mismo auto, manifestando referirse en su orden a cada uno de los antecedentes, consideraciones y decisiones del despacho.

Dentro de sus motivaciones empieza haciendo referencia a la denuncia por él presentada contra el liquidador ante la Fiscalía General de la Nación y a situaciones ya planteadas en escritos resueltos por este despacho respecto de la forma como se practicó el avalúo de los bienes, así como señalamientos contra el perito que lo realizó, y frente al reconocimiento de ciertas acreencias extemporáneas y prescritas, en vez de favorecerlo a él como empresario de acuerdo a la Ley 1116 de 2006, calificando de vandálicas las pretensiones del abogado Pablo Edgar Galeano; se pronuncia respecto de la reclamación presentada en su momento por el doctor Orlando Vargas Bueno, solicita se ponga en conocimiento de las autoridades el documento en el que Vitro Colombia S.A.S. dice haber sido suplantado; afirma que los bienes de la concursada están dentro de un condominio cerrado, legalmente constituido.

Refiere que hacer que resurja el mencionado condominio es un trabajo fácil y de bajo costo, refiriéndose nuevamente en forma ofensiva contra el liquidador.



Lanzando nuevamente juicios ofensivos contra el perito, refiere que sí existe un reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. 3181 de la Notaría 48 de Bogotá, fechada 01 de septiembre de 1997.

Afirma que además de los lotes individuales de vivienda, están también las vías pavimentadas, el lago deportivo, las áreas de cesión, las áreas destinadas a actividades deportivas, todas vinculadas a un conjunto cerrado

Con radicado 2014-01-366878 y 366880 del 15 de agosto de 2014, la apoderada de la sociedad Aring Construcciones, acreedora de la concursada, descubre los recursos de reposición interpuestos contra el auto 400-011066 del 04 de agosto de 2014, indicando que lo propuesto por el doctor Luis Vicente Alayon, debe negarse en razón a que la ley establecida para los procesos de liquidación de sociedad es la 1116 de 2006 y lo que se pretende es adjudicar únicamente los bienes que están a nombre de la sociedad concursada y en esta caso aún no se han adjudicado los bienes, dando por sentado el doctor Alayon que con la adjudicación se perjudicará a su representada, cosa que no es cierta.

Dice que los bienes a que hace alusión no tienen realmente las características que menciona, siendo cierto que los lagos, zonas deportivas, entre otras, sólo existen en los planos, física y jurídicamente hoy no existen.

Respecto del recurso de reposición presentado por el señor Javier Fandiño, menciona que no se trata de otra cosa que de buscar la dilación del desarrollo normal de la adjudicación de los lotes a los acreedores debidamente reconocidos, asegurando que la claridad y transparencia de este proceso le ha dado la oportunidad al recurrente de solicitar en su oportunidad procesal cualquier supuestas irregularidad que se hubiese ocasionado en contra de sus derechos. A los temas de avalúos se les corrió el debido traslado en su momento y si no se opuso a ellos no lo faculta para demostrar desacuerdo con las providencias que ya están en firme.

Por lo anterior, solicita no sean tenidas en cuenta por el despacho las supuestas denuncias, nulidades propuestas toda vez que se trata de supuestos que hasta ahora no han sido demostrados.

Con radicado 2014-01-366846 del 15 de agosto de 2014, el doctor Pablo Edgar Galeano descubre el traslado de este último recurso, para solicitar que sea devuelto el escrito que contiene el recurso de reposición presentado por el señor Javier Fandiño, en razón a que contiene expresiones desobligantes que aparte de no ser ciertas, son injuriosas e irrespetuosas. También afirma que no es cierto que se haya conciliado acreencia alguna.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Debe señalarse que el mecanismo para solicitar la aclaración de una providencia no es el recurso de reposición como lo pretende el abogado Luis Vicente Alayón Soler, por cuanto para solicitar la aclaración de providencias existen procedimientos específicos para tal fin.

Es cierto que dentro de los proceso de liquidación judicial los bienes de la sociedades que son admitidas a dicho trámite, se entregan en el estado en que se encuentran, en este caso, se han venido presentado acreedores que manifiestan



que compraron lotes con miras a conformar con ellos una propiedad horizontal, lo que se demuestra con las escrituras públicas que se han presentado.

El ex representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y CONDOMINIOS LA MANSIÓN S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL**, asegura que sí se iniciaron los procedimientos para la constitución de la propiedad horizontal, y que en la actualidad existe una escritura pública que así lo contiene, por tanto, se ordenará al liquidador que haga todas las gestiones tendientes a verificar la veracidad de la información suministrada respecto de la existencia y viabilidad de registro de la misma, con miras a transferir los bienes denominados como de uso común a la propiedad horizontal, por cuanto de faltar requisitos exigidos por la ley para el efecto no se puede llevar a cabo el registro caso en el cual se deberá optar por la división de las zonas comunes entre los adquirentes y adjudicatarios de lotes, de conformidad con la normas de propiedad horizontal, vigentes al respecto.

Adicional a lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que el trámite a realizar tiene como único propósito establecer y delimitar las áreas denominadas como comunes en la pretendida propiedad horizontal, pues debe quedar claro que las zonas destinadas para lagos, canchas de tenis, campos de golf, entre otros, contrario a lo expresado y presentado como prueba por el señor Fandiño, físicamente no existen, y así está demostrado en el expediente que contiene el proceso de liquidación, donde además consta la visita practicada por funcionarios de esta entidad a los predios, de lo que hay registro fotográfico en el expediente y que en nada se parece con el video entregado por el recurrente, que muestra un escenario totalmente distinto al actual.

Se reitera que el despacho pretende adjudicar a los acreedores únicamente los bienes a nombre de la sociedad concursada y no puede ir más allá, por cuanto su competencia dentro de los procesos de liquidación se limita a la realización y/o adjudicación de los bienes con los que cuenta la sociedad concursada y en el estado en que se encuentran.

Respecto del recurso de reposición interpuesto por el señor Javier Fandiño, además de los irrespetuosos y repetitivos argumentos del recurrente, resultan impropios para debatir el asunto decidido por el despacho en auto 400-011066 del 04 de agosto de 2014, que trata de la forma en que se adjudicarán los bienes, por cuanto el debate de inventarios y avalúos y reconocimiento de créditos ya se surtió y la etapa se encuentra precluida, rescatando de su intervención, la información respecto de la existencia de una escritura pública que contiene la constitución y reglamento de propiedad horizontal del "Condominio la Mansión del Peñón", por cuanto debe entenderse que a pesar de la existencia de planos y licencias, en tratándose de bienes sujetos a registro, como en este caso los inmuebles, su transferencia a una propiedad horizontal sólo se perfecciona a través del registro de la escritura pública que lo contenga, antes del registro de ésta, jurídicamente no son de la P.H., ni de los futuros copropietarios adquirentes de inmuebles en la pretendida copropiedad, por cuanto los planos, licencias, autorizaciones y demás, son actos preliminares a la existencia válida jurídicamente de una copropiedad, los cuales se protocolizan con la escritura del régimen de propiedad horizontal, para luego obtener la certificación de existencia y representación legal de la persona jurídica ante las autoridades municipales competentes.

Respecto de la petición de poner en conocimiento de las autoridades el documento que Vitro Colombia S.A.S. dice no ser de su autoría tal procedimiento deberá



Superintendencia
de Sociedades

5/5
AUTO
2014-01-457299
INVERSIONES Y CONDOMINIOS LA MANSION S A EN LIQUIDACION JUDICIAL

realizarlo el afectado quién puede exponerle a las autoridades competentes, con mayor detalle todo lo que considera irregular.

En lo que tiene que ver con la solicitud de exclusión de bienes a favor de la señora Diana Marcela Alayón Daza el abogado Luis Vicente Alayón deberá estarse a lo resuelto por este despacho en auto 400-011448 del 12 de agosto de 2014, una vez se resuelva el recurso interpuesto contra él. Advirtiéndose que el auto recurrido en ninguna parte trata temas de exclusión de bienes, para ser resuelto en este auto.

En mérito de lo expuesto, la Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el auto 400-011066 del 04 de agosto de 2014, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: REQUERIR al liquidador de la sociedad **INVERSIONES Y CONDOMINIOS LA MANSIÓN S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL**, para que en el término de ocho días, contados a partir de ejecutoria de esta providencia, dé cumplimiento a la misma, en lo pertinente, de acuerdo a lo expuesto en esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO: REQUERIR al señor Javier Fandiño Gonzalez, para que se abstenga de emplear en sus solicitudes palabras ofensivas contra cualquier persona, so pena de que sus escritos sean devueltos sin trámite alguno, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 39 del C.P.C.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR al doctor Luis Vicente Alayón estarse a lo resuelto por este despacho en auto 400-011448 del 12 de agosto de 2014, una vez se resuelva el recurso interpuesto contra él, en razón a que es allí donde se debate el tema de exclusión de bienes y no en el auto que está siendo objeto de recurso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ

Superintendente Delegada para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL
2014-01-366846/366878/366880/358998/358603