



Al contestar cite el No. 2018-01-446253

Tipo: Salida Fecha: 09/10/2018 04:06:38 PM
Trámite: 95000 - RECURSO DE REPOSICIÓN
Sociedad: 900354966 - PROMOTORA DE CONS Exp. 81073
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 4 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-013437

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

Promotora de Construcciones Inmobiliarias S.A.S.

Proceso

Reorganización

Asunto

Resuelve recurso de reposición

Promotor

Luis Felipe Campo Vidal

Expediente

81073

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Auto 400-007611, este Despacho resolvió la solicitud de levantamiento de medidas cautelares presentada mediante memoriales 2018-01-048455, 2018-01-079312, 2018-01-099791, 2018-01-027770 y 2018-01-195651, negando las practicadas dentro del proceso verbal sumario no.2015-800-247, así como la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión a favor de Banco Davivienda S.A.
2. A través de memorial 2018-01-279316, el representante legal de la concursada interpuso recurso de reposición en contra de la providencia, para que se revoquen los numerales cuarto y quinto en consideración a que:
 - a. La decisión adoptada impide que el proceso de reorganización tenga algún efecto positivo en la entidad concursada.
 - b. Beneficia injustificadamente a un par de acreedores, vulnerando el principio de la *par condicio creditorum*, como quiera que se le otorgan beneficios especiales a un grupo desconociendo a otros acreedores de mejor jerarquía. Advierte que las medidas cautelares decretadas dentro del proceso verbal sumario no.2015-800-247 a favor de Almacenes Yep, perderán validez un vez quede en firme el fallo condenatorio, ya que el asunto debe remitirse al Juez Concursal sin que pueda iniciar el proceso ejecutivo de que trata el artículo 306 del CGP. Añade que se estaría favoreciendo con una protección especial el crédito de Almacenes Yep, afectando a otros quienes no podrían iniciar procesos ejecutivos y/o conservar sus medidas de cobro.
 - c. Finalmente señala que si la hipoteca no se levanta, se estaría beneficiando a banco Davivienda, ya que se estaría pagando su crédito por encima de los demás acreedores cada vez que se realice una venta, añadido al hecho que al conservar el gravamen los inmuebles dejan de ser atractivos para la venta.
3. Dentro del término de traslado mediante memoriales 2018-01-289524, 2018-01-289294 y 2018-01-289490, el señor Rafael Alirio Quijano Leyton, Enrique Alonso Muñoz Mendoza, Linda Juliana Jimenez Muñoz directora de proyectos de



Inmobiliaria Buritica coadyuvaron el recurso formulado por la concursada, señalando además que:

- a. Como acreedores reconocidos dentro del trámite no pueden ejercer ninguna medida cautelar para cobrar su crédito.
 - b. La concursada no podrá atender los créditos pendientes de pago como quiera que no puede ejercer su objeto social hasta tanto no se liberen los inmuebles de la garantía hipotecaria y embargos decretados sobre ellos.
 - c. De no levantarse las medidas cautelares decretadas, el acreedor quirografario de la concursada, Almacenes Yep, tendrá mayor relevancia y afectara a los demás acreedores.
4. Por su parte, con memorial 2018-01-285591, German Espinosa Restrepo apoderado especial de Consumil S.A.S. manifestó que:
- a. Con la decisión adoptada no se contribuye al cumplimiento de la finalidad del régimen de insolvencia al que se refiere el inciso primero del artículo 1 de la Ley 1116 de 2006.
 - b. La decisión es contraria a la aplicación de los principios de universalidad e igualdad del régimen de insolvencia, como quiera que se está beneficiando a uno de sus acreedores, Almacenes Yep. quien no queda vinculado al trámite de reorganización y recibe a su vez un trámite preferencial sobre los demás acreedores.
 - c. Se está contradiciendo la disposición contempla en el inciso segundo del artículo 25 de la Ley 1116 de 2006, como quiera que el crédito de Almacenes Yep será atendido con prioridad con la venta o remate de los inmuebles afectos con la medida cautelar.
 - d. El levantamiento de las medidas cautelares de que trata el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, debe interpretarse no en el sentido formal sino de conformidad con el principio de interpretación sistemática, entendiéndose que el levantamiento al que se refiere la norma no solo hace alusión a los procesos ejecutivos o de cobro sino a los demás de naturaleza declarativa en donde se hayan decretado medidas cautelares.
 - e. Advierte que el crédito de Almacenes Yep SA está relacionado en los proyectos como contingente, y que por lo tanto se hace indispensable que el respectivo expediente se incorpore al expediente, máxime cuando el recurso de apelación ya fue resuelto.
5. Con memorial 2018-01-286779 la apoderada de Banco Davivienda, manifestó que la admisión de la concursada al proceso de reorganización no implica que los derechos del Banco como acreedor hipotecario desaparezcan. Advierte que a pesar del derecho de preferencia del Banco, a este no podrá pagársele antes que a los acreedores laborales y fiscales como lo afirmo el recurrente. Señala, que cosa distinta es que de conformidad con el derecho de persecución, en virtud del negocio jurídico de compraventa con un tercero distinto al deudor, reciba en pago la parte alícuota del crédito hipotecario y el Banco libere, como consecuencia, el inmueble que como parte del bien en mayor extensión le compete. Finalmente manifiesta que el banco no acepta que se levante el gravamen sobre los bienes inmuebles relacionados por el deudor, hasta tanto no se pague la prorrata para tal efecto y que el concursado puede continuar celebrando promesas y otorgando escrituras públicas como quiera que una vez se paguen al banco la parte que corresponde, la propiedad se transfiere sin afectar a la propiedad sobre el inmueble de mayor extensión.



6. Mediante memorial 2018-01-287408 el apoderado de Almacenes Yep SA- en liquidación judicial-, dentro de termino de traslado manifestó que la solicitud de levantamiento de medidas cautelares es desproporcionada como quiera que la concursada solicita se levanten las medidas respecto de inmuebles que la sociedad construirá dentro de los próximos 5 años como los del lote de Fusagasugá donde se planea construir el Proyecto Caquiques.

Añade que es claro que el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, solo faculta al juez del concurso a levantar las medidas cautelares decretadas en procesos ejecutivos o de cobro y no las decretadas en procesos declarativos, prohibición que no es de carácter permanente como quiera que con la confirmación del acuerdo se ordena el levantamiento de las medidas cautelares restantes de conformidad con el artículo 35 ibídem.

Aunado a lo anterior indica que no se estaría vulnerando la par conditio creditorum ya que la finalidad que persigue dicha institución jurídica es que los acreedores participen en igualdad en la toma de decisiones y que al momento de realizarse los pagos se les entregue la misma proporción a prorrata a la que tengan derecho sobre la generación de caja de la respectiva compañía o sus activos. Dicha situación no se vería afectada como quiera que con la aprobación del acuerdo, el pago de los créditos se daría en condiciones de igualdad.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Si bien es cierto que el artículo 1 de la Ley 1116 de 2006, prevé que el régimen de insolvencia tiene por objeto la protección del crédito y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica, les compete a las partes y al juez sujetarse a los términos y reglas del proceso, sin que pueda cada uno escoger de manera libre la manera de actuar o ejercer sus cargas.
2. Una empresa en reorganización necesita todo el capital de trabajo disponible para continuar su operación en condiciones de relativa normalidad, sin las limitaciones que suponen los procesos de ejecución y cobro, y la consecuente inmovilización cautelar de activos. Por eso, el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006 ordena la incorporación de aquellos procesos en los que se cobren obligaciones causadas antes del inicio del trámite, así como la posibilidad de levantar las medidas cautelares por parte del juez a petición del deudor y recomendación del promotor, con la debida justificación para el proceso.
3. Lo anterior en el entendido que aquellas obligaciones cuyo pago se persigue son ciertas y quedan sujetas a la disciplina concursal.
4. De esta manera, teniendo en cuenta el especial interés que le asiste a la concursada en obtener la liberación de los recursos cautelados, y contando con la recomendación del promotor, es que este Despacho ordenó levantar las medidas cautelares decretadas sobre bienes de la concursada dentro de los procesos ejecutivos relacionados en memoriales 2018-01-048455, 2018-01-079312, 2018-01-099791, 2018-01-027770 y 2018-01-195651, las cuales se encontraban a disposición de este Despacho.
5. Sin embargo, por disposición legal el juez del concurso no puede adoptar decisiones sobre las medidas cautelares decretadas en procesos que por su naturaleza declarativa no son remitidos al trámite de reorganización para su incorporación, lo que no implica una vulneración al principio de igualdad, como quiera que sin perjuicio de ello, los acreedores seguirán siendo tratados de manera equitativa dentro del concurso y el pago de las obligaciones reconocidas se hará respetando la prelación legal. Consecuencia de lo anterior, las medidas cautelares decretadas dentro del proceso verbal sumario no. 2015-800-247 no se encuentran a disposición de este Despacho, y en esa medida no puede disponer sobre ellas.



6. Ahora bien, frente a las afirmaciones hechas por el apoderado especial de Consumil S.A.S. y algunos otros acreedores de la concursada, frente a los créditos pendientes de pago en favor de Almacenes Yep, es de advertir que su apoderado mediante memorial 2018-01-083975 objetó el proyecto de Calificación y Graduación de Créditos dentro del término dispuesto en el artículo 29 de la Ley 1116 de 2006, para que su crédito sea reconocido dentro del presente proceso de reorganización, solicitud que será objeto de estudio en la audiencia de resolución de objeciones.
7. Finalmente, en cuanto a la solicitud de levantamiento del gravamen hipotecario a favor de Davivienda, el Despacho advierte que si bien las obligaciones pendientes de pago a favor de la referida entidad bancaria causadas con anterioridad a la admisión se encuentran sujetas al trámite, el gravamen hipotecario está vigente, motivo por el cual es necesario contar con la anuencia de la entidad financiera para ordenar su levantamiento tal como lo exige el artículo 43 de la Ley 1116 de 2006.
8. Lo anterior no significa que la concursada no pueda seguir ejerciendo su objeto social como lo afirma la recurrente y algunos de sus acreedores. La compañía deudora puede celebrar promesas de venta y otorgar las correspondientes escrituras públicas de compraventa, sin requerir de autorización del Juez del concurso. Sin embargo, ante un eventual pago a prorrata correspondiente a las unidades privadas enajenadas, deberá darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, como quiera que se estaría privilegiando a un acreedor que está reconocido en los proyectos presentados por el promotor, en este caso, Banco Davivienda, sin que por ello se esté quebrantando los principios de igualdad y universalidad que rigen el concurso.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado Para Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE

Confirmar en todas sus partes el Auto 400-007611.

Notifíquese.

NICOLÁS PÁJARO MORENO

Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES

Rad2018-01-285591/2018-01-289294/2018-01-289524/2018-01-287408/2018-01-289490/2018-01-286779/2018-01-279316/2018-01-283037
D1649