



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2019-01-253894

Tipo: Salida Fecha: 25/06/2019 03:14:58 PM
Trámite: 16002 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA (INCLU
Sociedad: 900255213 - ASOCIACION DE VIVIE Exp. 0
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 300 - DELEGATURA PARA INSPECCION VIGILANCIA Y C
Folios: 9 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-005319

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujetos Intervenidos

Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores

Asunto

Resuelve solicitud inicio a un proceso de intervención

Proceso

Intervención

Expediente

0

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Resolución 300-002683 de 19 de junio de 2018, la Delegatura para la Inspección, Vigilancia y Control ordenó la remisión de la actuación administrativa adelantada respecto de Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores, al Grupo de Proceso de Intervención de esta Entidad para que, dentro del ámbito de la competencia que le confiere el Decreto 4334 de 2008, adoptara cualquiera de las medidas señaladas en el artículo 7 del citado Decreto.
2. Lo anterior, por cuanto en la parte considerativa de dicho acto administrativo, se analizó la posible existencia de hechos objetivos y notorios de captación ilegal de recursos por parte de la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores, identificada con NIT 900.255.213-1, en adelante “la Asociación”.
3. Mediante memorandos 355-008539 de 10 de septiembre y 355-010461 de 29 de octubre de 2018, respectivamente, se remitió la Resolución 300-002683 de 19 de junio de 2018 al Grupo de Procesos de Intervención de esta Entidad, con el fin de que procediera de conformidad con lo allí señalado.
4. Mediante memorando 420-003406 de 27 de marzo de 2019, la Coordinadora del Grupo de Procesos de Intervención remitió los memoriales 2018-01-403842 de 10 de septiembre, 2018-01-469517 y 2018-01-469523 de 29 de octubre de 2018, respectivamente, al Grupo de Admisiones de esta Entidad, por corresponder a solicitudes de inicio a un proceso de intervención.
5. Lo anterior, en virtud de la competencia que le otorga la Resolución 100-003113 de 5 de marzo de 2019, y en atención a lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución 100-003157 de 8 de marzo de 2019.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Mediante resolución 300-002683 de 19 de junio de 2018, se hizo referencia a la adopción por parte de la Alcaldía de Medellín a lo dispuesto en la Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades, que reglamentó la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción, la cual, en su artículo 3°



estableció los requisitos para obtener el permiso de captación de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda.

2. Además, en la mencionada resolución, se citó el oficio¹ en el cual la Alcaldía de Medellín informó a la Directora Regional de Fiscalías, que la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores no contaba con el permiso de captación anticipada de dineros para el desarrollo de sus proyectos, salvo para el proyecto Torre Libertadores.
3. Finalmente, en la Resolución 300-002683, en relación con los negocios celebrados entre la asociación y los presuntos afectados respecto del proyecto “Portal Plaza”, se dejó constancia de los siguientes hechos:
 - (i) En los certificados de tradición y libertad de los inmuebles prometidos en venta, se observa que la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores, los adquirió el 18 de diciembre de 2009, mediante la Escritura Pública 4370.
 - (ii) Con ocasión de la celebración de contratos de promesa de compraventa, 23 compradores de 19 apartamentos del proyecto Portal Plaza, entregaron a Pedro Alonso Arenas, representante legal de la Asociación, la suma de \$973.648.402, entre los años 2009 y 2011.
 - (iii) La Asociación no cumplió la obligación derivada de los contratos de promesa de compraventa suscritos con los promitentes compradores. Por el contrario, su representante legal, Pedro Alonso Arenas, mediante Escritura Pública 1333 del 3 de junio de 2010, constituyó la propiedad horizontal y, paralelamente, adquirió a título personal el inmueble y lo hipotecó a favor de John Jairo y Rubén Darío Betancourt Vanegas.
 - (iv) Posteriormente, mediante Escritura Pública 1199 del 8 de junio de 2010, Pedro Alonso Arenas Cárdenas, vendió nuevamente el inmueble donde se encontraban los apartamentos prometidos en venta, con la hipoteca constituida, a la Asociación.
 - (v) Los inmuebles prometidos en venta fueron objeto de una medida cautelar de embargo, promovida por John Jairo y Rubén Darío Betancourt Vanegas, acreedores de Pedro Alonso Arenas Cárdenas, dentro de un proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta en el Juzgado Décimo (10) Civil del Circuito de Medellín.
 - (vi) La sentencia proferida en el proceso penal adelantado en contra de Pedro Alonso Arenas Cárdenas, no ordenó la suscripción de las escrituras públicas de venta a favor de los promitentes compradores, quienes tomaron posesión de los inmuebles.
 - (vii) A la fecha no se han celebrado los contratos de compraventa como parte de la obligación derivada de las promesas suscritas y tampoco se ha terminado la construcción de los inmuebles, que se encuentran hipotecados y embargados.
4. En la Resolución 300-002683, se concluyó que la asociación incurrió en hechos objetivos y notorios que implicaron la entrega masiva de dineros “(...) mediante la modalidad de promesa de venta de apartamentos, operación para la que nunca obtuvo la debida autorización (...)” y para la cual se hizo publicidad en la ciudad de Medellín.
5. Además, en la mencionada resolución se concluyó que se daban los supuestos de intervención establecidos en el Decreto 4334 de 2008, toda vez que dos de los inmuebles fueron vendidos a persona distinta de la que suscribió el contrato de promesa de compraventa, algunos inmuebles no pertenecían a la Asociación,

¹ Oficio no. 201200146427 de 21 de marzo de 2012.



además, la Asociación suscribió contratos de promesa de compraventa de proyectos de vivienda con los presuntos afectados, pero en lugar de cumplir con la obligación que de aquéllos se derivaba, el señor Pedro Alonso Arenas Cárdenas adquirió en nombre propio los inmuebles, con el fin de hipotecarlos y luego transfirió su dominio nuevamente a la Asociación.

6. Ahora bien, para que se configure la captación ilegal a que hace referencia el Decreto 4334 de 2008, deben darse necesariamente los supuestos establecidos en el artículo sexto de la citada norma.
7. Ello implica que deben existir “(...) hechos objetivos o notorios que indiquen la entrega masiva de dineros a personas naturales o jurídicas, directamente o a través de intermediarios mediante la modalidad de operación de captación o recaudo en operaciones no autorizadas, tales como pirámides, tarjetas prepago, venta de servicios y otras operaciones semejantes, a cambio de bienes, servicios o rendimientos sin explicación financiera razonable (...)” (Negrilla y subrayado fuera del texto).
8. Sin embargo, el Despacho encuentra que en la Resolución 300-002683, no se expusieron los motivos por los cuales se evidenció la entrega masiva de dineros a la Sociedad, la consecuente operación de captación o recaudo en cabeza de ésta, ni la ausencia de contraprestación en bienes o servicios presentes o futuros que la justificaren o, aun existiendo tal contraprestación, que aquella no contara con explicación financiera razonable.
9. En razón de lo anterior, no necesariamente se configuran los supuestos legales que darían lugar a la adopción de las medidas de intervención previstas en los literales a), f) o g), previstas en el artículo 7 del Decreto 4334 de 2008.
10. En efecto, en la Resolución 300-002683, así como en la queja que dio origen a esa actuación, se indicó que los compradores que entregaron dinero a la Asociación, a través de su representante legal, lo hicieron para adquirir los bienes inmuebles allí descritos e identificados, sobre los cuales, además, los promitentes compradores ejercen la “posesión”.
11. Los hechos descritos indican al Despacho que en los casos analizados no se produjo la entrega masiva de dineros a la Asociación a cambio de bienes sin explicación financiera razonable, toda vez que en cada negocio jurídico analizado por esta Entidad existía una contraprestación, esto es, la negociación sobre inmuebles, cuya transferencia de dominio quedó inconclusa en atención a los incumplimientos contractuales de la Asociación.
12. Al respecto, la competencia para declarar tales incumplimientos así como para determinar las consecuencias legales de aquéllos, le corresponde a la justicia ordinaria y no a esta Entidad.
13. De igual forma, vale la pena resaltar que, contrario a lo indicado por los presuntos afectados, dentro del proceso penal que cursó en contra del señor Pedro Alonso Arenas Cárdenas no se le imputó el delito de captación masiva de dineros del público, tal y como le fue informado a esta Entidad por parte de la Fiscalía General de la Nación en el escrito 2018-01-237401.
14. Por el contrario, en el memorial citado, se aclaró que la condena proferida por el Juzgado Séptimo (7) Penal del Circuito de Medellín, fue por estafa en la modalidad de delito masa y por urbanización ilegal.
15. Con fundamento en lo anterior, resulta que no se han demostrado los supuestos para la adopción de una medida de intervención por parte de esta Superintendencia con fundamento en los literales a), f) o g) del artículo 7 del Decreto 4334 de 2008, ya que



en los casos analizados en el acto administrativo mencionado, tales inmuebles existían e incluso, varios de ellos, se encuentran bajo la “posesión” de los solicitantes y, por lo tanto, resulta que hay una explicación financiera *razonable* de la operación.

A continuación se relacionan los inmuebles con las observaciones respectivas:

No.	FOLIO	PROMITENTE COMPRADOR	APTO.	FECHA PROMESA	PROPIETARIO DEL INMUEBLE A LA FECHA DE LA PROMESA	PROPIETARIO ACTUAL	Observación
1	001-1049940	Ángela Luz Palacios Mosquera	203	01/07/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
2	001-1049941	Jorge Iván Gómez Hoyos	301	02/03/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
3	001-1049942	Yéssica Moreno Palacios Carmen Esther Moreno Palacios	302	31/05/2011	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
4	001-1049945	Lucila del Socorro Castro Muñoz	402	13/03/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
5	001-1049947	Duverney Villa Galvis	501	07/04/2010	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
6	001-1049951	Gildardo Antonio Hincapié Franco	602	18/02/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

5/9
AUTO
2019-01-253894
ASOCIACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE LIBERTADORES

7	001-1049953	Nelson De Jesús Muñoz Cuellar	701	27/10/2011	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
8	001-1049954	Jhansary Duque Gutiérrez	702	25/02/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
9	001-1049957	Karol López Rojas	802	05/03/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
10	001-1049961	Elsa María Calderón Henao Fernando León Calderón Henao	903	22/09/2011	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	Los promitentes compradores tienen la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
11	001-1049963	Juan Bayron Osorio Atehortúa	1002	19/10/2009	Jorge Zuluaga	E.P. 4808 de 23/11/2015. Mónica María escobar constituyó fiducia civil a su favor y de Daniel y Tomas Posada	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
12	001-1049965	Adriana María Villegas Arango	1101	31/08/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
13	001-1049967	Luis Bernardo Villegas Ramírez	1103	16/03/2009	Jorge Zuluaga	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

6/9
AUTO
2019-01-253894
ASOCIACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE LIBERTADORES

14	001-1049972	Paula Andrea Suárez Muñoz Yudith Milena Suarez Muñoz	1302	07/10/2011	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	E.P. 2604 30/12/2011 Libia Katerine Barrera - Actualmente embargado en el proceso promovido por Jhon Jairo y Rubén Betancur Vargas.	Vendido a persona diferente a promitente comprador
15	001-1049958	María Hisalia Vélez Álvarez		SIN	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	E.P. 2884 del 30/12/2010. María Hisalia Vélez Álvarez - Actualmente embargado en el proceso promovido por Jhon Jairo y Rubén Betancur Vargas.	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
16	001-1049968	Eliana Patricia Londoño Giraldo		SIN	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	E.P. 1775 5/09/2011. Eliana Patricia Londoño Giraldo - Actualmente embargado en el proceso promovido por Jhon Jairo y Rubén Betancur Vargas.	La promitente compradora tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
17	001-1049971	Frankie Osorio Pérez		SIN	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	E.P. 2517 20/12/2011- Frankie Osorio Pérez - Actualmente embargado en el proceso promovido por Jhon Jairo y Rubén Betancur Vargas.	El promitente comprador tiene la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada
18	001-1049973	Fabiola del Socorro Restrepo Fernández Gloria Bibiana Restrepo Fernández		SIN	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	E.P. 99 30/01/2012 - Fabiola del Socorro Restrepo Fernández Gloria Bibiana Restrepo Fernández - Actualmente	Las promitentes compradoras tienen la tenencia del inmueble según lo declarado por su apoderada



						embargado en el proceso promovido por Jhon Jairo y Rubén Betancur Vargas.	
19	001-1049976	Alba Lucía Albanes Medina		31/03/2011	Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores	E.P. 2604 30/12/2011 - Libia Katerine Barrera - Actualmente embargado en el proceso promovido por Jhon Jairo y Rubén Betancur Vargas.	Vendido a persona diferente a promitente comprador

16. Lo anterior, sin perjuicio de los incumplimientos contractuales y delitos que se hayan configurado en el presente caso, los cuales escapan de la competencia de esta Entidad².

17. Así, la explicación financiera radica en que la recepción de los recursos entregados por los presuntos afectados corresponde un inmueble, cuyo propietario también quedó determinado con claridad en cada caso. Por lo tanto, se trató de negocios sobre bienes reales, que aparentemente resultaron incumplidos.

18. Por otra parte, la ausencia de los permisos establecidos en la Resolución 044 de 1990 para la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda, adoptada por la Alcaldía de Medellín y exigible a tales proyectos, no implica, per se, que recibir recursos en violación de dicha norma, active la competencia de esta Entidad para intervenir a quienes hayan cometido dicha infracción, con fundamento en el Decreto 4334 de 2008.

19. Para que ello ocurra, se insiste, deben darse necesariamente los supuestos establecidos en el artículo 6 del Decreto 4334 de 2008, que desarrolló el artículo 335 de la Constitución Política, los cuales pueden no estar presentes incluso en operaciones en las que se realicen compraventas de bienes futuros¹³ o de cosa ajena¹⁴, negocios jurídicos amparados por el ordenamiento jurídico.

20. Los negocios sobre bienes futuros o incluso ajenos, son en principio válidos y así fueron consagrados en el ordenamiento jurídico nacional, artículos 1869 y 1871 del Código Civil, respectivamente. Precisamente, el artículo 1518 del Código Civil en relación con los bienes que pueden ser objeto de declaración de voluntad, consagró que: *“No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se esperan que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. La*

² Al respecto ha sostenido la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 13 de julio de 2016 que: *“(…) la corte de tiempo atrás ha señalado que en la celebración de contratos de naturaleza civil se puede incurrir en el delito de estafa. es así como, conforme se recordó en pasada oportunidad (csj sp, 10 de jun. 2008, rad. 28693), desde la sentencia del 23 de junio de 1982 viene prolijado el criterio según el cual en esa clase de negocios jurídicos la mentira o el silencio de los contratantes pasa al campo penal cuando recaen sobre elementos fundamentales del convenio. Ahora bien, frente a la estructuración de la mencionada conducta punible, no se discute hoy en día que el medio engañoso debe tener idoneidad para inducir en error a la víctima y obtener de esa manera provecho patrimonial ilícito con perjuicio ajeno. lo que sí genera aún ardua polémica, conforme se contempló también en la sentencia del 10 de junio de 2008 antes citada, es la determinación de las condiciones a partir de las cuales resulta dable afirmar que la argucia o el engaño reúnen los presupuestos objetivos exigidos por la norma penal. y se ha dicho también que al respecto se conocen dos posiciones. la primera le asigna una gran importancia al significado de artificio y en ese sentido la estafa es un delito de inteligencia, que requiere el despliegue de actos hábilmente preparados y bien concebidos para revestir capacidad de inducir en error a la víctima ()”* (magistrado ponente: Luis Antonio Hernández Barbosa, sp9488 – 2016 radicación n° 42548)



cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije las reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público”.

21. Así, en tales casos, deberá determinarse la posibilidad de que se pueda o no realizar el derecho esperado, como lo ha advertido la Corte Constitucional³, mediante la ejecución de la prestación debida, con independencia de si efectivamente se cumplió o no, ya que así se trate de prestaciones futuras, siempre que se espere que existan, que sean comerciales, que estén determinadas en cuanto a su género y que su cantidad resulte determinable, constituirían objetos lícitos, y explicarían la razonabilidad financiera de los negocios que sobre ellas se celebren, requisito cuya omisión, es la que se consagra a la luz del Decreto 4334 de 2008, como uno de los supuestos indispensables para que se configure la captación o recaudo no autorizado.
22. En adición a lo anterior, vale la pena resaltar que lo que pretendían los solicitantes era la liquidación de la Asociación, con el objetivo de que se lograra la escrituración, levantamiento de las hipotecas, y les fueran adjudicados los inmuebles cuyas promesas de compraventa suscribieron.
23. Sin embargo, de la solicitud que dio inicio a la presente actuación, no se desprende la intención de que se les reconozca como afectados de los hechos de captación y, en consecuencia, que se les devuelva la inversión realizada, como lo prevé el Decreto 4334 de 2008.
24. No obstante, las medidas de intervención contempladas por el Decreto 4334 están encaminadas a devolver, de manera ordenada, las sumas de dinero aprehendidas o recuperadas del captador a todos sus afectados.
25. Ahora bien, si existiendo el soporte o justificación, lo que ocurre es que la prestación futura debida no fue observada a cabalidad, se estará ante un evento diferente que sería el del incumplimiento del respectivo negocio jurídico, sin que necesariamente se pueda entender que los dineros entregados como anticipo o como parte del precio, hubieren sido recursos captados ilegalmente.
26. Así, analizados los hechos anteriores a la luz del Decreto 4334 de 2008, las actividades desarrolladas por las Sociedades, cuyo registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 2º, numeral 1º de la Ley 78 de 1987 fue otorgado por el ente municipal respectivo, no se enmarcaran dentro de los presupuestos del mencionado decreto de intervención.
27. Por todo lo anterior, el Despacho se abstendrá de ordenar la toma de posesión como mecanismo de intervención de la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores.

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

³ Sobre la viabilidad jurídica de la venta de cosa ajena cabe recordar el examen de exequibilidad que sobre dicho artículo realizó la Corte Constitucional, quien concluyó que: “(...) *disponer que la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, propugna por la realización de la justicia, debido a que circumscribe los efectos del contrato a quienes intervinieron en su celebración y distingue entre validez o invalidez del contrato y cumplimiento. (...) de otra parte, las expresiones del artículo 1871 del código civil, en estudio, garantizan los derechos de las partes contratantes y de los terceros conforme a lo preceptuado por el artículo 58 constitucional, porque haciendo caso omiso de la titularidad de la cosa vendida permite la realización del derecho adquirido a que se ejecute el contrato celebrado, de tal suerte que el vendedor estará obligado a entregar la cosa -tradere y ladere-, el comprador a pagar el precio, y ambos pueden acudir a la justicia para exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Además el derecho real adquirido en nada se afecta, aun siendo el objeto del contrato celebrado por otros, en razón a que el contrato es “res inter alios acta” respecto de aquel y, en caso de que su ejecución afecte al verdadero dueño, tiene acciones para defender lo suyo – c.c., art. 646 y siguientes. (...)” (Corte Constitucional, Sentencia C-174, del 14 de febrero de 2001, Magistrado Ponente Álvaro Tafur Galvis. El resaltado es fuera del texto)*



RESUELVE

Primero. Abstenerse de ordenar la toma de posesión como mecanismo de intervención de la Asociación de Vivienda Multifamiliar Torre Libertadores, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

Segundo. Compulsar copias de la presente providencia a la Delegatura para la Inspección Vigilancia y Control de la Superintendencia de Sociedades, a la Alcaldía de Medellín, a la Superintendencia de Industria y Comercio y a la Fiscalía General de la Nación, para lo de su competencia.

Tercero. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad, enviar copia de la presente providencia a las entidades mencionadas en el numeral anterior.

Notifíquese y cúmplase,

SUSANA HIDVEGI ARANGO

Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia

TRD: