

## SENTENCIA

Superintendencia de Sociedades

Bogotá, D.C.

### Partes

María del Pilar Luque de Schaefer

contra

Luque Torres Ltda. en liquidación

### Asunto

Artículo 24 del Código General del Proceso

### Trámite

Proceso verbal

### Número del proceso

2013-801-087

**Duración del proceso:** 91 días<sup>1</sup>

### I. ANTECEDENTES

El proceso iniciado por María del Pilar Luque de Schaefer en contra de Luque Torres Ltda. en liquidación surtió el curso descrito a continuación.

1. El 22 de julio de 2013, mediante Auto No. 801-012877, este Despacho admitió la demanda presentada por María del Pilar Luque de Schaefer.
2. El 24 de julio de 2013, se le envió un citatorio de notificación al representante legal de Luque Torres Ltda. en liquidación.
3. El 30 de julio de 2013 Luque Torres Ltda. en liquidación se notificó del auto admisorio de la demanda por conducto de su representante legal,
4. El 14 de agosto de 2013, Luque Torres Ltda. en liquidación contestó la demanda.
5. El 16 de agosto de 2013, se le otorgó a la demandante tres días para que respondiera a las excepciones formuladas por los demandados.
6. El 4 de septiembre de 2013, el Despacho celebró una audiencia judicial citada mediante Auto No. 801-014222 del 21 de agosto de 2013. Durante esta audiencia se cumplieron las diferentes etapas procesales, hasta el decreto de pruebas.
7. El 24 de octubre de 2013, las partes le manifestaron al Despacho su intención de suspender el proceso por espacio de un mes. El proceso se reanudó el 25 de noviembre de 2013.
8. Una vez agotada la práctica de las pruebas decretadas, el Despacho citó a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión el 13 de diciembre de 2013. Los apoderados de cada una de las partes formularon tales alegatos en debida forma.

<sup>1</sup> Este término se cuenta, en días hábiles, desde la notificación del auto admisorio de la demanda hasta la fecha en que se emitió la sentencia de primera instancia, según el método de cómputo establecido en el artículo 121 del Código General del Proceso.

9. Al haberse verificado el cumplimiento de las distintas etapas procesales, conforme con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil, el Despacho se dispone a proferir sentencia.

## II. PRETENSIONES

La demanda presentada por María del Pilar Luque de Schaefer contiene las pretensiones que se presentan a continuación:

1. Que se declare la nulidad absoluta de la decisión contenida en el punto 7 del desarrollo del orden del día del acta No. 58 del 8 de abril de 2013 de la junta de socios de Luque Torres Limitada en Liquidación, por medio de la cual se ratificaron todas las actuaciones adelantadas por el liquidador que permitieron obtener la Licencia de Construcción No. 12-1-0257 del 7 de junio de 2012 expedida por el curador urbano No. 1 de Bogotá.
2. Que se declare la nulidad absoluta de la solicitud de licencia de construcción presentada por el liquidador de Luque Torres Limitada en liquidación mediante radicación 12-1-0603 del martes 29 de mayo de 2012 ante la curaduría urbana No. 1 de Bogotá.
3. Que se declare la nulidad absoluta de la decisión contenida en el punto 7 del desarrollo del orden del día del acta No. 58 del 8 de abril de 2013 de la junta de socios de Luque Torres Limitada en liquidación, por medio de la cual se autorizó al liquidador para que adelante todas las actuaciones necesarias que permitan obtener cualquier tipo de nuevas licencias urbanísticas incluida la de usos temporales y/o definitivos sobre el único predio de la sociedad Luque Torres Limitada en liquidación.

## III. HECHOS

Antes de analizar los argumentos que han sido formulados por las partes, es necesario hacer un breve recuento de los antecedentes fácticos más relevantes para los efectos del presente litigio. Con el propósito de organizar la información disponible en el expediente, el Despacho considera necesario hacer referencia al proceso judicial que dio lugar a la Sentencia No. 801-0004 del 1º de febrero de 2013, para luego aludir a los principales antecedentes fácticos de relevancia para los efectos del presente litigio.

### A. La Sentencia No. 801-0004 del 1º de febrero de 2013

El 12 de junio de 2012, María del Pilar Luque de Schaefer presentó ante este Despacho una demanda en contra de Luque Torres Ltda. en liquidación, con el fin de impugnar algunas determinaciones aprobadas por la junta de socios de la compañía. El conflicto entre las partes estuvo relacionado con la decisión de construir una vía en un predio de propiedad de la sociedad, en conjunto con Constructora Urbana San Rafael S.A. (vid. Folio 418). Para la demandante, la operación propuesta se había aprobado en contravención de lo previsto en el artículo 222 del Código de Comercio, por cuanto el proyecto de construir una vía no guardaba relación directa con la liquidación de Luque Torres Ltda. Luego de analizar las pruebas aportadas por las partes, el Despacho accedió a las pretensiones formuladas en la demanda, según consta en la Sentencia No. 801-0004 del 1º de febrero de 2013.

En esa oportunidad, la conclusión del Despacho estuvo basada en dos elementos analíticos, explicados en la sentencia a que se ha hecho alusión. Por una parte, se encontró una aguda disparidad entre la naturaleza de los negocios jurídicos discutidos por el máximo órgano de Luque Torres Ltda. y la necesidad de liquidar el patrimonio de la compañía. Según se expresa en la Sentencia No. 801-0004 'el Despacho encuentra que la celebración de contratos para la "explotación conjunta" de un inmueble de propiedad de Luque Torres Ltda. difícilmente encaja

dentro de las actividades que la ley les permite realizar a las compañías en estado de liquidación. Por el contrario, se trata de actuaciones inherentes a la actividad mercantil, que no parecen guardar mayor relación con la finalidad de liquidar el patrimonio social de Luque Torres Ltda.’

De otra parte, el Despacho pudo advertir que no existía un verdadero ánimo de concluir con el proceso de liquidación de Luque Torres Ltda. De conformidad con lo expresado en el Auto No. 801-017812 del 18 de diciembre de 2012, ‘la compañía se encuentra en estado de liquidación hace más de 15 años. Esta anómala situación parece desbordar el alcance de las reglas comerciales que rigen los procesos de liquidación privada. [...] de conformidad con las afirmaciones del propio liquidador, los socios no parecen estar interesados en dar por terminado el proceso de liquidación. De ser ello cierto, debería considerarse la posibilidad de adoptar medidas que permitiesen la continuación del objeto social de Luque Torres Ltda. Lo que no puede aceptarse es que una compañía continúe realizando actividades propias de su objeto social a pesar de encontrarse en estado de liquidación, como parecería ocurrir en el presente caso’. Por lo demás, debe recordarse que, en los términos de la Sentencia No. 801-0004, ‘el loable fin de salvaguardar el único activo de la sociedad no puede servir de pretexto para prolongar, en forma indefinida, el proceso de liquidación de Luque Torres Ltda.’

Con base en los argumentos antes expresados, el Despacho declaró la nulidad absoluta de las decisiones controvertidas por María del Pilar Luque de Schaefer.

## **B. Los antecedentes fácticos del presente conflicto**

El 8 de abril de 2013, se celebró una reunión extraordinaria de la junta de socios de Luque Torres Ltda. en liquidación, cuyas decisiones constan en el acta No. 58 (vid. Folios 28 a 31). De conformidad con lo expresado en esa acta, los socios decidieron ‘[ratificar] todas las actuaciones adelantadas por el liquidador que permitieron obtener la Licencia de Construcción No. 12-1-0257 del 7 de junio de 2012 expedida por el curador urbano No. 1 de Bogotá’ (vid. Folio 30). Como justificación de lo anterior, se adujo que la obtención de la licencia era indispensable para dar por terminado el proceso de liquidación de Luque Torres Ltda., por cuanto ‘el único bien que tiene esta sociedad es el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20038146 el cual desde hace más de 20 años se encuentra incluido en la zona de reserva vial para la construcción de la futura vía arteria denominada Avenida Córdoba que no está priorizada por el Distrito Capital para su construcción y por ende no ha sido posible venderlo al IDU’ (id.). Por esta misma razón, los socios presentes durante la reunión determinaron autorizar al representante legal de la compañía para que ‘renuncie a la citada licencia y/o adelante todas las actuaciones necesarias que permitan obtener cualquier tipo de nuevas licencias urbanísticas incluida la de usos temporales y/o definitivos sobre el predio antes identificado con el fin de poder acelerar la liquidación del activo societario’ (vid. Folio 31).

## **IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

La demanda presentada ante el Despacho está orientada a que se declare la nulidad de las decisiones aprobadas por la junta de socios de Luque Torres Ltda. en liquidación, durante la reunión extraordinaria celebrada el 8 de abril de 2013. Según el apoderado de la demandante, el fundamento de las pretensiones es similar al que fue invocado durante el proceso que dio lugar a la Sentencia No. 801-0004, vale decir, que las decisiones analizadas se aprobaron en contravención de lo previsto en el artículo 222 del Código de Comercio, a cuyo tenor, ‘disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y

conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación [...]’ (vid. Folios 6 a 11).

Por su parte, el apoderado de la sociedad demandada señaló que las decisiones controvertidas son congruentes con la disposición imperativa del citado artículo 222 del Código de Comercio. En su criterio, las decisiones controvertidas ‘no tiene[n] una relación esencial con lo que fue la decisión de la Superintendencia que se tomó en el proceso anterior. La sociedad ha tomado nota precisa de lo que la Superintendencia decidió [en la Sentencia No. 801-0004] y ha procedido de conformidad, esto es, exclusivamente, adelantando gestiones de liquidación [...] la sociedad está adelantando gestiones para vender el predio’.<sup>2</sup> En igual sentido, se manifestó el representante legal de la compañía demandada al sostener que ‘[Luque Torres Ltda., en liquidación, no tiene] ninguna intención de hacer cosa distinta de vender el inmueble’.<sup>3</sup>

Para resolver el caso sometido a consideración del Despacho, es indispensable establecer si existe una relación teleológica entre las decisiones sociales controvertidas y la culminación del proceso liquidatorio de Luque Torres Ltda. Como se explicó en la Sentencia No. 801-0004 el régimen colombiano en materia de liquidación voluntaria contiene importantes restricciones orientadas a permitir el adecuado desarrollo de los procesos de la naturaleza indicada. Una de tales restricciones, contenida en el ya citado artículo 222 del Código de Comercio, tiene por efecto la imposición de límites al objeto social de compañías en trámite de liquidación, en forma tal que las sociedades disueltas ‘conservan su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación’. Además, el artículo 223 del mismo Código dispone que, una vez disuelta la sociedad, ‘las determinaciones de la junta de socios o de la asamblea deberán tener relación directa con la liquidación’. Ambas restricciones están relacionadas con la necesidad de que se cumplan, de la manera más expedita posible, todas aquellas gestiones requeridas para dar por terminado el proceso de liquidación.

Ahora bien, según el texto de la Licencia No. 12-1-0257 del 7 de junio de 2012, la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá autorizó a Luque Torres Ltda., en liquidación, para ‘construir en el área de reserva vial por la avenida córdoba entre calles 134 y 138 de las urbanizaciones “Echeverría” y “San Rafael norte I” una edificación de carácter temporal [...]’ (vid. Folio 22). Lo primero que debe decirse, en este orden de ideas, es que la solicitud de una licencia de construcción para edificaciones temporales podría considerarse, en principio, como una actuación contraria a lo previsto en los artículos 222 y 223 del Código de Comercio. Ciertamente, la finalidad de una licencia de la naturaleza indicada, es decir, ‘construir [...] una edificación de carácter temporal’, parecería ser incongruente con la necesidad de proceder a la ‘inmediata liquidación’ del patrimonio social. No obstante, la sociedad demandada aportó múltiples elementos de juicio que parecerían apuntar a la existencia de una estrecha relación entre la obtención de la aludida licencia y el mandato imperativo de los artículos 222 y 223 del Estatuto Mercantil.

El punto de partida del presente análisis está relacionado con las dificultades existentes para la enajenación del único activo social de Luque Torres Ltda. El principal obstáculo en este sentido está relacionado con una afectación urbanística, por cuya virtud el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 050N-20038146 se encuentra en una zona de reserva vial. Según el estudio preparado por la consultora María Teresa Restrepo de Brigard en mayo de 2013,

<sup>2</sup> Cfr. grabación de la fijación del objeto del litigio realizada por el apoderado de la demandada en la audiencia celebrada el 4 de septiembre de 2013, folio 216 del expediente (2:20).

<sup>3</sup> Cfr. grabación del interrogatorio de parte absuelto por Santiago Luque Torres en la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (32:09).

‘el inmueble hace parte de la Unidad de Planeamiento Zonal Niza UPZ 24, la cual fue reglamentada mediante el Decreto 175 del 31 de mayo de 2006 [...]. Del estudio de los planos de las urbanizaciones Echeverría y San Rafael I, queda absolutamente claro que el área de terreno no surtió proceso de urbanización ni sobre él se realizaron cesiones obligatorias ni obras de urbanismo por estar determinada como “área de reserva vial” Avenida Córdoba’ (vid. Folios 164 y 165).

También es relevante mencionar la siguiente definición de reserva vial, consignada en el artículo 445 del Decreto 190 de 2004, hoy derogado por el Decreto 364 de 2013: ‘[son aquellas áreas] del territorio Distrital que [...] sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones’. Por su parte, en el artículo 396 del Decreto 364 de 2013 se establece que las zonas de reserva son aquellas ‘franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de la infraestructura que permite la provisión de los servicios públicos y soportes urbanos de los sistemas generales de la Estructura Funcional y de Servicios, así como los Suelos de la Estructura Ecológica Principal’. En el citado Decreto 364 también se consagra el régimen de limitaciones al que se encuentran sujetos los inmuebles ubicados en zonas de reserva.

Según el liquidador de la sociedad demandada, la restricción que recae sobre los usos que pueden dársele al inmueble de propiedad de Luque Torres Ltda. ha entorpecido su enajenación.<sup>4</sup> Por este motivo, en criterio del liquidador, se hace indispensable obtener la licencia de construcción controvertida en este proceso, en tanto en cuanto, ‘los clientes potenciales necesitan una estabilidad, una seguridad jurídica que la da es una licencia; entonces las licencias son lo que permiten dar esa seguridad jurídica que le permite al cliente, a su vez, ofertar por el predio’.<sup>5</sup> Para el referido liquidador, de no contarse con la licencia correspondiente, la venta del referido inmueble debería hacerse a un valor descontado. En sus palabras, ‘desde luego que puede haber gente que oferte el bien antes de obtener la licencia, pero entonces el demerito del bien va a ser muy fuerte, demerito patrimonial para la sociedad y para los socios, de ahí el interés en obtener las licencias’.<sup>6</sup>

Con base en las afirmaciones precedentes, podría pensarse que cualquier sujeto con experiencia en el sector de la construcción estaría interesado en adquirir el inmueble sin licencia a un valor descontado, para luego iniciar el respectivo proceso de licenciamiento ante la curaduría urbana correspondiente. Esta hipótesis parte del supuesto según el cual el descuento obtenido por la adquisición del inmueble sin el permiso de construcción es superior al costo total de obtener la licencia. Debe recordarse que en el presente caso no sólo se ha dicho que ‘hay un incremento importantísimo en el valor del bien si se obtiene la licencia’ sino, además, que el trámite de licencia de construcción no representa, por lo general, mayores costos para el propietario de un inmueble.<sup>7</sup> Todo lo anterior quiere decir que, aunque no se cuente con una licencia de construcción en firme, habría posibles compradores para el inmueble de propiedad de Luque Torres Ltda., en liquidación. Por esta vía, podría llegarse a la conclusión preliminar

<sup>4</sup> Cfr. grabación del interrogatorio de parte absuelto por Santiago Luque Torres en la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (13:52).

<sup>5</sup> Id.

<sup>6</sup> Id. (30:40).

<sup>7</sup> Id.

de que la carencia de una licencia de construcción no es un verdadero obstáculo para la enajenación del inmueble de propiedad de Luque Torres Ltda., en liquidación.

Con todo, una vez examinadas las pruebas disponibles, el Despacho considera que el análisis antes presentado no es necesariamente cierto para el caso del terreno de propiedad de Luque Torres Ltda., en liquidación. En verdad, por encontrarse el inmueble en una zona de reserva, un potencial comprador no podría estimar, con absoluta certeza, la posibilidad de obtener una licencia para construir sobre el inmueble en cuestión.<sup>8</sup> Esta circunstancia reviste especial importancia debido a la naturaleza de las restricciones urbanísticas a que se ha hecho alusión, cuya continuada vigencia limita los usos económicos que pueden dársele al activo mencionado.

Lo expresado en el párrafo anterior encuentra sustento en las ofertas de venta que ha recibido Luque Torres Ltda. respecto del inmueble en cuestión. Según el liquidador de la compañía, 'los compradores han condicionado, como se puede ver en las ofertas que constan en el expediente, la adquisición del bien, a los trámites de la obtención de licencias'.<sup>9</sup> Así, pues, según la propuesta presentada por Uribe Cabrales Ltda. el 11 de junio de 2013, cualquier operación respecto del inmueble de propiedad de Luque Torres Ltda. está sujeta a la 'definición de la normativa legal aplicable, a fin de determinar el área útil del predio para un proyecto de vivienda [...] (vid. Folio 214). También es relevante aludir al testimonio de Humberto Uribe, representante legal de Uribe Cabrales Ltda., para quien 'es un predio que tiene unas condiciones especiales, que tiene una licencia provisional de uso, luego eso, le da un cierto valor, dependiendo del usufructo que pueda salir del desarrollo de ese proyecto'.<sup>10</sup>

Adicionalmente, según lo expresado en la oferta de Constructora Girón Ltda., '[e]s requisito indispensable para la estructura del negocio, que la vigencia de la Licencia de construcción No. 12-1-0257 del 7 de junio de 2012 expedida por la Curaduría No. 1, se mantenga incólume' (vid. Folio 215). También puede hacerse referencia al testimonio de la representante legal de Constructora Girón Ltda., a cuyo criterio, 'si [el lote] no tiene licencia no nos interesa para nada. A nosotros solo nos interesa si se mantiene la licencia y no se vea afectado por el POT, de resto no'.<sup>11</sup> Así mismo, José María Luque Luque, socio de Constructora Girón Ltda., le manifestó al Despacho que 'hay un interés en [adquirir el lote de propiedad de Luque Torres Ltda.] [...]. El interés existe siempre y cuando en el lote pueda obtenerse una licencia de construcción, si no se puede obtener una licencia, yo creo que Constructora Girona no estaría interesada, o sea, retiraría la

<sup>8</sup> En palabras del apoderado de la demandada, 'de acuerdo con las normas de licencias, la licencia sólo puede ser solicitada por el propietario. Naturalmente el comprador podría tramitarla, pero en ese caso supone, que la tramitaría después de comprar el inmueble y él necesita la seguridad jurídica es en el momento de comprar, de manera que no es un problema de demora en el trámite de la licencia [sino de seguridad jurídica para edificar el bien]'. Cfr. grabación de la fijación del objeto del litigio realizada por el apoderado de la demandada en la audiencia celebrada el 4 de septiembre de 2013, folio 216 del expediente (5:55).

<sup>9</sup> Cfr. grabación del interrogatorio de parte absuelto por Santiago Luque Torres en la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (23:37).

<sup>10</sup> Cfr. grabación del testimonio rendido por Humberto Uribe en la audiencia celebrada el 9 de diciembre de 2013, folio 578 del expediente (27:35). En sentido análogo se expresó Gustavo Adolfo Vergara, uno de los testigos expertos que declararon ante el Despacho, a cuyo criterio, 'el lote con licencia tiene mayor valor porque me da la certeza de que yo puedo construir ahí'. Cfr. grabación del testimonio rendido por Gustavo Adolfo Vergara Lozano la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (2:13:34).

<sup>11</sup> Cfr. grabación del testimonio rendido por María Constanza Luque Luque la audiencia celebrada el 9 de diciembre de 2013, folio 578 del expediente (35:12).

oferta, porque, digamos, el lote estaría fuera del mercado comercial'.<sup>12</sup> En este punto debe decirse que los vínculos existentes entre los citados testigos y los socios de Luque Torres Ltda., en liquidación, no son suficientes, por sí solos, para que el Despacho desestime lo expresado por tales sujetos durante el curso del presente proceso.<sup>13</sup>

A la luz de las anteriores consideraciones, parece claro que la incertidumbre jurídica acerca de la posibilidad de explotar el inmueble de propiedad de Luque Torres Ltda. es un verdadero obstáculo para su enajenación. Es por ello que la obtención de una licencia de construcción podría, en efecto, facilitar el proceso de venta del activo mencionado. Bajo esta hipótesis, las decisiones aprobadas por la junta de socios de Luque Torres Ltda. en liquidación, durante la reunión extraordinaria celebrada el 8 de abril de 2013, serían congruentes con lo expresado en los artículos 222 y 223 del Código de Comercio.

La conclusión expresada en el párrafo anterior adquiere aún más fuerza si se tiene en cuenta que, tras la expedición del Decreto 364 de 2013, se derogó el Plan de Ordenamiento Territorial consagrado en el Decreto 190 de 2004, en cuyos artículos 178 y 179 se contemplaba la posibilidad de obtener licencias urbanísticas para inmuebles ubicados en una zona de reserva vial.<sup>14</sup> También es importante mencionar que, bajo la vigencia del Decreto 364 de 2013, no parece factible obtener permisos de construcción respecto de inmuebles ubicados en zonas de reserva. En efecto, a diferencia de como ocurría bajo el derogado Decreto 190 de 2004, en el Capítulo VIII del Título Segundo del Decreto 364 de 2013 no se contempla la posibilidad de obtener licencias de construcción respecto de inmuebles sujetos a la afectación bajo estudio. Por el contrario, bajo el nuevo régimen territorial, los propietarios de inmuebles ubicados en una zona de reserva sólo podrían recibir una compensación económica atada a los denominados 'derechos de edificabilidad', en los términos de los artículos 397 y siguientes del Decreto 364. Sobre este particular pueden consultarse, además, las declaraciones de la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación, para quien, bajo el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, no sería posible 'construir edificios en las áreas que se han reservado para las futuras vías que necesita la ciudad [...]'.<sup>15</sup>

Es así como, en caso de cancelarse la Licencia No. 12-1-0257, parecería imposible, tanto para Luque Torres Ltda. como para cualquier tercero, obtener un nuevo permiso de construcción respecto del inmueble identificado con la matrícula

<sup>12</sup> Cfr. grabación del testimonio rendido por José María Luque Luque la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (59:46).

<sup>13</sup> Con fundamento en los vínculos mencionados en el texto principal, el apoderado de la demandante tachó de sospechosos a los testigos Gustavo Adolfo Vergara y José María Luque Luque. Sin embargo, tras intervenir activamente en la práctica de los testimonios bajo sospecha, el Despacho considera que los testigos tachados expusieron sus opiniones objetivamente, en consonancia con la experiencia con la que cuentan en el sector de la construcción. De ahí que deba rechazarse la tacha de sospecha formulada por el apoderado de la demandada.

<sup>14</sup> En los términos del párrafo segundo del artículo 178, 'las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades'. A su vez, en el artículo 179 se establecía lo siguiente: 'Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana'.

<sup>15</sup> EL NUEVO SIGLO (31 de julio de 2013), disponible en la siguiente dirección: <http://www.elnuevosiglo.com.co/articulos/7-2013-no-modificar-el-pot-es-amenaza-reservas.html>

inmobiliaria No. 050N-20038146. Según lo expresado anteriormente, la imposibilidad de solicitar una nueva licencia podría constituir un obstáculo importante para la enajenación del único activo de propiedad de la sociedad demandada.<sup>16</sup> De ahí que la Licencia No. 12-1-0257 revista una indiscutible importancia en el contexto de la liquidación de Luque Torres Ltda.

Finalmente, el Despacho debe advertir que tanto el representante legal de la sociedad demandada, como su apoderado judicial, manifestaron que existe, en la actualidad, un verdadero ánimo por liquidar el patrimonio de Luque Torres Ltda. En primer lugar, ante una pregunta del Despacho, el liquidador de esa compañía manifestó que ‘nosotros no tenemos ninguna intención de hacer cosa distinta de vender el inmueble’.<sup>17</sup> En segundo lugar, el apoderado de Luque Torres Ltda., en liquidación, le manifestó al Despacho, durante la fijación del objeto del litigio, que ‘la sociedad lo que está es adelantando gestiones para vender el predio’.<sup>18</sup> Aunque estas contundentes afirmaciones dan cuenta suficiente de la intención de terminar con el dilatado proceso liquidatorio de Luque Torres Ltda., la sociedad demandada también acreditó que se han desplegado esfuerzos para vender el inmueble a que se ha hecho referencia.<sup>19</sup>

Así las cosas, el Despacho debe concluir que las pretensiones formuladas en la demanda no habrán de prosperar. En verdad, la sociedad demandada logró demostrar que las decisiones sociales controvertidas estuvieron encaminadas a promover la terminación del proceso de liquidación privada de Luque Torres Ltda. Debe advertirse, con todo, que la anterior conclusión encuentra fundamento en la idea—reiterada explícitamente por los representantes de la sociedad demandada—de que la Licencia de Construcción No. 12-1-0257 del 7 de junio de 2012 se solicitó con el propósito exclusivo de facilitar la enajenación del único activo de propiedad de Luque Torres Ltda. y no para permitir que la compañía ejecute, en forma directa o indirecta, nuevos proyectos en ese inmueble. Debe resaltarse, por lo demás, que si resulta imposible enajenar el activo en cuestión dentro de un plazo razonable, el liquidador de Luque Torres Ltda., en cumplimiento de sus deberes legales, se verá obligado a considerar alternativas que permitan dar por terminado el proceso de liquidación.<sup>20</sup>

#### IV. COSTAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, para

<sup>16</sup> Según el testimonio del señor José María Luque, ‘un lote al que no se le puede sacar licencia o que no tenga licencia por x o y razón, pues es un lote en el cual no hay certeza sobre su verdadero potencial, sobre los verdaderos metros vendibles que puede tener, por lo tanto es un lote que está, por decirlo así, fuera del mercado, no está dentro del ámbito comercial, porque no cumple con la condición de tener un potencial’. Cfr. grabación del testimonio rendido por José María Luque Luque en la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (50:58).

<sup>17</sup> Cfr. grabación del interrogatorio de parte absuelto por Santiago Luque Torres en la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (31:57).

<sup>18</sup> Cfr. grabación de la fijación del objeto del litigio realizada por el apoderado de la demandada en la audiencia celebrada el 4 de septiembre de 2013, folio 216 del expediente (2:52).

<sup>19</sup> Según el liquidador de Luque Torres Ltda., ‘tenemos una valla en el sitio más visible del inmueble sobre la avenida Iberia, no hemos publicado avisos clasificados porque nuestra experiencia en ventas es que las vallas son lo más efectivo. Es una valla amarilla con letras negras. Hemos recibido 7 u 8 llamadas diarias, ha habido muchísimo interés [...] nos hemos reunido con muchos interesados, con juntas directivas, con sus asesores abogados expertos en derecho urbano, con sus asesores expertos en derecho, con los arquitectos, con los ingenieros, hemos ido al predio con ellos, hemos mirado’. Cfr. grabación del interrogatorio de parte absuelto por Santiago Luque Torres en la audiencia celebrada el 1 de octubre de 2013, folio 559 del expediente (35:38).

<sup>20</sup> Podría pensarse, por ejemplo, en solicitar la compensación económica derivada de los derechos de edificabilidad consagrados en el Decreto 364 de 2013.

lo cual se usarán los criterios establecidos en el Acuerdo 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura. En consecuencia, se fijará como agencias en derecho a favor de la sociedad Luque Torres Ltda. en liquidación y a cargo de la demandante, una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado para Procedimientos Mercantiles, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**Primero.** Desestimar las pretensiones formuladas en la demanda.

**Segundo.** Condenar en costas a la demandante por una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

**La anterior providencia se profiere a los quince días del mes de enero de dos mil catorce y se notifica en estrados.**

**El Superintendente Delegado para Procedimientos Mercantiles,**

**José Miguel Mendoza**

Nit: 860.049.623  
Exp: 0.  
Rad: 2013-01-534103  
2013-01-268161

Código Dep: 801  
Trámite: 170001  
Cod F: L4454