

RESOLUCIÓN No. 11 DE MAYO 27 DE 2024

"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición incoado por JOSÉ MARÍA BENAVIDES DE VEGA en contra de la Resolución 3203 del 18 de marzo del 2024 proferida por la Agente Especial de la BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.EN LIQUIDACIÓN"

LA AGENTE ESPECIAL DE LA TOMA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

En ejercicio de las facultades legales de que trata el artículo 9.1.1.2.4. del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con el artículo 295 del Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; y demás normas aplicables y con base a las siguientes:

CAPÍTULO I-ANTECEDENTES.

PRIMERO: Que la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación es una sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, cuyo objeto social está destinado a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con lo establecido en la Ley 66 de 1986, decretos leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y artículo 125 de la ley 388 de 1997.

SEGUNDO: Que la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS, desarrolló varios proyectos inmobiliarios en el Distrito de Santa Marta (Magdalena), ejerciendo la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

TERCERO: Que, en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de construcción, la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Distrital de Santa Marta conoció de las quejas presentadas por el incumplimiento en las promesas de compraventa y en consecuencia en la debida entrega de los inmuebles prometidos en venta por parte de BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.

CUARTO: Que mediante Resolución No. 188 del 13 de Diciembre del 2023 expedida por la Secretaría de planeación Distrital de Santa Marta se dispuso la toma de posesión inmediata para liquidar los negocios, bienes y haberes de propiedad de la SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS y así mismo del FIDEICOMISO PARQUEO SORIANO- DAVINCI SANTA MARTA y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO SORIANO- DAVINCI SANTA MARTA, Administrados por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

QUINTO: Que la sociedad ahora en liquidación forzosa administrativa otrora se encontraba en intervención por parte de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE COLOMBIA, la que en el marco de proceso de reorganización empresarial del que trata la Ley 1116 del 2006 presentó previamente el inventario de activos y pasivos de la sociedad, en donde se presentó un informe preliminar; en el cual, se reflejó la situación contable de la empresa en intervención, así como el diagnóstico de viabilidad de la sociedad en intervención, no obstante lo anterior, de cara a la declaratoria de la Toma de posesión para liquidar de la sociedad

BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S. la SUPERINTENDENCIA E SOCIEDADES DE COLOMBIA perdería competencia para adelantar la liquidación de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S., siendo la competente para adelantar el proceso liquidatorio esta agencia especial con fines de liquidación.

SEXTO: Que entre las distintas situaciones que provocaron la orden de liquidación forzosa administrativa están la clara afectación de los derechos de los compradores de vivienda, la afectación y prolongados incumplimiento frente a otros acreedores de la sociedad y el desequilibrio en los márgenes de solvencia y liquidez de la sociedad que la hicieron entrar en una situación generalizada de incumplimiento de sus obligaciones.

SÉPTIMO: Que, como consecuencia de la orden de liquidación, SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS no puede iniciar nuevas actividades en desarrollo de su objeto social y conserva su capacidad jurídica únicamente para expedir actos, realizar operaciones y celebrar contratos necesarios para su liquidación, salvo las excepciones contempladas expresamente en el decreto de liquidación.

OCTAVO: Que de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 188 del 13 de Diciembre del 2023, anteriormente citada, la Liquidadora de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación es la señora GRACE TATIANA BELTRÁN GONZALEZ.

NOVENO: Que, el aquí recurrente presentó en la oportunidad procesal correspondiente reclamación de acreencia respecto del inmueble denominado LOCAL 2, con encargo fiduciario No. 1700018049.

DÉCIMO : Que, esta agencia especial con fines de liquidación profirió con fecha del 03 de abril del 2024 resolución No. 03 “Por la cual la Liquidadora de BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación decide sobre la aceptación o rechazo de unas reclamaciones oportunas presentadas”

ONCE: Que, la referida acreencia fue RECHAZADA por incurrir en la causal No. 14 de rechazo definida en la Resolución 03 del 2024 de la siguiente manera:

14. SOPORTES INSUFICIENTES: Con base en los soportes allegados y las pruebas que reposan en poder de la entidad, no es posible establecer la existencia de la obligación reclamada. En lo que corresponde a la aceptación de las reclamaciones presentadas por personas naturales o jurídicas que prestaban algún servicio o suministraban bienes a BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S. Constructora EN LIQUIDACION, se debió aportar copia del contrato, orden de servicio o de trabajo, junto con la aprobación de la garantía única de cumplimiento cuando era exigida.

Así como también, el recibo de conformidad por BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS Constructora , hoy en Liquidación, del servicio prestado o bien suministrado, o el informe de interventoría correspondiente, y en general la acreditación de los demás requisitos estipulados ya sea para la legalización, ejecución o perfeccionamiento del negocio jurídico, y aquellos exigidos para el pago en cada caso particular. Todo lo anterior, sin perjuicio del análisis de los soportes y pruebas que reposan en BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS Constructora EN LIQUIDACION.

DOCE: Que, dentro del término dispuesto en el mentado acto administrativo para presentar el recurso de Ley correspondiente, el señor JOSÉ MARÍA BENAVIDES DE VEGA presentó escrito doliéndose del rechazo de la acreencia por éste presentada allegando para el efecto documentación que da cuenta del negocio jurídico celebrado, y saldos pagados a la fecha por el mencionado inmueble reconociendo que a la fecha adeuda a la sociedad el monto de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS

M/CTE. (268.500.000,00), allega adicionalmente propuesta de pago para el saldo faltante del LOCAL 02 con las siguientes fechas de pago:

Cuota		Fecha	Valor
INICIAL		22/04/2024	\$40.000.000
1		22/05/2024	\$57.125.000
2		24/06/2024	\$57.125.000
3		22/07/2024	\$57.125.000
4		22/08/2024	\$57.125.000

En ese orden de ideas, el solicitante, pretende la reposición de la resolución que rechazó su acreencia y solicita la aceptación de esta, el acogimiento de su propuesta de pago y en consecuencia la escrituración del inmueble.

CAPÍTULO SEGUNDO – FINALIDAD DEL PROCESO DE TOMA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.

El proceso de toma de posesión ha sido definido como una modalidad fluida de control y resolución de situaciones críticas de contenido económico de extrema gravedad, que tiene por régimen un estatuto legal especial que corresponde con las disposiciones constitucionales relacionadas con el orden público económico y con el control que debe ejercer el Estado sobre la actividad de las entidades financieras encargadas del manejo, aprovechamiento e inversión de recursos del público. Este régimen especial se encuentra contenido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, así como en el Decreto 2555 de 2010.

Sobre la naturaleza del proceso de toma de posesión, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 12 de diciembre de 2017 manifestó que:

“En cuanto a la naturaleza de la toma de posesión como instrumento para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control de la SNS, se debe advertir que este mecanismo no es una medida administrativa de carácter sancionatorio, como sí sucede con la facultad de imponer multas por la violación del régimen del SGSSS o facultad de revocar o suspender la autorización para funcionar de las entidades vigiladas.

En su lugar, la naturaleza de la medida de toma de posesión -al igual que la de las demás medidas preventivas o de salvamento concebidas por el legislador para evitar la toma de posesión- corresponde más a la de una medida cautelar¹, que tiene por objeto corregir situaciones económicas y administrativas, con el fin de poner la institución intervenida en condiciones de desarrollar su objeto social o de

¹ Se toma como criterio lo analizado por la doctrina en relación con la medida de toma de posesión regulada por el EOSF. Cfr., especialmente Gualy, Jesús Heraclio. *Las medidas preventivas de la toma de posesión como instituto de saneamiento y protección de la confianza pública*. En la publicación por 80 años Superintendencia Bancaria de Colombia. Bogotá, Julio de 2003. Sobre el particular Cfr. Martínez Neira, Néstor Humberto Martínez. *Cátedra de Derecho Bancario*. Legis, Bogotá. 2000, pp. 457 ss.

liquidarla cuando a juicio de la Superintendencia así se requiera para salvaguardar el interés público comprometido.

Al respecto, es importante recordar que la medida de toma de posesión es un mecanismo de intervención anterior a la Constitución Política de 1991, cuyos antecedentes se remontan a la Ley 45 de 1923, que en sus artículos 48 y ss. otorgaban competencia al Superintendente Bancario para tomar inmediata posesión de los negocios y haberes de un establecimiento bancario, cuando hubiere incurrido en conductas y prácticas consideradas irregulares, nocivas y riesgosas para su actividad, que podían poner en peligro los intereses y derechos de sus usuarios y ahorradores y, por ende, afectar la economía en general.

Así las cosas, la toma de posesión se convirtió en una de las fórmulas de saneamiento o salvamento más antiguas previstas por nuestro ordenamiento para contrarrestar los casos de insolvencia o de iliquidez de las entidades financieras y colocarlas en condiciones de desarrollar su objeto social². Con posterioridad, esta medida fue incorporada en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF), expedido en abril de 1993 y actualmente modificado por las Leyes 510 de 1999 y 795 de 2003³.

Así mismo, es importante mencionar que para el Honorable Consejo de Estado es importante señalar que en la estructura del EOSF la regulación de la toma de posesión se encuentra inmediatamente después del artículo 113, denominado “instrumentos de salvamento o protección de la confianza pública”, en el cual se tipifican otras medidas dirigidas a contrarrestar la crisis económica y administrativa de las empresas vigiladas por la Superintendencia Financiera, en favor de los usuarios del sistema financiero y de la confianza pública en el mismo, las cuales permite precaver o contrarrestar los hechos que hacen procedente la adopción de la medida de toma de posesión.

De otra parte, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone el carácter del derecho a la vivienda, indicando que *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

Sobre el particular, la Honorable Corte Constitucional en sentencia del 23 de agosto de 2004 manifestó que:

“[El] derecho a la vivienda digna es un derecho de carácter asistencial que requiere un desarrollo legal previo y que debe ser prestado directamente por la administración o por las entidades asociativas que sean creadas para tal fin, sin olvidar que su aplicación exige cargas recíprocas para el Estado y para

² Martínez Neira, Néstor Humberto Martínez. *Cátedra de Derecho Bancario*. Cit, p. 457.

³ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 12 de diciembre de 2017. Radicado 2017-00192 (2358) C.P. Eggar González López.

los asociados que pretendan beneficiarse de los programas y subsidios. Así, las autoridades deben facilitar la adquisición de vivienda, especialmente en los sectores inferiores y medios de la sociedad, donde aparece detectado un déficit del servicio; para tal efecto los particulares deben cumplir con los requisitos establecidos por la ley.

Así entonces, este derecho de contenido social no le otorga a la persona un derecho subjetivo para exigir en forma inmediata y directa del Estado su plena satisfacción, pues se requiere del cumplimiento de condiciones jurídico - materiales que lo hagan posible. De manera que una vez dadas dichas condiciones, el derecho toma fuerza vinculante y sobre el mismo se extenderá la protección constitucional, a través de las acciones establecidas para tal fin" Ver sentencia T - 495 de 1995. M.P.V.N.M., citada en la sentencia T - 1027 de 2003. M.P.A.B.S...

Se concluye entonces, que el derecho a disfrutar de una vivienda digna en abstracto no puede ser considerado como fundamental, pero por conexidad puede llegar a serlo, generándose como consecuencia su protección a través de la acción de tutela.

*Así mismo, se debe aclarar que el derecho a la vivienda digna no comprende únicamente el derecho a adquirir la propiedad o el dominio sobre un bien inmueble, dicho derecho implica también satisfacer la necesidad humana de tener un lugar, sea propio o ajeno, en donde en la mejor forma posible una persona pueda desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad que lo lleven a encontrar un medio adecuado que le garantice sus condiciones naturales de ser humano."*⁴

Es importante mencionar que la toma de posesión es el esquema constitucional y legal más amplio para propender por la protección del derecho a la vivienda, dado que la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollan las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de inspección, vigilancia y control otorgadas a las Alcaldías Municipales, correspondiendo la medida de toma de posesión a un instrumento de carácter administrativo.

La adopción de la medida procede en los casos determinados por la ley, por circunstancias que pueden ser irregulares o riesgosas para evitar la pérdida de la confianza pública.

El ejercicio de dicha facultad requiere una valoración de proporcionalidad y razonabilidad de los hechos para cumplir con el objeto de la misma y contrarrestar los efectos y consecuencias que la originaron y salvaguardar el interés público.

La medida de toma de posesión puede adoptarse: i) para administrar con miras a salvaguardar la empresa y, en caso de que no sea posible o que no se den los

⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T- 791 del 23 de agosto de 2004. M.P. Jaime Araujo Rentería

presupuestos, ordenar su liquidación o; ii) para liquidar la sociedad, como medida para proteger el pago de las acreencias de la sociedad.

La medida de toma de posesión se debe efectuar cuando se acredite la existencia de varias de las causales previstas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968.

Sobre la procedencia de la determinación de la toma de posesión de sociedades dedicadas a la construcción por parte de las entidades municipales, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 17 de febrero de 2020 manifestó que:

“[L]a Superintendencia de Sociedades es competente para conocer de los procesos de reorganización y liquidación judicial regulados por la Ley 1116 de 2006, a los que pueden acceder las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, cuando se presente alguna de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 (...). Acudir a la liquidación es procedente siempre y cuando las sociedades desarrollen su actividad con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital. Así las cosas, la competencia asignada a la Superintendencia de Sociedades para conocer de la reorganización o liquidación judicial de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda depende de dos circunstancias: -Que se configure una de las causales taxativas previstas por la Ley 388 de 1997 esto es, alguna de las previstas en los numerales 1 o 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968. -Y que la respectiva sociedad esté desarrollando su actividad con sujeción al ordenamiento jurídico. (...) [L]os municipios, a través de la instancia de la administración municipal que designen los concejos son competentes para: i) Ejercer la facultad de toma de posesión de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, o, disponer su liquidación, siempre que se presente alguna de las causales previstas en los numerales 2,3, 4 y 5 del art. 12 de la Ley 66 de 1968 (...).ii) Así mismo, los municipios son competentes para adelantar los procesos de toma de posesión de las referidas sociedades, o para disponer su liquidación, cuando además de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968, se presente en concurrencia cualquiera de las causales referidas en los demás numerales del mismo artículo. (...) [E]n la actualidad son los municipios los que ejercen la función de inspección y vigilancia sobre la referida actividad. Decreto 1023 de 2012. Este decreto dispuso que la Superintendencia de Sociedades es un organismo técnico, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, mediante el cual, el Presidente de la República ejerce la inspección, vigilancia y control de las sociedades mercantiles (artículo 1º). Para los efectos del presente conflicto, es importante destacar que dentro de la estructura de la Superintendencia, el Decreto prevé la Delegatura de Inspección, Vigilancia y Control (artículo 6º), cuyas funciones no incluyen la de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda (artículo 14), lo cual, ratifica que a la Superintendencia de Sociedades no le corresponde ejercer esta función sobre esa actividad específica”⁵.

Tomando en consideración que en el caso de la sociedad **BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.** se configuraron diversas causales estipuladas en el

⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 17 de febrero de 2020. C.P. Edgar González López

artículo 12 de la ley 66 de 1969 para determinar que la competencia para decretar la toma de posesión de la sociedad en comento.

Es importante mencionar que la toma de posesión de las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda no solamente buscan proteger el derecho fundamental a la vivienda digna (artículo 51 de la Constitución Nacional), sino al principio fundamental de la propiedad consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.

CAPÍTULO TERCERO – CONTESTACIÓN AL RECURSO PRESENTADO POR PARTE DE JOSE MARÍA BENAVIDES DE VEGA

Una vez estudiado el recurso presentado por el ciudadano JOSE MARÍA BENAVIDES DE VEGA, esta agencia especial con fines de liquidación evidencia con las documentales anexadas la trazabilidad del negocio jurídico celebrado con la intervenida previa orden de liquidación forzosa administrativa, así mismo de los aportes realizados por valor de \$44.500.000, por lo que se procederá a aceptar la propuesta de pago del inmueble LOCAL 02, sin embargo, no se da lugar a reponer la resolución objeto de censura en la medida en la que hasta que se encuentre cancelado en su totalidad el inmueble se dará mediante acto administrativo la instrucción para proceder a la escrituración del mismo.

En merito de lo expuesto, la agente especial liquidadora de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.

RESUELVE:

PRIMERO. NO REPONER la Resolución No. 03 del 03 de abril del 2024 con ocasión a expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

SEGUNDO. ACEPTAR la propuesta de pago realizada por parte del recurrente indicándose que una vez se realice el pago total del inmueble denominado LOCAL 2, se ordenará mediante acto administrativo la escrituración de este.

TERCERO. NOTIFICAR la presente decisión de conformidad con el artículo 67 de la ley 1431 de 2011

CUARTO. En contra de la presente decisión no proceden recursos. NOTIFIQUESE, Y CÚMPLASE


GRACE TATIANA BELTRÁN GONZALEZ
Liquidadora