

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinte de febrero de dos mil veintitrés

RADICADO No. 2021-00144
PROCESO: INSOLVENCIA PATRIMONIO AUTÓNOMO
FIDEICOMISO ALEGRA
DEMANDADOS: ACREEDORES

Se reconoce personería jurídica a la abogada LILIANA PATRICIA MURIEL SERRANO, como apoderada judicial de la acreedora CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S., en los términos y para los fines del poder conferido e inscrito en el certificado de la Cámara de Comercio obrante en el ítem digital 179.

De otro lado, atendiendo la solicitud de **control de legalidad** elevada por el apoderado de la acreedora Emilcy Juliana Hernández Vera el despacho advierte que es necesario realizarlo de conformidad con el art. 132 del C.G.P. en aras de corregir o sanear irregularidades o futuras nulidades para adoptar los correctivos a que haya lugar, por lo siguiente:

Dicha acreedora considera que su crédito y el de los demás adquirentes de **beneficio de área** debe ser tenido como de segunda clase, por tratarse de acreedores garantizados y no de quinta clase como se consignó en el acuerdo.

El art. 2493 del Código Civil establece que las “**causas de preferencia son solamente el privilegio y la hipoteca**”; y el art. 2494 Idem señala que “**Gozan de privilegio los créditos de la primera, segunda y cuarta clase**”.

Sobre los **beneficiarios de área** se ha pronunciado la Superintendencia de Sociedades en auto del 10 de octubre de 2018 al resolver objeciones dentro del proceso de liquidación judicial de la sociedad Promotora Saint Joseph S.A.S., expediente 85922, así:

“Ahora bien, habiendo establecido que los acreedores que tengan la calidad de promitentes compradores de vivienda deben ser graduados y calificados en segunda clase en los procesos de insolvencia de personas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe analizarse la situación de los acreedores que, como en el presente caso, tienen la calidad de constituyentes o beneficiarios de área en un contrato de encargo fiduciario de vinculación a un fideicomiso.

(...)

Así pues, el juez del concurso no puede desconocer la realidad de los diferentes desarrollos que en materia contractual se han ido generando por razón del dinamismo que caracteriza las relaciones de comercio y, al decidir sobre asuntos relacionados con ellos, no debe limitarse a aplicar mecánicamente la ley sino que debe interpretar y armonizar las distintas normas relevantes para el caso concreto. En consecuencia, para determinar en qué clase deben graduarse y calificarse los beneficiarios de área en el presente caso, el juez del concurso debe ir más allá de la simple verificación del contenido de las normas relativas a la prelación de créditos, razón por la cual se hará un breve análisis de la figura jurídica utilizada por las partes.

(...)

En consecuencia, este Despacho considera que en los negocios de comercialización inmobiliaria - cualquiera sea el esquema utilizado – debe tenerse en cuenta que el fin último de los contratos preparatorios es sentar las bases de un futuro contrato de compraventa de inmuebles. Para el caso particular, el análisis del texto de los contratos de encargo fiduciario de vinculación al Fideicomiso Saint Joseph que obran en el expediente, soporta esta conclusión, pues todas las obligaciones adquiridas por las partes a partir de la suscripción de los mismos van encaminadas a concretar la futura suscripción de una "(...) escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la cláusula sexta, junto con el coeficiente de copropiedad que a estas les corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal (...)" (Cláusula octava).

Si a lo explicado previamente se suma el hecho de que el artículo 1618 del Código Civil establece que "Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras", para este Despacho es claro que en el presente caso debe darse a los beneficiarios de área un tratamiento equivalente al que da la ley a los promitentes compradores de vivienda, sobre todo teniendo en cuenta que en la actualidad la vinculación como beneficiario de área a un encargo fiduciario cumple la misma función económica que otrora cumplía la promesa de compraventa en los negocios de comercialización inmobiliaria".

De lo anterior se concluye, que, en efecto, los créditos de los acreedores **beneficiarios de área** deben ser incluidos en la **segunda clase** y no en la quinta como quedó en este asunto desde el proyecto de calificación y graduación de créditos.

Igualmente, revisado el acuerdo de reorganización (ítem digital 158) en su oportunidad deberá tenerse en cuenta, además de la correcta inclusión de esos créditos en la segunda clase, precisar de manera clara sus alcances, por ejemplo, entre otros, la fórmula de pago de los créditos la cual quedó sujeta "a circunstancias jurídicas, técnicas, comerciales, y de oportunidad. Se requiere por tanto que las decisiones judiciales favorezcan el proyecto tal como está concebido, tanto en la biocidadela Tierraviva, como en el proyecto Alegre. **De no obtener las decisiones anteriormente mencionadas, no se podrá ejecutar.** Y en caso de variaciones impuestas, el fideicomitente gerente tiene la posibilidad de variar a su entera discreción el proyecto, siempre y cuando respete las áreas de vivienda de los beneficiarios de área del fideicomiso Alegre" (Destaca el despacho) (numeral 8.1.1 folio 6) por lo que deberá plantearse una fórmula de pagos que contemple un escenario en que la decisión judicial esperada no sea favorable.

En cuanto al pago de los intereses reconocidos sobre los dineros recibidos se indica que "Se reconocerá un interés simple del 5% año vencido, desde el inicio del año 2023 **hasta la entrega de la unidad inmobiliaria**, que se abonará al precio final de la misma" (8.3 folio 10) (negrilla fuera de texto original) sin que se estipule lo que ocurría en caso de no poder hacer entrega de la unidad por la decisión judicial adversa o por cualquier otro motivo.

También en ese mismo punto se contempla en la "Forma de pago" que "el cumplimiento de la obligación adquirida por el FIEDEICOMISO ALEGRA, es la entrega de la unidad de vivienda..." y que "el cumplimiento de dicha obligación deberá ir acompañado del pago completo de los aportes pendientes por realizar por parte de los beneficiarios de área, tanto de la cuota inicial pactada, como del saldo final", sin que tampoco se considere una opción en el evento de no poderse cumplir la obligación de entrega del inmueble.

En consecuencia, es necesario ordenar como correctivo:

1.- Dejar sin valor ni efecto lo actuado en este asunto desde el proyecto de calificación y graduación de créditos, inclusive (ítem digital 122), para que se presente uno

nuevo en el que sean incluidos los créditos de los beneficiarios de área como de segunda clase. Para el efecto, se le concede al Promotor el término de veinte (20) días.

2.- Tener en cuenta al momento de presentar el acuerdo de reorganización lo expuesto en este proveído, el cual deberá presentarse en el término de cuatro (4) meses previsto en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006 que se indicará en la respectiva providencia de reconocimiento de créditos.

NOTIFÍQUESE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ

NA

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **60e1e5435c2299c7a513369e0af2f7e413b663193145f1b7db3fb361c9cdf40b**

Documento generado en 20/02/2023 04:52:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>