



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Auto Interlocutorio No 363 (1ª instancia)
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Santiago de Cali, veintiocho (28) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Rad- 76-001-31-03-010-2019-00248-00

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de queja interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de EJECUCION CON GARANTIA REAL (HIPOTECA) adelantado por **BANCOLOMBIA S.A.**, en contra de **PATRIMONIO AUTONOMO GEMO, GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **GERMAN OCTAVIO GARCIA**.

ANTECEDENTES:

La providencia objeto del recurso de queja es la de 25 de junio de 2021 a través de la cual el despacho dispuso:

- 1. MANTENER** en su integridad el auto de 14 de mayo de 2021, por las razones expuestas anteriormente.
- 2. NEGAR** el recurso de apelación por improcedente.

En la providencia de 14 de mayo de 2021, el Despacho dispuso:

(...)

- 2. REMITIR** la totalidad del expediente a la Superintendencia de Sociedades -Intendencia Regional Cali para que haga parte del proceso de reorganización de la sociedad **GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S.**

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

El recurso interpuesto por el apoderado judicial de **BANCOLOMBIA S.A.**, radica en que:

J.V.

"Ahora bien, frente a la negación del recurso de apelación, debo indicar que lo que se logra dejando en firme el auto del 14 de mayo de 2021 es poner fin al presente proceso ejecutivo, pues por una malinterpretación del artículo 05 del decreto 772 del 2020, se está remitiendo el expediente en su totalidad a la Supersociedades. Cabe aclarar que el artículo mencionado se refiere a los pagos que recibe el acreedor hipotecario (BANCOLOMBIA S.A) no el deudor hipotecario (PA GEMO, representado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.) y estos pagos no se han acreditado, como ya se dijo en el párrafo anterior.

Bancolombia S.A. está persiguiendo legítimamente el pago de las obligaciones demandadas, cuyos deudores son el PATRIMONIO AUTONOMO GEMO, GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S. y GERMÁN OCTAVIO GARCÍA. Sobre los dos últimos, es claro que fueron admitidos al trámite de insolvencia y se hizo reserva solidaria. Sin embargo, en cuanto al PATRIMONIO AUTONOMO GEMO, el proceso debe continuar pues no hay impedimento para ello; es tan así, que los bienes embargados siguen a su nombre, es decir, del DEUDOR HIPOTECARIO, que no puede confundirse con Bancolombia, que es el ACREEDOR HIPOTECARIO en este asunto y que no ha recibido los presuntos pagos mencionados. Es claro entonces que pretende remitirse este proceso a uno concursal, donde el Patrimonio Autónomo Gemo no es el deudor ni es parte de ese proceso, sin que exista justificación para ello. Y, peor aún, con ello se pretende poner fin al proceso ejecutivo, sin que medie causa de las consagradas en la ley para tal determinación, habilitando a la parte afectada, amparada en el numeral 7 del artículo 321 del CGP, para recurrir mediante apelación dicho auto.

...

Por lo expuesto, reitero que se está poniendo fin al proceso, enmarcando el auto en la norma referida, debiendo ser concedido el recurso de apelación.

Por último, en caso de que el recurso de reposición sea resuelto desfavorablemente y por ende sea concedido el de queja, solicito al despacho que se fijen las expensas que deben asumirse con el fin de darle trámite al mismo."

ACTUACIÓN PROCESAL:

El escrito fue presentado dentro del término establecido en el artículo 319 del C.G.P., y una vez se les dio traslado a las partes, el apoderado judicial de los terceros intervinientes, manifestó que:

"La decisión del Juzgado, en NINGUN CASO está dando por terminado el proceso ejecutivo hipotecario. Cuando en el marco de la ley 1116 de 2006 se remite un PROCESO EJECUTIVO AL JUEZ DEL CONCURSO y si se estuviesen discutiendo temas jurídicos por excepciones del deudor, estas se definen en el AUTO DE GRADUACION Y CALIFICACION DE CREDITOS.

Además, y esto es lo importante, lo que pretende un PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO es el pago de las obligaciones y exactamente ese es el objetivo del PROCESO DE REORGANIZACION. Los derechos del acreedor en ningún caso se desmejoran y mucho menos su garantía hipotecaria. Existe total y absoluta garantía en el PROCESO CONCURSAL para que en forma organizada se le cumplan los derechos de crédito al BANCO acreedor.

Por lo tanto el PROCESO EN NINGUN CASO se está dando por terminado sino que se está remitiendo al Juez Competente para conocer un "concurso de acreedores" y frente a las normas especiales generadas por los decretos de emergencia y en donde la situación del

BANCO FINANCIADOR y los PROMETIENTES COMPRADORES se debe resolver como corresponde dentro del marco de un ACUERDO DE REORGANIZACION.

Por lo tanto, NO SE ESTA DANDO POR TERMINADO EL PROCESO y mucho menos se está lesionando intereses del acreedor hipotecario.

Pero, y adicionalmente insisto, la decisión del Despacho surge de una ORDEN DEL JUEZ DEL CONCURSO de DICIEMBRE DE 2020, quien dispuso ORDENAR AL JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO que se enviara TODO EL EXPEDIENTE como quiera que las normas NUEVAS (560 y 772) así lo exigen.

Por lo tanto, NO EXISTE NORMA QUE AUTORICE EL RECURSO DE APELACION cuando el JUEZ DEL CONCURSO ordena que el expediente le sea remitido."

En consecuencia, se procede a resolver el recurso, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo operador judicial que emitió la decisión sea el que regrese a ella y, si es del caso la reconsidere para revocarla parcial o totalmente.

Ahora bien, las razones que tuvo el juzgado para proferir la decisión de ordenar la remisión del expediente a la Superintendencia de Sociedades, luego de ejercer el control de legalidad, está fundamentada en los artículos 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020 y 5º del Decreto 1332 de 2020 y conforme lo solicitó esa entidad.

El artículo 5º del Decreto Legislativo 772 de 3 de junio 2020 dispone:

Mecanismos de protección durante los procesos de reorganización empresarial para los compradores de inmuebles destinados vivienda. Los deudores afectados por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, que se sometan a un proceso, procedimiento o trámite de los establecidos en la legislación vigente, que tengan como objeto la construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda, podrán, sin autorización previa del Juez del Concurso, realizar pagos del crédito hipotecario sobre el cual se constituyó la hipoteca de mayor extensión, directamente, o mediante el pago que realice el adquirente al acreedor hipotecario con la correspondiente subrogación, en la alícuota o proporción que sea aplicable, con el fin de que el acreedor hipotecario levante el gravamen sobre la unidad respectiva y, posteriormente, suscriba la escritura pública de transferencia de dominio de dicha unidad de vivienda a favor del adquirente, ***siempre y cuando, el adquirente hubiere pagado previamente al deudor la totalidad del precio pactado o se hubiere subrogado en el pago de la alícuota ante el acreedor hipotecario.*** En todo caso, el deudor deberá informar al Juez del Concurso acerca de las operaciones, dentro de los cinco (5) días siguientes a su realización, aportando la lista discriminada de los compradores, la identificación de la unidad y el monto pagado, allegando los soportes respectivos.

Las cláusulas del acuerdo de reorganización deberán respetar los compromisos del contrato de promesa de compraventa o del documento contractual relativo al inmueble destinado a vivienda y contener estipulaciones para que, según el avance de obra y demás condiciones propias de cada proyecto, se cumpla con la obligación de transferir los inmuebles a los promitentes compradores y no

***simplemente la devolución de los anticipos diferidos en el tiempo.** En el evento en el que los inmuebles estén gravados con hipoteca de mayor extensión, deberá contener las estipulaciones relativas al proceso para el levantamiento proporcional y la transferencia de los inmuebles a los promitentes compradores.*

Por su parte el artículo 5º del Decreto 1332 de 6 de octubre de 2020, dispuso:

Obligaciones especiales de los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda.** Con el fin de aplicar lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda deberán reportar, desde la solicitud de admisión al proceso, la totalidad de los proyectos destinados a vivienda en los que participen y el estado de los mismos; además deberán informar de manera detallada y pormenorizada la identidad de los adquirentes, el estado de las obligaciones con cada uno, relacionando el monto adeudado por estos y valor entregado, la identificación de la unidad de vivienda prometida en venta y la cifra pendiente por pagar al acreedor hipotecario por cada unidad. **Sobre estos inmuebles no se decretará medida de embargo, salvo que el Juez del Concurso en uso de sus facultades de dirección del proceso considere lo contrario.

Parágrafo. Los deudores sujetos a un proceso de reorganización iniciado con anterioridad, que cumplan estas características y que hubieren acreditado las condiciones para la aplicación del artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, deberán reportar la información indicada en el inciso anterior, a más tardar el día anterior a la convocatoria de la audiencia de confirmación del acuerdo.

Entonces, teniendo en cuenta que, la parte demandante solicitó el embargo y secuestro de los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria **370–985832, 370–985818, 370–985813, 370–985824, 370–85826, 370–985817 y 370–985831**, las cuales fueron segregadas del folio de matrícula inmobiliaria **370–47590** que pertenece al inmueble objeto de la garantía hipotecaria constituida por **PATRIMONIO AUTÓNOMO GEMO**, quien actúa a través de su representante que es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, razón por la cual conservan el gravamen hipotecario.

Y como quiera que, los señores ANDREA VILLALOBOS VASQUEZOROZCO, ROBERTO VELOSA ALVAREZ, ELVIRA PORRAS DE VELOSA, RICARDO CAICEDO CARDONA, MARIA DEL ROSARIO ARIAS, JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS, PACO ALVARO ENRIQUEZ MARTINEZ, MARIA CLARA GUZMAN DE ENRIQUEZ, PAOLA ANDREA FLOREZ, MYRIAM MARTINEZ CASTRO, MARIA LEONOR RAMIREZ DE PORRAS y GERARDO PORRAS GUTIERREZ actualmente tienen la calidad de POSEEDORES REALES Y MATERIALES de NUEVE (9) UNIDADES INMOBILIARIAS con matrículas inmobiliarias 370–985827, **370–985832, 370–985818, 370–985836, 370–985813, 370–985824, 370–85826, 370–985817 y 370–985831**, según lo expuesto por el apoderado de los terceros intervinientes y que además, sus poderdantes PROCEDIERON A CONSIGNAR EL 100% del precio al FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO GEMO, cuyo vocero es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

Por lo tanto, al estar autorizados dichos pagos conforme lo dispone el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 3 de junio 2020, norma que estableció mecanismos de protección durante los procesos de reorganización empresarial para los compradores de inmuebles destinados vivienda, estableciendo esta protección para los adquirentes de inmuebles que, hubiere pagado previamente bien sea **al deudor la totalidad del precio pactado** o se hubiere subrogado en el pago de la alícuota ante el acreedor hipotecario y según lo manifestado, dichos pagos fueron realizados al FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO GEMO, cuyo vocero es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

Por lo tanto, conforme lo consagra el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020 y artículo 5º del Decreto 1332 de 2020, al estar inmersos estos inmuebles dentro de los contratos de compraventa suscrito por los señores ANDREA VILLALOBOS VASQUEZOROZCO, ROBERTO VELOSA ALVAREZ, ELVIRA PORRAS DE VELOSA, RICARDO CAICEDO CARDONA, MARIA DEL ROSARIO ARIAS, JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS, PACO ALVARO ENRIQUEZ MARTINEZ, MARIA CLARA GUZMAN DE ENRIQUEZ, PAOLA ANDREA FLOREZ, MYRIAM MARTINEZ CASTRO, MARIA LEONOR RAMIREZ DE PORRAS y GERARDO PORRAS GUTIERREZ con la demandada GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S., quien se encuentra en proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 ante la Superintendencia de Sociedades -Intendencia Regional Cali y que, por ser adquirentes de vivienda fueron reconocidos como ACREEDORES DE SEGUNDA CLASE, según lo expuesto por el apoderado de estos terceros, las cláusulas del acuerdo de reorganización deberán respetar los compromisos del contrato de promesa de compraventa o del documento contractual relativo a los inmuebles destinados a vivienda y se cumpla con la obligación de transferir los inmuebles a los promitentes compradores conforme lo dispone el numeral 5º del Decreto Legislativo 772 de 2020, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en dicha normatividad, es decir, que, el adquirente hubiere pagado previamente al deudor la totalidad del precio pactado o se hubiere subrogado en el pago de la alícuota ante el acreedor hipotecario, situación que según el apoderado de los terceros intervinientes se dio en este caso.

En consecuencia, al recaer las medidas cautelares de embargo y secuestro sobre los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria **370-985832, 370-985818, 370-985813, 370-985824, 370-85826, 370-985817 y 370-985831**, las cuales fueron segregadas del folio de matrícula inmobiliaria **370-47590**, lote de terreno donde la sociedad **GEMO CONTRUCCIONES S.A.S.**, desarrolló el proyecto denominado G 3100 CLUB HOUSE, razón por lo cual conservan el gravamen hipotecario y al conservar estos inmuebles la garantía hipotecaria constituida por **PATRIMONIO**

AUTÓNOMO GEMO, quien actúa a través de su representante que es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA y al estar pendiente llevar a cabo el acuerdo de reorganización de la sociedad **GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S.** y se defina lo pertinente frente a los compromisos de los contratos de promesa de compraventa de los terceros intervinientes conforme a los decretos ley 560, 772 de 2020 y 1332 de 2020, estos bienes no podrían entrar en remate, pues podrían afectar derechos fundamentales de los compradores de esas unidades de vivienda, que si bien no son parte dentro del proceso, el despacho no puede perder de vista que, de continuar con la ejecución de las medidas cautelares sobre los bienes embargados, se estaría desconociendo lo dispuesto en los artículos 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020 y 5º del Decreto 1332 de 2020.

Siendo procedente la remisión de la totalidad del expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Superintendencia de Sociedades de conformidad con el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, para ser incorporado al trámite de reorganización de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S. y considerar el crédito que se persigue a través de esta acción.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo dispuesto por la Superintendencia de Sociedades en el oficio 220- 050986 de 10 de abril de 2018, que ha realizado algunas consideraciones sobre los bienes que hace parte de un patrimonio autónomo en el marco del régimen de insolvencia empresarial y se ha ocupado de estudiar el alcance de las facultades del juez del concurso en relación con la ejecución de los contratos de fiducia que hayan sido celebrados por la sociedad concursada, indicando que:

Por otro lado aunque es sabido, no sobra enfatizar que los contratos de fiducia no son ajenos a los efectos del concurso, por lo cual su cumplimiento en cada caso queda supeditado a las reglas sobre la actividad regular del deudor. Así entonces, el contrato respectivo será estudiado de manera independiente por el Juez del concurso, con el fin de definir el tratamiento a que haya lugar en el proceso de reorganización y, en ese sentido se evaluara entre otras circunstancias, el tipo de fiducia, si el deudor en concurso es el fideicomitente, si las obligaciones garantizadas están a cargo del concursado, el tipo de obligación y su surgimiento, y si los bienes afectos al contrato fueron transferidos por el concursado.

No obstante, lo anterior, la Superintendencia de Sociedades en el proceso de reorganización de GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S., en el auto 620-000031 del 12 de enero de 2021, auto que fue objeto de recurso que fue desatado mediante auto 620-000154 del 5 de febrero de 2021 (providencias allegadas por el apoderado judicial de la

parte demandante), resolvió la petición elevada por el docto Edgar Javier Navia el 20 de noviembre de 2020, quien *"en calidad de apoderado de nueve (9) promitentes compradores de unidades privadas del proyecto denominado G13100 CLUB HOUSE, y que en el referido memorial relaciona, solicitó a este Despacho, en primer lugar, que se requiera a la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S., para efectos de que presente el informe de que trata el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020, se ordene a la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA que ponga a disposición del proceso de la referencia las nueve (9) unidades de vivienda aludidas, y embargue estas últimas para que hagan parte del proceso de insolvencia adelantado por la sociedad concursada."*, petición que fue rechazada con siguientes argumentos:

"2. DEL ESCRITO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE RADICACIÓN 2020- 03-012786 DE FECHA 20 DE NOVIEMBRE DE 2020.

2.1. A este respecto, considera pertinente este Despacho, en primer lugar, traer a colación lo establecido por el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020, a saber:

"ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS DEUDORES CUYA ACTIVIDAD ES LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Con el fin de aplicar lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, los deudores cuya actividad es la construcción de inmuebles destinados a vivienda deberán reportar, desde la solicitud de admisión al proceso, la totalidad de los proyectos destinados a vivienda en los que participen y el estado de los mismos; además deberán informar de manera detallada y pormenorizada la identidad de los adquirientes, el estado de las obligaciones con cada uno, relacionando el monto adeudado por estos y valor entregado, la identificación de la unidad de vivienda prometida en venta y la cifra pendiente por pagar al acreedor hipotecario por cada unidad. Sobre estos inmuebles no se decretará medida de embargo, salvo que el Juez del Concurso en uso de sus facultades de dirección del proceso considere lo contrario.

PARÁGRAFO. Los deudores sujetos a un proceso de reorganización iniciado con anterioridad, que cumplan estas características y que hubieren acreditado las condiciones para la aplicación del artículo 5 del Decreto Legislativo 772 de 2020, deberán reportar la información indicada en el inciso anterior, a más tardar el día anterior a la convocatoria de la audiencia de confirmación del acuerdo."

(Negrilla y subraya por fuera del texto)

2.2. De la precitada normatividad, se colige que, aquellos deudores que se dediquen a la construcción de bienes inmuebles destinados a vivienda, deben presentar un informe que contenga los aspectos referidos en el citado artículo 5 del Decreto 1332 de 2020.

2.3. En el caso concreto, se encuentra que, en efecto, la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S. se dedica, entre otros, a la construcción de bienes inmuebles destinados a vivienda, tal como pudo verificarse en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad concursada y como fue debidamente ratificado por el apoderado de la sociedad concursada en la solicitud de admisión al proceso de reorganización empresarial presentada ante esta entidad.

2.4. En ese sentido, y teniendo en cuenta que se cumple el presupuesto descrito en la norma precitada, este Despacho ordenará a la sociedad concursada que, dentro del término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, presente a este Despacho el informe exigido por el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020 y que, adicionalmente, informe si las nueve (9) unidades de vivienda del proyecto G3100 VLUB HOUSE a las que alude el señor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA en el memorial identificado con el número de radicación 2020-03-012786 del 20 de noviembre de 2020, ya se encuentran pagadas en su totalidad, y el estado en el cual se encuentra el crédito hipotecario constituido sobre el predio de mayor extensión.

2.5. Ahora bien, en gracia de discusión, no obstante ser este un proceso de reorganización empresarial, considera pertinente el Despacho traer a colación el artículo 50.7 de la Ley 1116 de 2006, a saber:

"ARTÍCULO 50. EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

(...)

7. La finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. El juez del proceso ordenará la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. Serán tenidas como obligaciones del fideicomitente las adquiridas por cuenta del patrimonio autónomo.

(...)."

(Negrilla y subraya por fuera del texto)

2.6. Del precitado artículo se concluye, entre otras cosas, que la apertura del proceso de liquidación judicial, produce la finalización de pleno derecho de encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar las obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. En consecuencia, el juez del Concurso deberá ordenar la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

2.7. Es necesario resaltar, que cuando se constituye una fiducia, se da una separación patrimonial entre el patrimonio del fideicomitente y el del patrimonio autónomo, de manera que, en efecto, los bienes que se encuentren en el patrimonio autónomo son de éste último y, en ningún caso, pueden ser registrados como parte del inventario del fideicomitente; pues lo que, en efecto, debe estar registrado el aludido inventario, son los derechos fiduciarios entregados al fideicomitente como contraprestación por la entrega de los bienes.

2.8. Así las cosas, descendiendo todo lo anterior al caso concreto, no es posible para este Despacho ordenar el embargo de las nueve (9) unidades de vivienda, tal como fue solicitado por el señor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA en el escrito identificado con el número de radicación 2020-03- 012786 de fecha 20 de noviembre de 2020, por cuanto

los bienes que se encuentran en el patrimonio autónomo no hacen parte del inventario de la sociedad concursada, sino que hacen parte del patrimonio autónomo constituido.

2.9. Por su parte, por ser este un proceso de reorganización empresarial, no es posible por parte del Juez del Concurso ordenar la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, por cuanto no es aplicable lo dispuesto en el precitado artículo 50.7 de la Ley 1116 de 2006 para los procesos de liquidación judicial.

2.10. Por todo lo anterior, este Despacho rechazará de plano, las solicitudes elevadas por el señor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, en los numerales segundo y tercero del aparte denominado "peticiones" del escrito identificado con el número de radicación 2020-03-012786 de fecha 20 de noviembre de 2020."

Y en su parte resolutive, dispone:

(...)

SEGUNDO: ORDENAR a la sociedad concursada que, dentro del término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, presente a este Despacho el informe exigido por el artículo 5 del Decreto 1332 de 2020 y que, adicionalmente, informe si las nueve (9) unidades de vivienda del proyecto G3100 VLUB HOUSE a las que alude el señor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA en el memorial identificado con el número de radicación 2020-03-012786 del 20 de noviembre de 2020, ya se encuentran pagadas en su totalidad, y el estado en el cual se encuentra el crédito hipotecario constituido sobre el predio de mayor extensión, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: RECHAZAR DE PLANO las solicitudes elevadas por el señor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, en los numerales segundo y tercero del aparte denominado "peticiones" del escrito identificado con el número de radicación 2020- 03-012786 de fecha 20 de noviembre de 2020, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

Frente a esta providencia el doctor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, interpuso recurso de reposición y solicitó revocar el numeral tercero de la providencia y solicitó lo siguiente:

"(...)

- *Ordenar al JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI que suspenda la ejecución hipotecaria hasta que se llegue al acuerdo de reorganización.*

- Ordenar a la fiduciaria y a BANCOLOMBIA S.A. que suspenda la ejecución hipotecaria y que no se puede adelantar el remate de los bienes hasta que no se llegue al acuerdo de reorganización.
- Ordenar el embargo de los bienes para dejarlos en manos del proceso de reorganización.
- Ordenar a la fiduciaria que disponga que los bienes sean restituidos a CONSTRUCTORA GEMO para que estén sujetos al proceso y se garantice el derecho de los promitentes compradores.

Recurso y petición que fue despachada de forme negativa con los siguientes argumentos:

Así las cosas, de conformidad con las consideraciones que preceden, es claro que los bienes que hacen parte del patrimonio autónomo denominado P.A. GEMO, no hacen parte del patrimonio de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S., razón por la cual no hacen parte de la prenda general de los acreedores y no está afectado por el proceso de reorganización empresarial que adelanta la sociedad mencionada, en virtud a la separación de patrimonio que existe entre la sociedad fideicomitente y el patrimonio autónomo. Lo que tiene como consecuencia, que no se pueda proceder a embargar estos bienes.

Ahora bien, tampoco se puede proceder a ordenar la suspensión del proceso ejecutivo hipotecario que adelanta BANCOLOMBIA S.A. contra el patrimonio autónomo, porque esa ejecución es en razón a las obligaciones contraídas por el patrimonio autónomo para el cumplimiento de sus fines como administradora de los bienes.

Todo lo anterior, como consecuencia a lo ya explicado en esta providencia y es que la insolvencia empresarial del fideicomitente no debe afectar al patrimonio autónomo, teniendo en cuenta que cada uno es independiente en sus obligaciones y en su patrimonio como prenda de sus acreedores.

Como tampoco, es viable que se ordene la restitución de las unidades de vivienda a GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S., teniendo en cuenta que el contrato de fiducia mercantil no ha terminado, como para que los bienes sean restituidos al fideicomitente en los términos de la Ley ni del contrato mismo que fue allegado al expediente el día 20 de noviembre de 2020.

Cabe mencionar que si la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S. como fideicomitente desarrollador y quien toma las decisiones frente al patrimonio autónomo por ejercer

influencia dominante, encuentra que es necesario reorganizar las obligaciones del PA. GEMO para poder cumplir con la finalidad de sus propias obligaciones y las del patrimonio autónomo, podrá requerir al vocero del patrimonio autónomo como legitimado para solicitar la insolvencia empresarial de este último.

Mientras tanto, este Despacho solo podrá disponer del embargo de los bienes que se encuentren en cabeza y de propiedad de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S., por ser la prenda general de los acreedores.

Por último, con relación a la manifestación que las cláusulas del acuerdo de reorganización empresarial deberán respetar los compromisos del contrato de promesa de compraventa o del documento contractual relativo al inmueble destinado a vivienda de conformidad con el artículo 5 de la Ley 1116 de 2006, es claro que así lo deberá cumplir el deudor concursado en el acuerdo de reorganización. Sin embargo, este proceso no ha llegado a la etapa de presentación del acuerdo, para poder revisar que se haya cumplido con esta disposición, por lo que, se deberá agotar todo el proceso y llegar a ese momento para manifestarnos sobre el punto.

En consecuencia, este Despacho no repondrá el numeral tercero del Auto 2021-03-000031 de fecha 12 de enero de 2021 y lo mantendrá incólume.

Entonces, no es procedente remitir el expediente a la Superintendencia de Sociedades - Intendencia Regional Cali para que haga parte del proceso de reorganización de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S., pues como lo considero esa entidad "... los bienes que hacen parte del patrimonio autónomo denominado P.A. GEMO, no hacen parte del patrimonio de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S.A.S., razón por la cual no hacen parte de la prenda general de los acreedores y no está afectado por el proceso de reorganización empresarial que adelanta la sociedad mencionada, en virtud a la separación de patrimonio que existe entre la sociedad fideicomitente y el patrimonio autónomo. Lo que tiene como consecuencia, que no se pueda proceder a embargar estos bienes.", y será la Superintendencia de Sociedades -Intendencia Regional Cali, quien resolverá dentro del proceso de reorganización de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S., lo que corresponda si es del caso, en relación con las nueve (9) unidades de vivienda del proyecto G3100 VLUB HOUSE a las que alude el doctor EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, con base en el informe solicitado en el numeral 2º del auto 620-000031 del 12 de enero de 2021.

Por lo anterior, se dejará sin efecto lo dispuesto en la providencia de 14 de mayo de 2021, a través de la cual, se dispuso:

"REMITIR la totalidad del expediente a la Superintendencia de Sociedades -Intendencia Regional Cali para que haga parte del proceso de reorganización de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S."

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE

- 1. DEJAR** sin efecto alguno lo dispuesto en la providencia de 14 de mayo de 2021 a través de la cual se dispuso **"REMITIR** la totalidad del expediente a la Superintendencia de Sociedades -Intendencia Regional Cali para que haga parte del proceso de reorganización de la sociedad GEMO CONSTRUCCIONES S. A. S.", por las razones expuestas anteriormente.
- 2.** En consecuencia, de lo anterior, **REMITIR** el expediente a los Juzgados de Ejecución de Sentencia Civil del Circuito, conforme se ordenó en el auto de 19 de octubre de 2020.
- 3. NOTIFICAR** esta providencia por estado electrónico.

