

OFICIO 220-079789 DEL 16 DE ABRIL DE 2024

REFERENCIA: RADICACIÓN 2024-01-102874
ASUNTO: ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 1116 DE 2006.

Me refiero a su comunicación radicada con el número 2024-01-102874, por medio de la cual plantea la siguiente consulta:

"La ley 1116 de 2006 indica en su artículo 51 lo siguiente

ARTÍCULO 51. PROMITENTES COMPRADORES DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal, a solicitar la ejecución de la venta prometida.

En tal caso, el juez del concurso, ordenará al liquidador el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previa consignación a sus órdenes del valor restante del precio si lo hubiere, y de las sanciones contractuales e intereses de mora generados por el no cumplimiento, para lo cual procederá al levantamiento de las medidas cautelares que lo afecten.

La misma providencia dispondrá la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que afecte el inmueble, así como la entrega material, si la misma no se hubiere producido.

Los recursos obtenidos como consecuencia de esta operación deberán destinarse de manera preferente a la atención de los gastos de administración y las obligaciones de la primera clase.

El juez del concurso autorizará el otorgamiento de la escritura pública, si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. De no poder cumplirse la obligación prometida, procederá la devolución de las sumas pagas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos.

PETICIONES

Conforme al citado artículo 51 de la ley 1116 de 2006:

- 1.** *¿Las promesas de compraventa como se califican en la graduación y calificación de créditos?
¿Se califican como gasto administrativo?
¿En qué grado se califican?*
- 2.** *¿Quién asume los gastos notariales y de registro a cargo de la sociedad a liquidarse? ¿Se consideran gastos administrativos?*
- 3.** *¿El promitente vendedor debe tener unas características especiales?
¿Debe ser una PERSONA JURIDICA que tenga como objeto social la construcción de vivienda?
¿Puede ser una PERSONA JURIDICA con cualquier objeto social?
¿Puede ser una PERSONA NATURAL?*
- 4.** *¿El promitente comprador debe tener unas características especiales?
¿Puede ser una PERSONA JURIDICA?*
- 5.** *¿El bien prometido debe tener unas características especiales?
¿Puede ser vivienda usada?
¿Puede ser un lote en el que se vaya a construir una vivienda?
¿Puede tener una destinación diferente a vivienda?*
- 6.** *¿Aplica el reseñado artículo para una promesa de compraventa entre una PERSONA JURIDICA y otra PERSONA JURIDICA de un apartamento usado que va ser destinado a la vivienda de una de los accionistas PERSONA NATURAL de las PERSONA JURIDICA compradora?”.*

Previamente a responder sus inquietudes, debe señalarse que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, emite conceptos de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, que no se dirigen a resolver situaciones de orden particular, ni constituyen asesoría encaminada a solucionar controversias, o determinar consecuencias jurídicas derivadas de actos o decisiones de los órganos de una sociedad determinada. A su vez, sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad.

De ahí que sus respuestas en esta instancia, no se dirigen a prestar asesoría a los particulares o a sus apoderados sobre temas relacionados con los procesos de insolvencia que se tramitan ante la Entidad, máxime si se tiene en cuenta que la doctrina constitucional sobre el ejercicio de funciones judiciales por las Superintendencias, invariablemente exige, que los funcionarios administrativos que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad, doctrina que reitera la Sentencia C-1641 del 29 de noviembre de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero, en la que la H. Corte Constitucional advierte que no le es dable a esta Superintendencia como autoridad administrativa, intervenir en asuntos que haya de conocer en ejercicio de facultades jurisdiccionales, en relación con los cuales se debe pronunciar como Juez en las instancias procesales a que haya lugar.

Con el alcance indicado, este Despacho procede a responder su consulta en los siguientes términos:

**"1. ¿Las promesas de compraventa como se califican en la graduación y calificación de créditos?
¿Se califican como gasto administrativo?
¿En qué grado se califican?"**

La Ley 388 del 18 de julio de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones" en el párrafo 3 del artículo 125 consagra:

"Parágrafo 3 - Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento"

Es claro entonces que los créditos derivados de cuotas en promesas de compraventa de inmuebles destinados a vivienda se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase.

"2. ¿Quién asume los gastos notariales y de registro a cargo de la sociedad a liquidarse? ¿Se consideran gastos administrativos?"

El pago de los gastos notariales y de registro deberá atenderse de acuerdo con lo pactado en la promesa de compraventa.

**"3. ¿El promitente vendedor debe tener unas características especiales?
¿Debe ser una PERSONA JURIDICA que tenga como objeto social la construcción de vivienda?
¿Puede ser una PERSONA JURIDICA con cualquier objeto social?
¿Puede ser una PERSONA NATURAL?"**

El deudor concursado (promitente vendedor), puede ser una persona natural o jurídica que se dedique a la **construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.**

**"4. ¿El promitente comprador debe tener unas características especiales?
¿Puede ser una PERSONA JURIDICA?"**

La respuesta al presente interrogante esta subsumida en la respuesta dada a la pregunta anterior.

**"5. ¿El bien prometido debe tener unas características especiales?
¿Puede ser vivienda usada?
¿Puede ser un lote en el que se vaya a construir una vivienda?
¿Puede tener una destinación diferente a vivienda?"**

El artículo 125 de la Ley 388 de 1997 se refiere específicamente a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Al respecto, esta entidad en el Oficio 220-212292¹, con relación a la finalidad del bien inmueble expreso lo siguiente:

"(...) 2. En un proceso de liquidación judicial, el artículo 51 de la Ley 1116 de 2016, también aplica para promitentes compradores de locales comerciales?.

3. Los promitentes compradores de los locales comerciales, pueden solicitar al juez del concurso la ejecución de la venta y se ordene el otorgamiento de escritura pública.

Los promitentes compradores de locales queda(sic) graduados en Quinta Clase?"

(...)

II) El artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, no aplica para promitentes compradores de locales comerciales.

Basta remitirse al texto del artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, para advertir de ahí que esta disposición no aplica para promitentes compradores de locales comerciales, pues la norma de manera expresa indica que son destinatarios exclusivos de tal previsión legal los promitentes compradores de inmuebles destinados a vivienda así:

ARTÍCULO 51. PROMITENTES COMPRADORES DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. *Los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal, a solicitar la ejecución de la venta prometida.*

En tal caso, el juez del concurso, ordenará al liquidador el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previa consignación a sus órdenes del valor restante del precio si lo hubiere, y de las sanciones contractuales e intereses de mora generados por el no cumplimiento, para lo cual procederá al levantamiento de las medidas cautelares que lo afecten.

La misma providencia dispondrá la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que afecte el inmueble, así como la entrega material, si la misma no se hubiere producido.

Los recursos obtenidos como consecuencia de esta operación deberán destinarse de manera preferente a la atención de los gastos de administración y las obligaciones de la primera clase.

El juez del concurso autorizará el otorgamiento de la escritura pública, si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. De no poder cumplirse la obligación prometida,

¹ COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-212292 (27 de diciembre de 2018) Asunto: El artículo 51 de la Ley 1116 de 2006, no aplica para promitentes compradores de locales comerciales. Disponible en: <https://tesauro.supersociedades.gov.co/jsonviewer/xoE5C4QB4r6qVUO68iX5>

procederá la devolución de las sumas pagas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos”

III) Los promitentes compradores de locales comerciales no pueden acogerse a la prerrogativa prevista por el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006.

Los promitentes compradores de locales comerciales no pueden solicitar al juez del concurso la ejecución de la venta, toda vez que los efectos del artículo 51 de la Ley 1116 de 2006 según fue visto, no se extiende a tal categoría de acreedores.

Su calificación la habrá de definir el liquidador de la sociedad concursada y cualquier objeción en tal sentido, deberá formularse ante el juez del concurso en la instancia legal correspondiente”

"6. ¿Aplica el reseñado artículo para una promesa de compraventa entre una PERSONA JURIDICA y otra PERSONA JURIDICA de un apartamento usado que va ser destinado a la vivienda de una de los accionistas PERSONA NATURAL de las PERSONA JURIDICA compradora?"

La inquietud plantea una situación particular y concreta que la Oficina Asesora Jurídica de esta entidad, dentro de la órbita de su competencia, no puede bajo ninguna circunstancia entrar a definir, calificar, juzgar o asesorar.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida, con los efectos descritos en el artículo 28 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, no sin antes señalar que en la Página WEB de la Entidad puede consultar directamente la normatividad, los conceptos que la misma emite sobre las materias de su competencia y el aplicativo Tesauro.