

## **RESOLUCION No. 11 de 2022**

### **EL LIQUIDADOR DE LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. ENTIDAD IDENTIFICADA CON EL NIT 900.598.398-7, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y**

#### **CONSIDERANDO**

Mediante el Decreto 357 del 18 de Noviembre de 2020, el Municipio de Armenia procedió a ordenar la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S., decisión prorrogada por la resolución 013 del 25 de enero de 2022 y la resolución 079 del 25 de marzo de 2022, adoptada con base en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, La Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 2555 de 2010 y los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1987, y el Acuerdo Municipal 167 de 2020.

El artículo sexto del Decreto 357 de 2020 designa al Dr JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.879.565 de Armenia como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S

El 23 de enero de 2021 el Municipio de Armenia en el diario nacional EL NUEVO SIGLO realizó la publicación del Decreto 357 de 2020 cumpliendo con las publicaciones de ley.

El 25 de enero de 2021 el Dr JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, tomó posesión como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S.

El Liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. procedió mediante el primer aviso emplazatorio a emplazar a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que se presenten a radicar al proceso liquidatorio su reclamación de manera OPORTUNA con prueba siquiera sumaria de sus créditos, ÚNICAMENTE en la sede ubicada en la Carrera 13 No. 42-36 Oficina 402 de la ciudad de Bogotá D.C. DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO AL 26 DE FEBRERO DE 2021 de lunes a viernes en el horario de 8:00 AM a 12:00 M y 1:00 PM a 5:00 PM

Posteriormente, en el Diario regional La Crónica del Quindío el 5 de febrero de 2021 el Liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. procedió mediante el segundo aviso emplazatorio a emplazar a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que se presenten a radicar al proceso liquidatorio su reclamación de manera OPORTUNA con prueba siquiera sumaria de sus créditos, ÚNICAMENTE en la sede ubicada en la Carrera 13 No. 42-36 Oficina 402 de la ciudad de Bogotá D.C. durante el período comprendido entre el 8 de febrero y el 8 de marzo de 2021 de lunes a viernes en el horario de 8:00 AM a 12:00 M y 1:00 PM a 5:00 PM

Se procedió igualmente a hacer publicación radial del segundo aviso emplazatorio en la emisora Transmisora Quindío el día 9 de febrero de 2021.

Las reclamaciones presentadas a partir del 8 de marzo de 2021 después de las 5:00 pm, serán calificadas y graduadas como EXTEMPORÁNEAS.

El régimen jurídico aplicable al proceso liquidatorio se encuentra contenido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Decreto 2555 de 2010, y las demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan; por lo anterior,

Mediante la Resolución No. 006 de 27 de octubre de 2021 se procedió a realizar la calificación de créditos oportunos y extemporáneos presentados hasta la fecha de expedición de la citada Resolución. Que igualmente mediante Resolución No. 010 de 10 de diciembre de 2021 se resolvieron los recursos de reposición contra esa providencia, después de surtirse los traslados de ley.

En oficio radicado ante la Alcaldía de Armenia el 12 de mayo de 2022, el señor RUBEN ANTONIO BARRERA ARDILA, presenta derecho de petición, expresando que realizó promesa de compraventa sobre el apartamento 1409 del proyecto HABITAT RESIDENCIAL ETAPA 2, construido por la constructora Habitalia Desarrollos s.a.s., pagando la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$67'300.000.00), desistiendo de la compra en abril de 2018, por lo que le hicieron un descuento del 7.5% a título de sanción sobre el valor abonado, por lo que el 13 de abril de 2018 se firmó acta de desistimiento, quedando establecido que el saldo a devolver al promitente comprador era la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MCTE. (\$54'620.775.00), esta suma de dinero se comprometieron a devolverla el 30 de abril de 2018, lo que no sucedió en su totalidad, ya que, sólo le fue devuelto la suma de \$30'000.000.00, quedando un saldo por pagar de \$24'620.775.00

Con base a lo anterior, se procede a valorar las reclamaciones y clasificarlas según lo preceptuado por el Código Civil Colombiano.

Pertenecen a la **PRIMERA CLASE** de créditos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2495 del Código Civil, los siguientes según su orden de prelación.

Si concurren varios créditos de primera clase, se pagarán en el orden establecido en el artículo 2495C.C, teniendo en cuenta las modificaciones legales y jurisprudenciales que al tema se han realizado, quedando dicha prelación así:

1.1 Alimentos debidos a los menores: la Corte constitucional en sentencia C092 de febrero de 2002 señaló que los créditos por alimentos a favor de menores prevalecen sobre todos los demás de la primera clase. Criterio de la jurisprudencia que fue acogido por el artículo 134 de la Ley 1098 de 2006 (código de la infancia y adolescencia)

1.2 Los Gastos de administración causados en los trámites de acuerdo de reorganización y liquidación judicial: el artículo 37 de de la Ley 1116 de 2006 hace referencia a cuáles son los gastos de administración. En esa misma Ley se señala, en su artículo 71, que dichos gastos tienen preferencia sobre los que son objeto del acuerdo de reorganización o liquidación. Gastos que deben pagarse a medida de que se vayan causando, ya que son indispensables para la culminación del trámite.

1.3 Los salarios, sueldos, todas las prestaciones o indemnizaciones provenientes del contrato de trabajo: La ley 50 de 1990 dispuso que los créditos correspondientes a salarios o sueldos, prestaciones e indemnizaciones de los trabajadores fueran los primeros en pagarse, contrario a lo que dispone el artículo 2594 de C. C que los ubica en 4 lugar en la prelación. Ahora, dados los pronunciamientos jurisprudenciales debe tenerse en cuenta que los créditos debidos por alimentos a menores, hace que tales créditos queden en un segundo lugar y en un tercero si hay gastos de administración derivados de un proceso concursal de reorganización o liquidatorio.

1.4 Las costas judiciales que se causen en interés general de los acreedores. (Art 2495 numeral 1)

1.5 Las expensas funerales necesarios del deudor difunto. (Art 2495 numeral 2): privilegio que sólo cobija las necesarias. Lo que exceda este concepto no es crédito privilegiado.

1.6 Los gastos de la enfermedad de que haya sufrido el deudor. (Art 2495 numeral 3): facilita que los enfermos sean atendidos por los centros hospitalarios que, en caso de morir, contarán con una causa de referencia.

1.7 Los artículos necesarios de subsistencia, suministrados al deudor durante los últimos tres meses. (Art 2495 numeral 5)

1.8 Los créditos fiscales por concepto de impuestos: que se deban a la nación, los departamentos o municipios. (Art 2495 numeral 6)

Pertencen a la **SEGUNDA CLASE** de créditos, según el artículo 2494 del Código Civil, artículo 1555 del Código de Comercio; en la Ley 66 de 1968 y en la Ley 1116 de 2006.

2.1 Los del posadero sobre los efectos del deudor: recae sobre los objetos que el deudor ha introducido en la posada mientras están en ella, y hasta concurrencia del alojamiento, expensas y daños.

2.2 Los del transportador sobre los objetos transportados: por lo que se deba por acarreo, expensas y daños, el transportador sus agentes o dependientes podrán retener los objetos transportados que tengan en su poder y hacer efectivo el crédito por trámite judicial.

2.3 Los del acreedor prendario sobre la prenda (con o sin tenencia)

2.4 Los créditos o valores que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores a las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en procesos de reorganización o liquidación judicial.

2.5 Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo conformado en los encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil.

2.6 Los créditos navales.

Pertenecen a la **TERCERA CLASE** de créditos, los Hipotecarios. La hipoteca se hace efectiva sobre el inmueble que está afecto con el gravamen. Sin embargo, la ley permite que un mismo inmueble sea gravado con varias hipotecas, dando origen a las hipotecas de primer grado, segundo grado, y así en forma sucesiva. Orden que se establece según el arden de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Art 2499 C. C).

En el supuesto anterior, la preferencia operas según el orden de inscripción, sin importar la fecha de otorgamiento, por lo que el producto de remate se otorgará en ese mismo orden.

Pertenecen a la **CUARTA CLASE** de créditos, los señala el artículo 2502 del Código Civil. Se trata de una preferencia que cubre todos los bienes del deudor, pero que cede ante los créditos de 1, 2 y 3 clase.

Los distintos créditos enmarcados en la cuarta clase se prefieren unos a otros según la fecha de su causación (art 2503 C.C): la de los administradores por la de su nombramiento; la de los padres por sus hijos por la de su nacimiento; y la de los guardadores frente a sus pupilos por la de su posesión.

Pertenecen a la **QUINTA CLASE** de créditos, llamados como quirografarios, comprende todos los que no están incluidos en las cuatro primeras clases y los saldos no alcanzados a cubrir con los bienes afectados a los créditos de segunda y tercera clase.

Su prelación la regula el artículo 2509 del Código Civil, el cual instituye que los créditos de quinta clase participan proporcionalmente, según su valor, del sobrante de la masa de bienes una vez cubiertas las cuatro primeras clases. No tiene prelación, así sus fechas sean distintas.

De acuerdo a la normatividad legal vigente y según la reclamación efectuada de forma extemporánea, se pasará a estudiar la misma a efectos de determinar su calificación respectiva.

De la documentación aportada por el señor RUBEN ANTONIO BARRERA ARDILA se desprende la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, por ser de carácter ejecutivo se aceptará como de quinta clase extemporanea.

Así las cosas, la presente resolución se expide con base en las facultades otorgadas por la ley, el Decreto 357 de 2020, y demás normas complementarias.

Con base en lo expuesto, y en consideración a las facultades señaladas,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Reconocer como créditos extemporáneo de quinta clase el siguiente:

ACREEDOR	VALOR RECONOCIDO
RUBEN ANTONIO BARRERA ARDILA	\$24'620.775.00

**SEGUNDO.** NOTIFICAR la presente Resolución a los interesados de conformidad con los artículos 56, 57, 67, 68 y 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**TERCERO.** Contra la presente resolución proceden los recursos de ley.

Dada en Bogotá, a los 01 días del mes de junio de 2022.

**PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**



**JOAN SEBASTIAN MARQUEZ ROJAS**

Agente Interventor Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S.