

## RESOLUCION No. 002 de 2021

04 de junio de 2021.

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución 001 de 2021.

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

#### I. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto 357 de 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 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 designó al Dr. Joan Sebastián Márquez Rojas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.879.565 de Armenia como Agente Especial liquidador 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 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.

En desarrollo del proceso de liquidación, el Agente Especial profirió Resolución 001 de 06 de mayo de 2021, la cual fue publicada en la página web [www.marqueزابogadosasociados.com](http://www.marqueزابogadosasociados.com). La página web fue informada desde los avisos como el medio como se publicarían las diferentes actuaciones dentro del proceso liquidatorio.

En dicha Resolución y con el fin de impulsar el proceso liquidatorio se ordenó entre otras cuestiones: **“PRIMERO.** *“Ordenar la cancelación de la hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A., otorgada mediante la escritura pública No. 1241 del 13 de abril de 2016 otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia Quindío”* **SEGUNDO:** *Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia Quindío para que procedan a la cancelación del gravámen indicado en el numeral primero de esta Resolución que pesa sobre los predios que fueron abiertos al constituirse el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL mediante la escritura pública No. 342 del 12 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría Quinta de Armenia sobre el lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-68608, y sobre los bienes identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 280-223119, 280-222966, 280-222904, 280-223078, 280-222987, 280-222880, 280-222849, 280-222962, 280-223042, 280-223018, 280-222902, 280-223155, 280-222942, 280-223151, 280-222952, 280-222834, 280-223035, 280-222955, 280-222855, 280-223140, 280-222979, 280-222821, 280-223093, 280-223058, 280-222995, 280-222877, 280-223113, 280-223001, 280-222823, 280-223143, 280-222912, 280-222829, 280-223081, 280-223021, 280-222804, 280-222806, 280-223112, 280-223022, 280-222900, 280-223098, 280-223025, 280-222893, 280-223130, 280-223024, 280-223045, 280-222919, 280-222798, 280-223040, 280-222978, 280-222854.* **TERCERO.** *Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia Quindío para que procedan a la cancelación del gravámen indicado en el numeral primero sobre todos los bienes cuyo titular sea el “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –FIDUBOGOTA” por las razones expuestas en esta providencia.”*

## II. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

A través del recurso de reposición, el 10 de mayo de 2021, el apoderado del Banco de Bogotá interpuso a través de correo electrónico recurso de reposición contra la Resolución 001 de 06 de mayo de 2021 en la cual indicó las siguientes razones:

*“No puede el agente interventor ordenar la cancelación de la hipoteca constituida en favor del Banco de Bogotá. Si bien la intervención administrativa es una causal legal para la terminación de ciertos contratos, no es menos cierto que la intervención administrativa de la sociedad Habitalia Desarrollo de ninguna forma puede servir de excusa para cancelar un gravamen hipotecario en el cual la sociedad intervenida no es parte.*

*La hipoteca de la cual se ordena su cancelación fue constituida por la Fiduciaria Bogotá como vocera y administradora del patrimonio autónomo fideicomiso habitalia residencial - fidubogotá en favor del Banco de Bogotá. Como se puede ver en tal contrato de hipoteca no es parte la sociedad intervenida. Mal haría el agente interventor de ordenar la terminación de tal contrato de hipoteca cuando se repite: HABITALIA DESARROLLO no es parte del mismo. Con tal actuar el agente interventor se extralimita en sus funciones puesto que la ley no le permite dar por terminados contratos suscritos entre sociedades no intervenidas.*

*Si bien de las consideraciones de la resolución objeto de este recurso al parecer se pretende declarar terminado un contrato de fiducia suscrito entre HABITALIA DESARROLLO y FIDUCIARIA BOGOTÁ, tal ordenamiento NO fue decretado en la parte resolutive de la citada resolución.*

*En la resolución génesis de esta queja se informa que se ha solicitado a la fiduciaria a restitución de los bienes que conforman el patrimonio. Ello con la finalidad de honrar unas promesas de compraventa. Lo que pasa por alto el agente interventor es que el inmueble objeto de la hipoteca tampoco ha sido propiedad de la sociedad intervenida como para pretender adjudicarse tal(es) inmueble(s). Basta con observar la escritura No. 3482 de 27 de octubre de 2015 otorgada en la notaria 4 de Armenia y el certificado de tradición No. 280-68608 (predio de mayor extensión) para evidenciar que la fiduciaria recibió el inmueble de manos de la sociedad HABITAR COLOMBIA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS – HABITAR COLOMBIA S.A.S. y NO de la sociedad intervenida.*

*De todos lo anterior tenemos claro que:*

- La sociedad intervenida NO es parte en el contrato de hipoteca.*
- La sociedad intervenida NO fue quien transfirió el inmueble a la fiduciaria.*

*No puede el agente interventor ordenar la cancelación y/o terminación de un contrato de hipoteca en el cual no hace parte la sociedad en liquidación. Tampoco puede el interventor ordenar que el(los) inmueble(s) hipotecado(s) le sean devueltos a la masa de la sociedad intervenida pues se repite: TALES INMUEBLES FUERON TRANSFERIDOS A LA FIDUCIARIA POR UNA SOCIEDAD DIFERENTE A LA INTERVENIDA Y NO HA SIDO PROPIEDAD DE HABITALIA DESARROLLO. Si en gracia de discusión y contrario a derecho se admitiere la terminación del contrato de hipoteca y la resolución del contrato por medio del cual se transfiere el inmueble en favor del patrimonio autónomo, tampoco podría el agente interventor firmar contratos de compraventa de esos bienes puesto que los mismos sería devueltos a la sociedad Habitar Colombia S.A.S. y NO a la sociedad Habitalia Desarrollo SAS. El agente interventor no puede apropiarse en favor de la masa de liquidación bienes que no son ni han sido propiedad de la intervenida. Tampoco puede el liquidador ordenar la cancelación de la garantía hipotecaria sin si quiera advertir de la posición con la que continuaría el acreedor hipotecario”.*

## III. DE LAS SOLICITUDES DE ADICIÓN

Dentro de la oportunidad procesal, se recibieron a través del correo electrónico sendas solicitudes de adición a la Resolución, las cuales se presentan se resumen a continuación:

1. El 11 de mayo de 2021, a través de correo electrónico, los Señores **DIANA PATRICIA SERNA VÉLEZ** y **JULIÁN PENAGOS CORREA**, quienes actúan a nombre propio, solicitaron se adicionara la Resolución 001 de 2021 en el sentido que no se emitió ninguna orden sobre las matrículas inmobiliarias 280-222828, 280-222958 y 282-223118, que corresponden a los inmuebles sobre los cuales los solicitantes indican ser promitentes compradores.
2. El 12 de mayo de 2021, a través de correo electrónico, la apoderada de los señores **JULIO CÉSAR GUTIERREZ GARCÍA** y **AMANDA GARCÍA GARCÍA**, solicita se adicione la Resolución 001 de 2021 en el sentido que no se emitió ninguna orden sobre las matrículas inmobiliarias 280-223096, 280-222023 y 282-222908 que corresponden a los inmuebles sobre los cuales los solicitantes indican ser promitentes compradores.
3. El 13 de mayo de 2021, a través de correo electrónico, el Señor **GUSTAVO ADOLFO ORTEGÓN** solicita se adicione la Resolución 001 de 2021 en el sentido que no se emitió ninguna orden sobre las matrículas inmobiliarias 280-222931, 280-223104 y 280-222805 que corresponden a los inmuebles sobre los cuales el solicitante indica ser promitente comprador.

#### IV. DEL TRASLADO

El 24 de mayo de 2021, una vez vencido el término de ejecutoria de la Resolución 001 de 06 de mayo de 2021, se corrió traslado del recurso de reposición presentado por el apoderado del Banco de Bogotá. El traslado corrió los días 25 a 27 de mayo de 2021.

#### V. PRONUNCIAMIENTOS DURANTE EL TÉRMINO DEL TRASLADO

Durante el término del traslado se presentaron dos pronunciamientos, que se presentaron a continuación:

El Señor **JULIÁN PENAGOS CORREA**, a través de correo electrónico de 25 de mayo de 2021 señala lo siguiente:

Al respecto y para comenzar baste con señalar que a la suscripción de tal escritura aparece como compareciente un sujeto llamado ANTONIO PARRA MUÑOZ, quien obro en calidad de representante legal de HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.- FIDEICOMITENTE.

Es decir, el fideicomitente no es un convidado de piedra en la suscripción de dicho acto, sino que el mismo emerge como el verdadero y único deudor del Banco de Bogotá, por lo que claro está, entonces, que, FIDUBOGOTÁ S.A., no es la deudora de Banco Bogotá S.A. sino aquella, corolario de lo anterior es que la fideicomitente si es parte del contrato de hipoteca.

Señala el banco recurrente que el inmueble gravado no es propiedad de la sociedad intervenida esto es HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.- FIDEICOMITENTE-, para demostrar su aserto aduce que el patrimonio autónomo se hizo a dicho bien por transferencia que hiciera a dicho encargo fiduciario la firma HABITAR COLOMBIA S.A.S.

Se ele olvido al recurrente que en virtud del contrato de fiducia celebrado entre FIDUBOGOTA S.A. y HABITALIA DESARROLLOS S.A.S., se lleva a cabo estipulaciones de un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se fijo como

Al respecto y para comenzar baste con señalar que a la suscripción de tal escritura aparecen como compareciente un sujeto llamado ANTONIO PARRA MUÑOZ, quien obró en calidad de representante legal de HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. - FIDEICOMITENTE.

Es decir, el fideicomiente no es un convidado de piedra en la suscripción de dicho acto, sino que el mismo emerge como el verdadero y único deudor del Banco de Bogotá, por lo que claro está, entonces, que, FIDUBOGOTÁ S.A., no es la deudora de Banco de Bogotá sino aquella, corolario de lo anterior es que la fideicomiente si es parte del contrato de hipoteca.

Señala el banco recurrente que el inmueble gravado no es propiedad de la sociedad intervenida esto es HABITALIA DESARROLLO S.A.S -FIDEICOMIENTE-, para demostrar su aserto aduce que el patrimonio autónomo se hizo a dicho bien por transferencia que hiciera a dicho encargo fiduciario la firma HABITAR COLOMBIA S.A.S.

Se le olvido a la recurrente que en virtud del contrato de fiducia celebrado entre FIDUBOGOTÁ S.A. y HABITALIA DESARROLLO S.A.S., se lleva a cabo estipulaciones de un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se fijó como la apoderada del señor BERNARDO GUTIERREZ GARCIA, CARMEN GREGORIA RODRIGUEZ DE GUTIERREZ, JULIO CESAR GUTIERREZ GARCIA y AMANDA GARCIA, a través de correo electrónico de 27 de mayo de 2021, después de citar los artículos 51 y 52 de la Ley 1116 de 2006 indicó lo siguiente:

*“De los artículos transcritos, se desprende que por haberse ordenado la liquidación de la Sociedad “HABITALIA S.A.S.”, el liquidador se encuentra facultado por la ley, para proferir las decisiones a que haya lugar, que en el presente caso se encuentran ajustadas a derecho, como son:*

*1) Ordenar la terminación de los contratos de encargo fiduciarios de administración e inversión que celebró la sociedad “HABITALIA S.A.S” con “FIDUCIARIA BOGOTA S.A” como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL-FIBUBOGOTA”*

*2) Ordenar la devolución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA” regresen al patrimonio de la sociedad en liquidación.*

*3) Ordenar la cancelación de los embargos decretados contra los bienes que conforman el patrimonio denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –FIDUBOGOTA-“*

*4) Ordenar la cancelación de los bienes que hacen parte de la fiducia “PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA” Nit. 8300558977, por ser dicho patrimonio de propiedad de la intervenida Sociedad “HABITALIA S.A.S.”*

*La terminación del contrato de fiducia celebrado entre la sociedad “HABITALIA S.A.S” y la “FIDUCIARIA BOGOTA S.A.” es justa, ya que mis poderdantes en múltiples ocasiones acudieron a la fiducia, para que ellos intercedieran ante la sociedad “HABITALIA S.A.S”, con el fin de obtener la escritura de traspaso de los inmuebles que mis representados le habían pagado en su 100%, y la posición de la fiducia era que sólo atendía peticiones que le hiciera la constructora “HABITALIA S.A.S.”, significa entonces, que la fiducia nunca contesto por escrito ni se puso del lado de las personas naturales que se vincularon a la fiducia para la construcción del proyecto habitacional “EDIFICIO HABITAL” ETAPA II ubicado en la ciudad de Armenia, lo que permitió que la Sociedad “HABITALIA S.A.S.” dispusiera a los recursos de la fiducia a su amaño, lesionando de esa forma los derechos fundamentales de mis clientes a tener una vivienda digna.*

*Las personas que se vinculan en Colombia para la construcción de un proyecto habitacional no tiene voz y voto en las decisiones que adopta la “FIDUCIA”, por ello, antes las malas determinaciones que realice una sociedad “Fiduciaria” debe responder con su propio patrimonio, como ocurre en el presente caso.*

*Entonces, si la sociedad “FIDUCIARIA BOGOTA S.A”, como vocera del patrimonio Autónomo Fideicomiso Habitalia Residencial Fidubogota” tiene adquiridos créditos a favor del “BANCO DE BOGOTA S.A. con el patrimonio de la Fiducia debe responder, ante la desidia que siempre tuvo con las personas que cancelaron sus viviendas, como ocurre con mis clientes.*

La decisión de ordenar la cancelación de la hipoteca constituida mediante la escritura pública 1241 del 13 de abril de 2016 otorgada en la Notaria Cuarta de Armenia se encuentra ajustada a derecho.

El apoderado del “Banco de Bogotá” afirma que no es procedente ordenar la cancelación del gravamen hipotecario mencionado en este escrito, por no ser la sociedad “HABITALIA DESARROLLO S.A.S.” parte en el contrato de fiducia, al respecto, informo que dicha aseveración no se encuentra ajustada a la realidad, ya que en los certificados de tradición que conforma el proyecto habitacional “EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL II ETAPA” situado en la ciudad de Armenia y en la escritura pública No. 1241 del 13 de abril de 2016 de la Notaria 4ª. de Armenia se indica que la fiducia Bogotá actuaba en dicha escritura como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso habitalia residencial Fidubogota, por ello, el lote en el cual se encuentra construido el edificio “Habitat Residencial etapa II es de propiedad de la sociedad intervenida y que es objeto de liquidación “HABITALIA DESARROLLO S.A.S.”.

Por lo expuesto, solicito no acceder a dejar sin efecto la Resolución No. 001 de 2021 expedida por usted”.

Igualmente, en el mismo escrito, solicitó que se adicionara la providencia, en el sentido que se ordenara:

“La terminación de los contratos de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión No. 2-3 E51345 y Contrato de Fiducia Mercantil No. 2-1 57761 celebrados entre FIDUCIARIA BOGOTA S.A. y la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S.

Que se ordene la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que recae sobre los siguientes inmuebles, adquiridos a título de compraventa por mis mandantes JULIO CESAR GUTIERREZ GARCIA y AMANDA GARCIA GARCIA”.

## CONSIDERANDO

### 1. Recurso de reposición interpuesto por Banco de Bogotá contra la Resolución 001 de 06 de mayo de 2021.

En primer lugar, el numeral 2 del artículo 295 del Estatuto Orgánico Financiero aplicable en este tipo de procesos, establece sobre los actos de liquidador lo siguiente:

**“ARTICULO 295. REGIMEN APLICABLE AL LIQUIDADOR Y AL CONTRALOR.”**  
“(…)”

**“2. Naturaleza de los actos del liquidador.** Las impugnaciones y objeciones que se originen en las decisiones del liquidador relativas a la aceptación, rechazo, prelación o calificación de créditos y, en general, las que por su naturaleza constituyan actos administrativos, corresponderá dirimirlas a la jurisdicción de lo contencioso administrativo. Los actos administrativos del liquidador gozan de presunción de legalidad y su impugnación ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo no suspenderá en ningún caso el proceso liquidatorio.

Contra los actos administrativos del liquidador únicamente procederá el recurso de reposición; **contra los actos de trámite, preparatorios, de impulso o ejecución del proceso, no procederá recurso alguno.**

Las decisiones sobre aceptación, rechazo, calificación o graduación de créditos, quedarán ejecutoriadas respecto de cada crédito salvo que contra ellas se interponga recurso. En consecuencia, si se encuentran en firme los inventarios, el liquidador podrá fijar inmediatamente fechas para el pago de tales créditos. Lo anterior, sin perjuicio de resolver los recursos interpuestos en relación con otros créditos y de la obligación de constituir provisión para su pago en el evento de ser aceptados.



*El liquidador podrá revocar directamente los actos administrativos que expida en los términos y condiciones previstas en el Código Contencioso Administrativo, salvo que se disponga expresamente lo contrario” (“...”) (negrilla y subrayado fuera de texto).*

La Resolución 001 de 06 de mayo de 2021 es una resolución propia de los denominados actos de gestión del liquidador, que tiene como fin en este caso, levantar las medidas cautelares, gravámenes, limitaciones al derecho de dominio sobre los bienes que pueden pertenecer al activo de la sociedad para poder configurar el activo de la sociedad o tomar las determinaciones que procedan en el marco jurídico como puede ser la aplicación de los artículos 51 y 52 de la ley 1116 de 2006, realizar la venta si es del caso, para poder atender el pago a los acreedores de acuerdo con las prelación establecidas en la ley. En el caso de un proceso liquidatorio, una hipoteca o cualquier otro gravamen debe ser levantada para poder adelantar el trámite que en derecho corresponda.

La Resolución 001 de 2021 no está resolviendo un asunto como la aceptación, rechazo, prelación o calificación de créditos, por lo que en estricto sentido, esta Resolución no es susceptible de ser recurrida, y este solo argumento, bastaría para rechazar de plano el recurso propuesto por el Banco de Bogotá.

No obstante lo anterior, con el fin de garantizar el debido proceso, se procederá a estudiar en lo sustancial el recurso de reposición.

Para efectos de claridad del recurrente, no fue en esta Resolución que se ordenó la terminación de los contratos de fiducia celebrados entre la sociedad **HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.** y **Fiduciaria Bogotá**, porque la terminación de un contrato se termina precisamente entre quienes lo suscribieron, por eso, y tal como se indicó en la Resolución controvertida, el suscrito Agente Especial ya dio por terminado el contrato de fiducia mediante comunicación JS- LIQHABITALIA-112 de 19 de abril de 2021 donde se ordenó a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –FIDUBOGOTA” lo siguiente:

*“1. La terminación de los contratos DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 E51345 Y CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 57761.*

*2. Como consecuencia de lo anterior, se solicita la devolución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo a la sociedad en liquidación o a quien esta determine con el fin de cumplir con las obligaciones de los compradores de vivienda<sup>1</sup>, en especial los bienes inmuebles que se encuentran inscritos a favor del patrimonio autónomo, pero deben cumplirse las reglas del artículo 51 de la ley 1116 de 2006”.*

En este sentido, es importante precisar al recurrente que no existía necesidad de dar una orden en ese sentido a la Fiduciaria Bogotá en la Resolución atacada, porque la orden administrativa ya está dada a la entidad Fiduciaria desde pretérita época, orden que debe ser acatada con la decisión administrativa de terminación del contrato y restitución de los bienes al patrimonio de la intervenida conforme a las normas que regulan los procesos liquidatorios y las propias del contrato de fiducia. El artículo tercero del decreto 357 de 2020 que ordenó la liquidación de **HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.** otorgó facultades al Agente Especial para el desarrollo de la gestión, entre otras: *“8. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la adopción de la presente medida, si los mismos no son necesarios”.* Y fue

---

<sup>1</sup> *La Superintendencia de Sociedades en oficio 220-025369 de 27 de marzo de 2019 conceptúo sobre el particular indicando lo siguiente: “Como ya quedó precisado, los negocios fiduciarios, por efectos propios del inicio del proceso de liquidación judicial, se dan por terminados, lo que de suyo obliga a la restitución de los bienes a la masa a liquidar, como la gestión de la fiduciaria encaminada a ese propósito dada su culminación, salvo que se permita su continuación por parte del juez del concurso, conforme lo anteriormente a lo acotado sobre el tema, a tono con lo dispuesto por los numerales 4° y 7° del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006”.*

en ejercicio de esas facultades, que se ordenó la terminación de un contrato que no es necesario para el proceso.

También, los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006<sup>2</sup> indican como efecto del inicio del proceso de liquidación judicial la terminación de todos contratos de tracto sucesivo, y señala de manera expresa la terminación de los contratos de fiducia mercantil y la orden de devolver los bienes al patrimonio autónomo, disposición que es precisamente la que se ha venido ordenando realizar a la Fiduciaria en este proceso, y que se espera empiece a cumplir de manera pronta.

Ahora bien, el contrato de fiducia mercantil como se indicó tenía la finalidad de instrumentalizar un esquema fiduciario para que el fideicomitente desarrolle el proyecto habitacional y en respuesta dada por la Fiduciaria de Bogotá el 13 de abril de 2021 se indicó "...” *“En relación con el desarrollo del PROYECTO, manifestamos que el proyecto se encuentra ejecutado en su totalidad y se encuentran escrituradas 100 unidades inmobiliarias, haciendo falta por escriturar 26 unidades”*, por lo que precisamente se puede observar, que el contrato de fiducia no es necesario para el desarrollo del objeto de la liquidación, ya cumplió con su finalidad y por esa razón se ordenó su terminación. Por estas razones, no le asiste razón al recurrente cuando indica que el contrato de fiducia mercantil entre **HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.** en liquidación y Fiduciaria Bogotá no ha terminado.

Ahora bien, el hecho de que sea un tercero (HABITAR COLOMBIA S.A.S) quien haya transferido el lote de mayor extensión al patrimonio autónomo no implica que sea este tercero quien tenga algún derecho sobre el mencionado inmueble, porque precisamente en la escritura pública No. 3486 de 27 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia se estableció de manera clara, que esta sociedad HABITAR COLOMBIA S.A.S transfería el lote a título de Fiducia Mercantil en nombre y por cuenta del fideicomitente, debe precisarse que el Fideicomitente es la sociedad **HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.** en liquidación y que precisamente la finalidad es instrumentalizar un esquema fiduciario para que el fideicomitente desarrolle el proyecto habitacional. Para mayor claridad, se transcriben las primeras consideraciones del contrato de fiducia mercantil:

PRIMERA. Que la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S. es una empresa especializada en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios,

---

<sup>2</sup> Ley 1116 de 2006. Artículo 50. **EFFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL.** La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce: "(...)"

"4. La terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas; salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere obtenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso". "(...)"

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.

Tratándose de inmuebles, el juez comunicará la terminación del contrato, mediante oficio al notario competente que conserve el original de las escrituras pertinentes. La providencia respectiva será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la matrícula correspondiente. El acto de restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo se considerará sin cuantía, para efectos de derechos notariales, de registro y de timbre.

Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo serán tratados como acreedores con garantía prendaria o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomitados.

La restitución de los activos que conforman el patrimonio autónomo implica que la masa de bienes pertenecientes al deudor, responderá por las obligaciones a cargo del patrimonio autónomo de conformidad con las prelación de ley aplicables al concurso.

La fiduciaria entregará los bienes al liquidador dentro del plazo que el juez del proceso de liquidación judicial señale y no podrá alegar en su favor derecho de retención por concepto de comisiones, honorarios o remuneraciones derivadas del contrato.

y que está interesada en desarrollar el PROYECTO denominado HABITALIA RESIDENCIAL sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-68608 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia. SEGUNDA. Que la sociedad HABITAR COLOMBIA S.A.S., en calidad de TRADENTE transfiere TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL, en nombre y por cuenta del FIDEICOMIENTE, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-68608 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia con la firma del presente documento. TERCERA. Que la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S., por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del PROYECTO HABITALIA RESIDENCIAL. CUARTA. Que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario para que EL FIDEICOMIENTE desarrolle el PROYECTO HABITALIA RESIDENCIAL el cual está conformado por ciento veintiséis (126) unidades inmobiliarias.

En igual sentido el numeral 3.2.1 contenida en el párrafo octavo de la cláusula primera del contrato ratifica la entrega del lote realizada por HABITAR COLOMBIA S.A.S en nombre y por cuenta del fideicomitente cuando dispone lo siguiente:

Ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios. 3.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATROMONIO AUTÓNOMO. 3.2.1. EL TRADENTE transfiere, en nombre y por cuenta del FIDEICOMIENTE, con la firma del presente Instrumento a la FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL – FIDUBOGOTA., identificado con NIT 830.055.897-7 el derecho pleno de dominio y la posesión real y material del que es titular del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-68608 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a TÍTULO DE CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL, determinado así: LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 2A NÚMERO 14-68 HOY. INTERIOR DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRERA 14 O AVENIDA BOLIVAR Y CALLE 2, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO.

En una interpretación sistemática del negocio jurídico, HABITAR COLOMBIA entregó el bien inmueble en nombre y por cuenta de **HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.**, es decir, que en este negocio la única sociedad que cuenta con derechos para solicitar la restitución a la finalización del contrato de fiducia mercantil es **HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.**, ya que como se expresó, la tradente, siempre actuó en su nombre y representación para efectos de realizar el desarrollo inmobiliario, por eso, no es cierto lo dicho en el recurso que el liquidador se está apropiando de bienes que no le pertenecen, cuando como se ha explicado, el contrato de fiducia mercantil ya finalizó, los bienes deben ser restituidos al fideicomitente y el inmueble siempre fue entregado en nombre y representación de la concursada. Por estas razones, no le asiste razón al recurrente, cuando indica que la sociedad intervenida no fue quien transfirió el inmueble a la fiduciaria.

Por último se reitera, que el Agente Especial está actuando en virtud de las facultades otorgadas por el artículo tercero<sup>3</sup> del Decreto 357 de 2020.

---

3

**“ARTICULO TERCERO:** Se dispone las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

5. Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:

5.1. Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la sociedad COMOWERMAN LTDA. Y la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. como titular de bienes o cualquier clase de derechos

5.2. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la institución financiera intervenida.

5.3. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida



## 2. Solicitudes de adición.

A las solicitudes de adición se les dará el tratamiento del recurso de reposición en virtud de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que establece la procedencia de este recurso para las solicitudes de aclaración, modificación, adición o revocación.

Como las tres solicitudes versan sobre la inclusión de las matrículas inmobiliarias de los bienes inmuebles en que son promitentes compradores, encuentra el Agente Especial que efectivamente no se incluyeron estas matrículas en las órdenes dadas en la Resolución 001 de 06 de mayo de 2021, y que constituyen actos de gestión para adelantar el proceso liquidatorio, por lo que se procederá a adicionar la Resolución incluyendo estas matrículas.

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:** No reponer la Resolución 001 de 06 de mayo de 2021 en virtud del recurso de reposición presentado por BANCO DE BOGOTÁ, y en su lugar se confirma lo dispuesto en el numeral primero: *“Ordenar la cancelación de la hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A., otorgada mediante la escritura pública No. 1241 del 13 de abril de 2016 otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia Quindío”.*

**SEGUNDO.** No conceder recurso de apelación porque este trámite se realiza en única instancia.

**TERCERO.** Adicionar el artículo segundo de la Resolución 001 de 06 de mayo de 2021 el cual quedará así: *“Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia Quindío para que procedan a la cancelación del gravamen indicado en el numeral primero de esta Resolución que pesa sobre los predios que fueron abiertos al constituirse el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL mediante la escritura pública No. 342 del 12 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría Quinta de Armenia sobre el lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-68608, y sobre los bienes identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 280-223119, 280-222966, 280-222904, 280-223078, 280-222987, 280-222880, 280-222849, 280-222962, 280-223042, 280-223018, 280-222902, 280-223155, 280-222942, 280-223151, 280-222952, 280-222834, 280-223035, 280-222955, 280-222855, 280-223140, 280-222979, 280-222821, 280-223093, 280-223058, 280-222995, 280-222877, 280-223113, 280-223001, 280-222823, 280-223143, 280-222912, 280-222829, 280-223081, 280-223021, 280-222804, 280-222806, 280-223112, 280-223022, 280-222900, 280-223098, 280-223025, 280-222893, 280-223130, 280-223024, 280-223045, 280-222919, 280-222798, 280-223040, 280-222978, 280-222854, 280-222828, 280-222958, 282-223118, 280-223096, 280-222023, 282-222908, 280-222931, 280-223104 y 280-222805.*

---

#### **5.4. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la institución financiera intervenida a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.**

Así mismo solicitar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que por el mismo medio, ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:

5.5. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial

5.6. Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada, caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión”.

**CUARTO.** Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia Quindío para que procedan a la cancelación del gravamen indicado en el numeral primero sobre los bienes identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 280-223119, 280-222966, 280-222904, 280-223078, 280-222987, 280-222880, 280-222849, 280-222962, 280-223042, 280-223018, 280-222902, 280-223155, 280-222942, 280-223151, 280-222952, 280-222834, 280-223035, 280-222955, 280-222855, 280-223140, 280-222979, 280-222821, 280-223093, 280-223058, 280-222995, 280-222877, 280-223113, 280-223001, 280-222823, 280-223143, 280-222912, 280-222829, 280-223081, 280-223021, 280-222804, 280-222806, 280-223112, 280-223022, 280-222900, 280-223098, 280-223025, 280-222893, 280-223130, 280-223024, 280-223045, 280-222919, 280-222798, 280-223040, 280-222978, 280-222854, 280-222828, 280-222958, 282-223118, 280-223096, 280-222023, 282-222908, 280-222931, 280-223104, 280-222896 y 280-222805 y sobre los demás predios que fueron abiertos al constituirse el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL mediante la escritura pública No. 342 del 12 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría Quinta de Armenia sobre el lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-68608, bienes cuyo titular sea el patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –FIDUBOGOTA" por las razones expuestas en esta providencia

**QUINTO:** La presente resolución será publicada en la página web <https://www.marquezabogadosasociados.com>, la cual fue informada desde los avisos emplazatorios publicados en prensa sobre la forma de realizarse las notificaciones en este proceso.

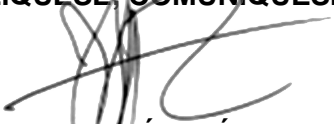
**SEXTO.** NOTIFICAR la presente Resolución a la interesada de conformidad con los artículos 56, 57, 67, 68 y 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**SÉPTIMO.** La presente resolución rige desde la fecha de su expedición.

**OCTAVO.** Líbrense los oficios indicados en los numerales primero, segundo y tercero de esta Resolución.

Dada en Bogotá, a los 04 días del mes de junio de 2021.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS**  
**AGENTE ESPECIAL**  
Habitalia Desarrollos S.A.S