



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
Sala de Decisión Civil Familia

Magistrado:

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

Pereira, Risaralda, diecinueve (19) de febrero de dos mil catorce (2014)

Referencia: Expediente 66001-31-03-002-2012-00216-01

I. Asunto

Se resuelve el recurso de APELACIÓN interpuesto por Flavio Alberto Cardona Martínez, contra el auto de 13 de marzo de 2013 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, en el proceso ordinario de resolución de contrato del apelante contra la Asociación de Vivienda Ciudadela Nueva San Joaquín en Liquidación Forzosa.

II. Antecedentes

1. Según el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Pereira, por Resolución No. 832 del 21 de julio de 1999 la Alcaldía de Pereira resolvió tomar posesión y ordenar la liquidación forzosa administrativa de los negocios, bienes y haberes de la Asociación de Vivienda Ciudadela Nueva San Joaquín. Para desarrollar el proceso de liquidación se designó un Agente Especial. Ordenó la suspensión en el estado que se encuentren, de los procesos ejecutivos que obren contra



la intervenida. Se dijo que los jueces que estén conociendo de ellos procederán de oficio y comunicarán al Alcalde de Pereira, al Secretario de Control Físico y al demandante de la suspensión; así mismo y a solicitud del demandante se decretará el desglose del título ejecutivo a fin de que éste pueda hacerlo valer en el proceso de liquidación.

2. Siendo el doctor Luis Evelio Arias García Agente Especial del Alcalde, celebró el 8 de julio de 2009 contrato de promesa de compraventa con Flavio Alberto Cardona Martínez, mediante el cual prometió vender y Cardona Martínez comprar dos inmuebles de propiedad de la asociación intervenida, distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 290-13892 y 290-51693. El promitente comprador entregó a la firma del contrato la suma de \$221.278.500, como parte del precio y el saldo de \$419.765.000 se comprometió a pagarlo el día de la firma de la escritura pública –15 de diciembre de 2009, a las 10 am., en la Notaría Quinta de Pereira.

3. El 25 de junio de 2012, el señor Flavio Alberto Cardona Martínez, a través de apoderado judicial, radicó demanda de resolución del contrato de promesa celebrado con el Agente Especial del Alcalde, por incumplimiento del mismo. Una vez corregido el libelo, se admitió. Entre otros, ordenó el juzgado la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles vinculados al proceso. El 4 de febrero de 2013, el juzgado tuvo por notificada por conducta concluyente a la actual Agente Especial del Alcalde, doctora María del Pilar Ospina Gaviria.

4. Mediante Resolución No, 700 de 1 de marzo de 2013, el Alcalde Municipal de Pereira resuelve adicionar el contenido de la Resolución No. 832 del 21 de junio de 1999, en su artículo décimo primero, el que quedó así: ***“Ordenar la suspensión en el estado en que se encuentren de los procesos ejecutivos, ordinarios y de***



cualquier otra clase, que obren en contra de la intervenida, y el levantamiento de las medidas cautelares. Los jueces de la República que estén conociendo de ellos procederán de oficio y comunicarán al Alcalde Municipal de Pereira, al Secretario de Control Físico y al demandante de la suspensión y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos el levantamiento de las medidas cautelares. Así mismo y a solicitud del demandante, se decretará el desglose del título ejecutivo y de los documentos de los procesos a fin de que este pueda hacerlo valer en el proceso de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes y su liquidación Forzosa Administrativa.”

5. Con fundamento en la anterior Resolución la Agente Especial del Alcalde solicitó al juzgado de conocimiento que en todos los procesos ejecutivos, ordinarios y de cualquier otra clase que se encuentren en trámite en el despacho judicial procediera a ordenar el levantamiento de las medidas cautelares ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira si las hubiere, e igualmente la suspensión de los procesos vigentes.

6. El Juzgado mediante el auto recurrido resolvió ordenar la suspensión del trámite del proceso, el levantamiento de la inscripción de la demanda sobre los inmuebles objeto del mismo y dejar en secretaría el expediente a disposición de la parte actora, para que solicite el desglose de los documentos arrimados y los haga valer en el trámite de liquidación forzosa administrativa.

7. Contra la decisión anterior el demandante formuló recurso de reposición y en subsidio apelación, con fundamento en que una cosa son los procesos ejecutivos que se adelantaban contra la asociación demandada y que por mandato de la ley debían suspenderse a partir de la Resolución 831 de 21 de junio de 1999 de la Alcaldía de Pereira, y otra los posteriores a la intervención y que tienen como génesis la actuación de la sociedad a través de su liquidador, como es el asunto que se ventila en este juicio. El proceso ordinario



surge a raíz de la celebración de un contrato de promesa de compraventa en el cual el señor Luis Evelio Arias García actuó como Agente Especial del Alcalde para la liquidación de la asociación. Agrega que la ahora liquidadora no puede neutralizar las acciones del promitente comprador y dejar en el limbo su controversia; el juez natural es el civil y no el Agente Especial que obró como promitente vendedora, quien no puede ser juez y parte en la solución de asunto.

8. Mediante auto de 16 de julio de 2013 se desató el recurso de reposición, el cual fue denegado. Dice el despacho judicial que la intervención forzosa administrativa de la Asociación fue ordenada por Resolución No. 4011 de 9 de octubre de 2012, adicionada por la No. 701 de marzo 1 de 2013 y es por ello que en virtud a la solicitud de la Agente Especial del Alcalde de Pereira levantó las medidas decretadas en este proceso y ordenó la suspensión del mismo. Agrega que la finalidad del levantamiento de las medidas cautelares es preservar la integridad de los activos de la sociedad intervenida, con el propósito de continuar con los proyectos para lograr responder por las acreencias a favor de todos los acreedores de dicha sociedad. Concedió la apelación en el efecto devolutivo, conforme al artículo 351-6 del C.P.C.

9. Admitido que fue en el efecto suspensivo, conforme al artículo 171 del C.P.C., se estuvo a lo prescrito por el artículo 359 del C.P.C.; el apelante en esta instancia presentó escrito en el que reitera los argumentos expuestos en el recurso de reposición.

III. Consideraciones

1. El recurso es procedente de conformidad con el artículo 171 del C.P.C. y esta Corporación es competente para



conocer del mismo, ya que es el superior funcional de quien profirió la providencia confutada.

2. Visto lo anterior, corresponde a esta Sala determinar, si la decisión de la Jueza *a quo*, esto es, ordenar la suspensión del proceso y el levantamiento de la inscripción de la demanda que pesa sobre los bienes inmuebles vinculados al proceso de resolución de contrato, tiene o no asidero jurídico y, por lo tanto, debe o no mantenerse. Para ello, inicialmente, se hará un breve recuento histórico de las normas que regulan la materia.

3. La Ley 45 de 1923 creó la figura de una Sección Bancaria encargada de la ejecución de las leyes que se relacionaran con los bancos comerciales, hipotecarios, el Banco de la República, y todos los demás establecimientos que hicieran negocios bancarios en Colombia. El jefe de dicha Sección sería el Superintendente Bancario, a quien le encomendó la supervigilancia de todos aquellos establecimientos bancarios.

4. Años después se expidió la Ley 66 de 1968, mediante la cual se regulan *“las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia”*. Su artículo 1º dispuso que el Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario ejercería la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles, dentro de los planes o programas de urbanización o construcción de las viviendas, cualesquiera que fuere el sistema adoptado; así como de las consistentes en el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas; el artículo 12 señaló que el Superintendente podía tomar la inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de que se trata esta ley o disponer su



liquidación, en los eventos que allí le señala, y en el numeral 4 del artículo 14 dijo que en las providencias el Superintendente dispondrá la prevención de los deudores de la persona intervenida y a todos los que tengan negocios con ella, inclusive juicios pendientes, para que se entiendan con él o su agente especial, como su único representante.

5. Esta Ley 66 fue reformada por el Decreto 2610 de 1979, y en lo que nos concierne su artículo 8º dispuso que, cuando el Superintendente Bancario haya tomado posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona natural o jurídica con el objeto de administrarlos o para proceder a su liquidación, deberá designar un agente especial para el efecto.

6. Ahora, mediante el Decreto No. 77 de 1987, el Gobierno Nacional asignó al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país las funciones de intervención que ejercía la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias. En su artículo 5º dijo que las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas que ejercen las actividades de que trata este decreto, previstas en la Ley 66 de 1968 y sus respectivos decretos reglamentarios, se ejercerían en los términos en ellas previsto en las normas que las sustituyan.

7. Posteriormente, el Presidente de la República, en uso de las facultades extraordinarias que le confirió la Ley 35 de 1993, expide el Decreto 663 de 1993, *“Por medio del cual se actualiza el*



Estatuto Orgánico del Sistema Financiero”. En su parte décimo primera (arts. 290 y ss.) estableció un nuevo procedimiento para la toma de posesión y liquidación de las entidades sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria. En lo atinente a las medidas preventivas para la toma de posesión para liquidación, el artículo 292 dispuso que el acto administrativo que ordena la toma de posesión, deberá disponer, entre otros, la comunicación a los jueces que conozcan de procesos ejecutivos contra la entidad en liquidación, para los efectos previstos en la letra g. del numeral 1 del artículo 116 de este Estatuto; esto es, *“La terminación de toda clase de procesos de ejecución que cursen contra la intervenida, una vez se encuentre ejecutoriada la providencia que ordene el avalúo y remate de los bienes o la que ordene seguir adelante la ejecución, según el caso, para su acumulación dentro del proceso de liquidación forzosa administrativa en lo que corresponda a la entidad en liquidación. Los jueces que estén conociendo de los mencionados procesos procederán de oficio y comunicarán dicha terminación al Liquidador de la entidad. El título ejecutivo se hará valer en el proceso liquidatorio y los créditos respectivos se tendrán por presentados oportunamente, sin perjuicio de los pagos realizados con anterioridad en favor de los demás acreedores de la liquidación. No podrá iniciarse proceso ejecutivo contra la entidad en liquidación por obligaciones contraídas con anterioridad a la toma de posesión.”* En cuanto al régimen aplicable al liquidador, el artículo 295 dispuso en su numeral 3 que: ***“Las controversias o litigios que se originen en hechos o actos de gestión del liquidador o en los contratos que celebre, serán resueltas por la jurisdicción ordinaria mediante el procedimiento que en cada caso corresponda, según la naturaleza del litigio.”***

8. El Estatuto Orgánico Financiero fue modificado luego en algunos de sus artículos por la Ley 510 de 1999. El artículo 22 de la citada ley modificó el artículo 116 del Estatuto, para decir, entre otros, en su literal d) que la toma de posesión conlleva: *“La suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de*



admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de toma de posesión por razón de obligaciones anteriores a dicha medida. A los procesos ejecutivos se aplicarán en lo pertinente las reglas previstas por los artículos 99 y 100 de la Ley 222 de 1995, y cuando allí se haga referencia al concordato se entenderá que se hace relación al proceso de toma de posesión. La actuación correspondiente será remitida al agente especial.” y en su literal e) “La cancelación de los embargos decretados con anterioridad a la toma de posesión que afecten bienes de la entidad.”

IV. Caso concreto

1. Dicho lo anterior, resulta palmario que el señor Alcalde de Pereira, con fundamento en las normas antes reseñadas, resolvió tomar posesión y ordenar la liquidación forzosa administrativa de los negocios, bienes y haberes de la Asociación de Vivienda Ciudadela Nueva San Joaquín. Para desarrollar el proceso de liquidación designó un Agente Especial; el acto administrativo que ordenó la toma de posesión dispuso la suspensión en el estado que se encontraran, de los procesos ejecutivos contra la intervenida; mandó que los jueces que estén conociendo de ellos procedieran de oficio y comunicaran a él, al Secretario de Control Físico y al demandante de la suspensión; así mismo y a solicitud del demandante se decretara el desglose del título ejecutivo a fin de que éste pudiera hacerlo valer en el proceso de liquidación.

2. Es absolutamente claro que las normas que regulan la materia, en cuanto al tema que concita la atención de la Sala, autorizan expresamente la cancelación de los embargos decretados con anterioridad a la toma de posesión que afecten bienes de la intervenida, con la finalidad de integrar la masa de la liquidación; y la suspensión de toda clase de procesos de ejecución que cursen contra la intervenida, una vez se encuentre ejecutoriada la providencia



que ordene el avalúo y remate de los bienes o la que ordene seguir adelante la ejecución, según el caso, para su acumulación dentro del proceso de liquidación forzosa administrativa en lo que corresponda a la entidad en liquidación. Igualmente, que contra las entidades en liquidación no puede iniciarse ningún proceso ejecutivo que esté basado en obligaciones contraídas con anterioridad a la toma de posesión.

3. En materia de liquidación forzosa administrativa, el legislador patrio ha sido enfático en que los únicos procesos que cursen contra la persona jurídica intervenida que se pueden suspender son los ejecutivos, lo que va unido al fuero de atracción del proceso de liquidación, actuación procesal diseñada por el legislador como medio para materializar los objetivos que se persiguen con la liquidación forzosa, como es la provisión de igualdad de oportunidades para todos los acreedores que pretenden hacer efectivos sus créditos a cargo del patrimonio afecto a procesos de liquidación. No vamos a encontrar, pues, disposición legal alguna que autorice la suspensión de otra clase de procesos, ni que impida que contra la gestión del liquidador se puedan iniciar acciones legales, ya que para ejercer su función pública transitoria, debe producir actos administrativos y puede realizar contratos, de allí que el artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en cuanto al régimen aplicable al liquidador, haya dispuesto en su numeral 3 que: ***“Las controversias o litigios que se originen en hechos o actos de gestión del liquidador o en los contratos que celebre, serán resueltas por la jurisdicción ordinaria mediante el procedimiento que en cada caso corresponda, según la naturaleza del litigio.”***

4. Para esta Corporación no existe duda que la funcionaria judicial de primer grado se equivocó al momento en que resolvió suspender el proceso ordinario de resolución de contrato que a



instancias del señor Flavio Alberto Cardona Martínez había iniciado contra la Asociación de Vivienda Ciudadela Nueva San Joaquín. No tenía fundamento legal alguno para hacerlo, como ya quedó visto. De otro lado, la Resolución 700 de 1 de marzo de 2013 proferida por el señor Alcalde de Pereira, que sirvió de fundamento a su Agente Especial para pedir la suspensión del proceso ordinario, se convierte en un obstáculo frente al derecho de acceso a la administración de justicia, también llamado derecho a la tutela judicial efectiva del aquí apelante, consagrado en el artículo 229 de la Constitución Política. Una hermenéutica razonable implicaba darle prelación a nuestra Carta Magna.

5. Y es que este derecho se traduce en la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes, que surge frente a la inminente necesidad de resolver las diferencias o controversias entre los particulares -como consecuencia de sus relaciones interpersonales-, o entre éstos y la propia organización estatal. Los instrumentos internacionales que vinculan a nuestro Estado así lo reconocen (p. ej. el art. 25 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos y el 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos).

6. En este sentido, ha dicho la Corte Constitucional que el acceso a la administración de justicia es para los coasociados una necesidad inherente a su propia condición humana, ya que -lo ha sostenido la jurisprudencia- *“sin él los sujetos y la sociedad*



misma no podrían desarrollarse y carecerían de un instrumento esencial para garantizar su convivencia armónica, como es la aplicación oportuna y eficaz del ordenamiento jurídico que rige a la sociedad, y se daría paso a la primacía del interés particular sobre el general, contrariando postulados básicos del modelo de organización jurídica-política por el cual optó el Constituyente de 1991.”¹

7. Con fundamento en lo discurrido, habrá de revocarse el auto apelado.

VI. Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil Familia Unitaria, **RESUELVE: Se revoca el auto** de 13 de marzo de 2013 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira.

Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

En su oportunidad, vuelva el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase

El Magistrado,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

¹ Ver entre otras, Sentencias T-476 de 1998 y C-426 de 2002.