

**RESOLUCION No. 001 de 2021**  
**06 de mayo 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 Y**

**CONSIDERANDO**

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.

Mediante la escritura pública No. 3486 de 27 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia Quindío, la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION No. 2-1-57761, mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –FIDUBOGOTA”, cuyo objeto es el siguiente:

“OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –FIDUBOGOTA”, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

En los términos del presente contrato, administrar el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-68608 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, junto con los demás activos aportados por el FIDEICOMITENTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO”.

Mediante la escritura pública No. 1241 del 13 de abril de 2016 otorgada en la Notaría Cuarta de Armenia Quindío, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. identificada con el NIT. 800.142.383-7 actuando única y exclusivamente como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL- FIDUBOGOTA IDENTIFICADO CON NIT. 830.055.897-7, constituyó hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de BANCO DE BOGOTA S.A. sobre el lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-68608 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia Quindío.

Mediante la escritura pública No. 342 del 12 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría Quinta de Armenia, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado “FIDEICOMISO HABITALIA RESIDENCIAL –

FIDUBOGOTA”, efectuó actualización de la nomenclatura y constituyó REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

A la fecha se encuentran gravados con la hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía a favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A. inmuebles sobre los que hay constituidas promesas de compraventa, gravámenes que requieren ser levantados para poder proceder con la respectiva escritura de compraventa a favor de los promitentes compradores. Igualmente, se precisa que no se ha logrado determinar la existencia de otras matrículas a favor del patrimonio autónomo, no obstante, también se ordenará que el levantamiento se realice sobre todas aquéllas que estén a favor del patrimonio.

El Agente Liquidador mediante comunicación JS- LIQHABITALIA-112 de 19 de abril de 2021 solicitó 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”.*

El artículo tercero del Decreto 357 de 2020 señaló lo siguiente:

**“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*

***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.***

---

<sup>1</sup> *La Superintendencia de Sociedades en oficio 220-025369 de 27 de marzo de 2019 conceptuó 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”.*

*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”.*

Igualmente, en concepto solicitado a la firma jurídica DLA Piper Martínez Beltrán, el ex Superintendente Delegado para procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades Doctor Nicolás Polania Tello sobre la posibilidad de cancelar las hipotecas de mayor extensión en virtud del carácter administrativo del proceso de liquidación que nos ocupa, indicó:

*“Como se ve, las precisas competencias del Liquidador asignadas por el acto administrativo de toma de posesión para liquidar lo facultan expresamente para (i) solicitar la cancelación de gravámenes que recaigan sobre los activos de las sociedades en liquidación, y (ii) realizar actos que afecten el dominio de los activos inmobiliarios de las sociedades en liquidación. 5. En consecuencia, las expresas habilitaciones contenidas en el Decreto le permiten al Liquidador cumplir con lo previsto en las normas supletorias del estatuto concursal, cuando quiera que se trate de compradores o promitentes compradores de vivienda, en la medida en que puede oficiar para la cancelación de gravámenes y transmitir la propiedad mediante la suscripción de las escrituras públicas, y estaría actuando en preciso ejercicio de facultades preexistentes y expresamente asignadas, y estaría aplicando unas reglas propiamente concursales previstas en un estatuto que es fuente subsidiaria del marco normativo de la toma de posesión para liquidar”.*<sup>2</sup>

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:** 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.

---

<sup>2</sup> Memorando – Tratamiento aplicable a consumidores de vivienda. 03 de marzo de 2021. DLA PIPER MARTÍNEZ ABOGADOS. Dr. Nicolás Polania Tello. Socio.

**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

**CUARTO:** 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.

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

**SEXTO.** Líbrense los oficios indicados en el numeral segunda y tercero de esta Resolución.

Dada en Bogotá, a los 06 días del mes de mayo de 2021.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**



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