

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## RESOLUCIÓN NÚMERO 0389 DE 2020

( Abril 13 )

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

### LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO

En ejercicio de sus facultades legales y, en especial, las conferidas en el artículo 108 y en el literal b) del numeral 5° del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con lo previsto en el numeral 11° del artículo 11.2.1.4.10 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2399 de 2019 y con lo consagrado en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015 y en el Decreto 4334 de 2008 en armonía con los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que mediante la Resolución número 0061 del 27 de enero de 2020, la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de la Superintendente Delegada para el Consumidor Financiero (E), ordenó, entre otras, *“a la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con NIT. 901.157.806-2 y al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 en su calidad de representante legal, la **SUSPENSIÓN INMEDIATA** de las actividades que constituyen captación o recaudo no autorizado de dineros del público, por las razones expuestas en la parte motiva de esta Resolución, bajo el apremio de multas sucesivas de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en concordancia con lo establecido en el artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero”*.

**SEGUNDO.** Que el referido acto administrativo fue notificado personalmente el 30 de enero de 2020 al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, tal y como figura en la constancia<sup>1</sup> suscrita para el efecto y que obra en el expediente de la actuación administrativa.

**TERCERO.** Que estando dentro del término legal, en escrito presentado personalmente ante esta Superintendencia y radicado bajo el número 2019145095-047-000 del 13 de febrero de 2020, el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL interpuso directamente recurso de reposición contra la citada resolución y solicitó, *“se consideren los argumentos esgrimidos, como también la ampliación del tiempo a 10 días hábiles contados a partir del día que se radique el presente acto, esto con el ánimo de reunir más soportes que nos abren la posibilidad de demostrar el material probatorio suficiente que en consecuencia revoque la decisión contenida en la resolución número 061 del 27 de enero de 2020”*.

**CUARTO.** Que, en el recurso de reposición presentado, el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL no aportó ni requirió la incorporación de medios probatorios como sustento de los argumentos propuestos, sin embargo, en su escrito solicitó *“la ampliación del tiempo a 10 días hábiles contados a partir del día que se radique el presente acto, esto con el ánimo de reunir más soportes (...)”*, petición que se rechaza por improcedente según se detalla más adelante.

**QUINTO:** Que a continuación, se transcriben los motivos de inconformidad invocados por la parte recurrente frente al referido acto administrativo, en el mismo orden en que fueron expuestos, seguidos de las consideraciones de esta Superintendencia frente a cada uno de ellos.

---

<sup>1</sup> Radicado 2019145095-037-000-111

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

### 5.1. Argumentos del recurrente

El recurso de reposición presentado contiene 3 acápites. Veamos:

#### 5.1.1. De los contratos de anticresis celebrados por la Inmobiliaria Bienes Raíces Galeras S.A.S.

*“(...) Para la Superfinanciera el negocio jurídico celebrado evidencia la recepción de dinero por parte de la Inmobiliaria en cuanto a sus cláusulas se pacta que el acreedor anticrético entrega al deudor anticrético determinada suma de dinero, siendo el deudo Bienes (sic) Raíces Galeras S.A.S.*

*De la relación jurídica interesó a la Superfinanciera referirse a la obligación por la cual la Inmobiliaria adquiere la posición de deudor.*

*(...) Lo primero que es necesario aclarar es que el referente normativo para el estudio del negocio jurídico que se presenta y que permite a la Superfinanciera concluir la falta de contraprestación, es entender dicha relación contractual bajo la simple denominación o naturaleza del contrato de anticresis, como lo plantea el Código Civil, cuando dicha figura en el Departamento de Nariño, si bien comparte dicha normatividad de manera parcial, dista en determinados aspectos, al punto de considerarse una **costumbre mercantil, ampliamente reconocida y aceptada por el (sic) comunidad en general.***

*Costumbre mercantil que no se entiende, conforme al ordenamiento jurídico colombiano prohibida, pues pese a que no se encuentra en norma jurídica alguna, tiene su fundamento en los principios de libertad contractual, libre determinación de la voluntad privada, buena fe contractual y demás reglas y principios que rigen las relaciones civiles.*

*No es bajo el tipo de negocio jurídico que se describe en los artículos 2458 y siguientes del código Civil Colombiano, bajo el cual debía hacerse el análisis que pretendió hacer la Superintendencia Financiera con el propósito de verificar la obligación por la cual la Inmobiliaria adquiere la posición de deudor, sino que han debido considerarse de manera especial los componentes y la figura contractual que ha definido la costumbre, como fuente de derecho, en el Departamento de Nariño, que resulta atípica, en tanto si bien comparte en su gran mayoría las normas del Código Civil, no en su totalidad, pero no por ello resulta ser prohibido, o contrario a la ley o la Constitución.*

*El estudio juicioso del negocio jurídico adoptado, con fundamento en la costumbre mercantil, por la Inmobiliaria bajo la denominación de “contrato de anticresis de bien inmueble urbano”, llevará a una conclusión contraria a la de la Superfinanciera.*

*Para el Código Civil, “la anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una finca raíz para que se pague con sus frutos”. (Artículo 2458).*

*En cambio, la costumbre mercantil en el Departamento de Nariño entiende por anticresis el contrato por el que se entrega un bien inmueble para uso y disfrute de quien lo recibe, a cambio de la entrega de una suma de dinero, obligándose a restituciones mutuas al finalizar el plazo.*

*Para el Código Civil, el contrato de anticresis presupone que quien recibe la finca raíz es acreedor de quien la entrega en razón de una **obligación adquirida en su favor de manera previa** a la celebración del contrato. En ese caso, el objeto del contrato es que el acreedor se pague la obligación con los frutos de la finca raíz entregada por el deudor.*

*Bien diferente es, el contrato de anticresis fruto de la costumbre en el Departamento de Nariño, contrario a lo anterior, no tiene fundamento en una **obligación adquirida previamente** por el propietario o tenedor del bien inmueble en favor de quien los recibe como consecuencia del contrato. Dicho de otro modo, entre acreedor y deudor anticrético no existe obligación alguna previa a la celebración del contrato de anticresis. Toda obligación nace producto del contrato y en razón del mismo.*

*Es así como, el deudor anticrético recibe el dinero pactado en el contrato para, con el producto de actividades lícitas desarrolladas con la inversión de aquel, suplir lo que ordinariamente recibiría por un canon de arrendamiento mensual del mismo bien inmueble, de haber celebrado un contrato de arrendamiento.*

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0389 DE 2020

Hoja No. 3

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

Es decir que el deudor anticrético obtiene como contraprestación en la relación contractual, la de poder utilizar, bajo su propia cuenta y riesgo, el dinero recibido producto del contrato. Contrario a lo afirmado por la Superfinanciera el acreedor anticrético si recibe una contraprestación, si bien no en dinero de manera directa, sí en especie, que consiste precisamente en poderlo destinar para su habitación o en definitiva para el objeto que esté construido el bien inmueble: ya sea vivienda familiar, local para el ejercicio del comercio, bodega, etc, sin estar obligada a pagar un canon de arrendamiento en favor del propietario del bien inmueble que usa.

(...) En todo caso, es voluntad del deudor anticrético decidir bajo que negocio jurídico, que se entiende será lícito, bajo el principio de buena fe contractual, produce rentabilidad con el dinero recibido a cambio de permitir que su bien inmueble sea utilizado por el acreedor anticrético durante el plazo del contrato.

Dicho de otro modo, se entiende que, bajo esta figura contractual, el deudor anticrético asume el pago de lo que en un contrato de arrendamiento de bien inmueble común y corriente se denomina canon de arrendamiento, con el producto o provecho que a su propia cuenta y riesgo pueda derivar de la suma de dinero entregada.

Evidencia lo anterior, contrario a la conclusión que llega la Superintendencia Financiera, que tanto acreedor anticrético como deudor anticrético reciben una contraprestación claramente definida. Para el ejemplo, Juan estaría habilitado para celebrar el número de contratos de anticresis como bienes inmuebles sean de su propiedad o se encuentren bajo su tenencia, sin que en razón del número de contratos pueda ser calificado como captación masiva de dinero al público, pues el deudor anticrético está entregando al acreedor un bien inmueble, para su uso y goce, a cambio de un dinero del que percibirá una rentabilidad y regresará al final del contrato en igual cantidad y género. El contrato de anticresis sobre bien inmueble urbano, tal como se ha planteado bajo la costumbre mercantil en Nariño, no corresponde al negocio jurídico que bajo la misma denominación trae el derecho positivo contenido en el Código Civil Colombiano. Se trata de un contrato atípico, pero que se denominó de igual manera al tipo contractual sí regulado por el Código Civil Colombiano; sin embargo, pese a su atipicidad, no se encuentra prohibido por el ordenamiento jurídico colombiano. Pese a lo anterior, los dos negocios jurídicos no resultan del todo ajenos a la regulación normativa que trae el Código Civil Colombiano respecto del contrato de anticresis:

El artículo 2459 del CC, prevé que la cosa raíz entregada en razón del contrato de anticresis puede pertenecer al deudor o **a un tercero que consienta en la anticresis.**

Con fundamento en esta norma, los contratos de anticresis que celebra la Sociedad que represento, como bien lo entiende la Superfinanciera, recae sobre un bien inmueble dado previamente para su administración bajo la figura del mandato a la Inmobiliaria; contrato en el que claramente el mandante autoriza al mandatario de manera expresa para celebrar contrato de anticresis bajo la costumbre mercantil que opera en el Departamento de Nariño.

Bajo dicho contrato la Inmobiliaria recibe del propietario del bien inmueble, para su administración, y la Inmobiliaria, una vez cuente con la tenencia del bien, es la que celebra contrato de anticresis con un tercero, quién además conoce que el bien inmueble que va a recibir no es de propiedad de la Inmobiliaria, sino únicamente la tenencia del mismo, bajo la figura del contrato de mandato. En otros términos, una es la relación jurídica que existe entre propietario del bien inmueble y la Inmobiliaria, bajo el contrato de administración, en el cual ambas partes reciben una contraprestación claramente identificable. Y otra relación jurídica es la que nace en razón del contrato de anticresis entre la Inmobiliaria y el acreedor anticrético, contrato éste que según el artículo 2460 del CC se perfecciona por la tradición del inmueble.

(...) Si para el artículo 2.18.2.1. del Decreto 1068 del 2015 por pasivo para el público debe entenderse el monto de las obligaciones contraídas por haber recibido dinero a cualquier título en que no se prevea como contraprestación el suministro de bienes o servicios, las obligaciones adquiridas por la Inmobiliaria que represento, bajo la figura del contrato de anticresis tal como se explicó, no corresponde a un pasivo producto de una captación masiva y habitual de dineros, pues bajo tal modalidad contractual, sí se está prestando un servicio, ampliamente utilizado por la población nariñense para suplir sus necesidades generalmente de vivienda.

La decisión administrativa de la Superfinanciera no se soporta en la figura contractual que de costumbre ha utilizado la población nariñense durante muchos años atrás, y que, en razón de ello, lastimosamente se encuadra de manera forzada en un evento de captación, cuando no se cumplen los elementos de la norma para dicha clasificación.

Bajo las consideraciones que se anotaron, solicito a la Superfinanciera reconsidere la conclusión a la que llega respecto de esta línea de negocio de la Inmobiliaria que represento (...)."

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

**5.1.2. De los contratos de participación celebrados por la sociedad Bienes Raíces Galeras S.A.S.**

*“(…) Respecto de esta línea de negocio, la Superfinanciera encuentra que contractualmente se promete a los socios, por parte de la Inmobiliaria, una rentabilidad fija, sin indicar tipo de negocio que se va a ejecutar; quedando un margen amplio de la actividad a realizar por parte de la Inmobiliaria.*

*Es de conocimiento de la Superfinanciera qué tipo de negocios desarrolla la inmobiliaria. No se trata de desarrollo de actividades distintas a las que se encuentran registradas en el objeto de la Sociedad para las cuales se encuentra habilitada legalmente y que la Superfinanciera transcribió en la resolución que se recurre, entre las que se encuentra la construcción de bienes inmuebles, actividad comercial que es lícita la (sic) igual que todas las que ejecuta la Sociedad Bienes Raíces Galeras S.A.S. Suponer lo contrario, como al parecer lo hace la Superfinanciera, desconoce el principio de buena fe que rige tanto las relaciones entre civiles como entre la administración y sus administrados, al punto de poner en entredicho la honradez y lealtad con la siempre (sic) ha actuado la Sociedad Bienes Raíces Galeras S.A.S.*

*No fue situación distinta lo que se manifestó en la visita realizada por la Superfinanciera la Inmobiliaria (sic), y así se entendió y se dejó escrito en la resolución, los dineros que la inmobiliaria recibe de las dos líneas de negocios, se utiliza para construcción de proyectos de vivienda, los cuales se encuentran en desarrollo, como también se puede demostrar.*

*Ninguna otra destinación tiene dichos recursos, y las ganancias que se espera recibir de la venta de dichos proyectos, son las que se promete regresar a quienes son nuestros socios, que bajo ningún parámetro resulta injustificable o de dudosa procedencia.*

*Por lo tanto, es cierto que reconocemos que dichos dineros, en efecto se encuentran en un proyecto de inversión inmobiliaria, para el que está habilitada comercialmente la sociedad, por hacer parte de su objeto social.*

*(…) Esta situación se podría eventualmente calificar una situación incumplimiento contractual, (sic) que compromete únicamente a las partes contratantes y por lo tanto una situación que puede ser requerida por el socio respecto de la Inmobiliaria, pero ello no permite calificar tal situación, de captación de dineros del público.*

*(…) Desde el punto de vista financiero no es acertada la conclusión que refiere la Superintendencia respeto (sic) de las deudas si se entiende lo siguiente XXXXXX.*

*(…) No existe prueba que se relacione en la resolución, que permita afirmar que los recursos recibidos no están siendo invertidos en proyectos determinados; contrario a ello, en la misma visita se informó que los dineros están destinados a proyectos inmobiliarios de la constructora, distinto es que no se solicitaran los sopores (sic) de esos proyectos de construcción, los cuales hacen parte de la inmobiliaria, como lo son: planos arquitectónicos, licencias de construcción, escrituras públicas de adquisición de bienes inmuebles, registros en folio de matrícula inmobiliaria donde la propietaria es la sociedad, contratos de suministro de materiales contratos de obra, contratos de arrendamientos, pago de impuestos, solicitud de licencias de construcción, actos administrativos de autorización para construcción, entre muchos otros.*

*Así como tampoco hay prueba de que las partes contractuales y socios no conozcan los proyectos de inversión, pues tal información la tienen los clientes desde el inicio de la actividad contractual, con pleno conocimiento de las actividades lícitas que desarrolla la Inmobiliaria.*

*(…) En contravía de la extendida costumbre y negocio mercantil de la venta sobre planos que se puede realizar por intermedio de una inmobiliaria o bien directamente por la constructora.*

*Igual soporte tiene el pago de rendimientos de frutos por anticipado, que se puede descontar de las utilidades finales por medio de una sencilla operación financiera. El hecho de que utilicen nombres generales para operaciones similares pero no precisamente iguales, atribuibles a la juventud del representante legal de la empresa (21 años) – lo que en un Estado Social de Derecho debe ser digno de admiración – puede catalogarse como mucho como yerro de buena fe y sin embargo es un comportamiento lícito que tiene una contraprestación legal (…).”*

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

### 5.1.3. De los fines de las medidas administrativas

*“(…) El artículo 2 del decreto 4334 de 2008 define la intervención como el conjunto de medidas administrativas tendientes, entre otras, a suspender de manera inmediata las operaciones o negocios de personas naturales o jurídicas que se describen en los numerales a y b.*

*La misma norma impone un fin a la intervención que es disponer **la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos obtenidos en desarrollo de tales actividades.***

*El procedimiento cautelar que exige la norma para lograr la devolución de los dineros, exige buscar la protección del patrimonio de todas las personas, naturales o jurídicas, actoras en las actividades objeto de la intervención, además de respetar y garantizar la protección de cualquier otro derecho de los mismos.*

*Sin aceptar que las actividades comerciales desarrolladas por la inmobiliaria constituyan alguno de los presupuestos que contiene la anterior norma, debo manifestar que las medidas adoptadas por la Superfinanciera no disponen la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos que en su entender fueron obtenidos en desarrollo de operaciones no permitidas por la ley.*

*Todo lo contrario, se impartieron órdenes que en medida alguna se ajustan a la real situación y sin dimensionar las consecuencias jurídicas adversas que aquellas ordenes provocan tanto para la inmobiliaria como para sus clientes, asociados y comunidad en general.*

*Lejos de proteger el patrimonio de las personas, se limita de manera injustificada el actuar de la Inmobiliaria para dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales tal como lo ha venido haciendo cumplidamente durante todo este tiempo, respecto de sus clientes y socios.*

*No se estudió por parte de la Superintendencia, conforme a sus competencias, un procedimiento cautelar para lograr ciertamente los fines para los cuales fue expedida la norma en que fundamenta su decisión, causando con dicha omisión un verdadero daño, de lo cual también deriva su responsabilidad.*

*Tampoco la Superintendencia aplicó el contenido del literal d) del artículo 7 del decreto 4334 de 2008, pues en ningún momento consultó la voluntad de la sociedad Bienes Raíces Galeras SAS. Respeto (sic) de la situación advertida para así proteger nuestros derechos y los de nuestros clientes y socios; incluso de manera previa a cualquier decisión administrativa como la expedida el pasado 27 de enero de 2020.*

*Manifiesto y reitero que en ningún momento ha sido voluntad o intención de la sociedad Bienes Raíces Galeras SAS, incurrir en conducta contraria la ley. Todas las actuaciones comerciales se hicieron y se seguirán ejecutando dentro de los límites que impone la Constitución y las leyes, convencidos de que aportamos al desarrollo económico de la región y sin el ánimo de causar perjuicio o detrimento patrimonial a quienes depositan la confianza en nosotros.*

*Estamos prestos a cumplir las órdenes e instrucciones que impartan las autoridades competentes y colaborar en todo momento con los requerimientos que se nos haga, sin perjuicio de las actuaciones que nuestro derecho de defensa y contradicción nos habilita interponer a fin de proteger nuestros derechos y los de nuestros clientes y asociados (...).”*

## 5.2. Consideraciones de la Superintendencia Financiera

### 5.2.1. Aspectos preliminares

Para abordar los argumentos planteados en el recurso de reposición, sea lo primero aclarar que en punto a la Resolución 0061 de 2020 nos encontramos frente a un acto administrativo de carácter particular mediante el cual se adopta una medida cautelar de intervención administrativa por captación masiva y habitual de recursos del público, sobre el que procede únicamente recurso de reposición<sup>2</sup>, cuya

<sup>2</sup> “Artículo 74 CPACA. Recurso contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0389 DE 2020

Hoja No. 6

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

interposición no suspende la ejecutoriedad del acto administrativo<sup>3</sup> dada su necesidad de aplicación inmediata. De lo contrario no resultaría posible reprimir con éxito la inmediatez necesaria requerida, para enfrentar el ejercicio ilegal de actividades del resorte exclusivo de las entidades vigiladas por esta Superintendencia.

Así las cosas, el recurso de reposición es la herramienta procesal que permite al administrado solicitar que, en la instancia en la que se produjo el acto administrativo, se aclare, modifique, adicione o revoque, cuando el mismo lesione los derechos de los administrados, para lo cual debe sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad<sup>4</sup> y las pruebas que pretenda hacer valer como soporte de su argumentación. Con ello, debe el recurrente no solo expresar estos motivos sobre el acto recurrido sino también presentar puntualmente los argumentos y el material probatorio que sustenten su pretensión para que sean evaluados al momento de resolver el recurso y lograr lo solicitado, por lo que el relato de hechos privados de sustento jurídico probatorio no puede servir de argumento para pretender la modificación de un acto administrativo, sino que es necesario que se expongan **razones en derecho** que demuestren la afectación sustancial o procedimental contenida en el acto acusado, acompañadas del soporte probatorio correspondiente.

En efecto, el artículo 77<sup>5</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece expresamente como uno de los requisitos del recurso de reposición, el señalar y aportar el material probatorio que se pretenda hacer valer dentro de la actuación administrativa, siendo necesario que el recurrente señale en el texto de su recurso, los medios de prueba que sustenten cada supuesto de hecho que pretende probar, los cuales, de considerarse pertinentes, conducentes y útiles para la verificación de los hechos<sup>6</sup> serán practicados dentro del término correspondiente no mayor a treinta (30) días<sup>7</sup>.

Al respecto, cabe señalar que la prerrogativa de allegar el material probatorio necesario como soporte de sus afirmaciones, no fue usada por el recurrente dentro de la oportunidad procesal correspondiente, y debe resaltarse que su solicitud de ampliación de tiempo para “*reunir más soportes*” no se encaja dentro del trámite del recurso de reposición. En consecuencia, se rechaza de plano el escrito presentado el 3 de marzo de 2020 denominado “*alcance al radicado 2019145095-047 sobre el recurso de reposición contra la resolución número 061 del 27 de enero de 2020*” por haberse radicado de manera extemporánea, esto es fuera del término legal establecido para presentar el recurso de reposición, término que venció el pasado 13 de febrero, como es de su conocimiento.

Una vez aclarado lo anterior, se continúa resolviendo el recurso impetrado radicado el 13 de febrero de 2020.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial”.

<sup>3</sup> “Artículo 335 EOSF. Contra los actos administrativos de carácter particular expedidos por la Superintendencia Bancaria sólo procederá el recurso de reposición interpuesto en la forma establecida en el Código Contencioso Administrativo.

Las medidas cautelares y de toma de posesión que en ejercicio de sus funciones adopte la Superintendencia Bancaria, serán de aplicación inmediata. En consecuencia, el recurso de reposición que proceda contra las mismas no suspenderá la ejecutoriedad del acto administrativo”.

<sup>4</sup> Artículo 79 CPACA, numeral 2

<sup>5</sup> “Artículo 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.

2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.

3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer. (...)”.

<sup>6</sup> Artículo 169 Código General del Proceso, prueba de oficio y a petición de parte

<sup>7</sup> Artículo 79 CPACA

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

### 5.2.2. De los contratos de anticresis celebrados por la Inmobiliaria Bienes Raíces Galeras S.A.S.

Bajo este acápite, el recurrente manifiesta que la Superintendencia Financiera al interpretar el contrato de anticresis no tuvo en cuenta la costumbre mercantil empleada en el Departamento de Nariño respecto de esta figura que, si bien “*comparte*” la descripción del código civil, “*diste en determinados aspectos*”, lo que la hace “*atípica*” y “*no por ello resulta prohibido, o contrario a la ley o la Constitución*”.

Del mismo modo indica que el contrato de anticresis en el departamento de Nariño es una “*costumbre mercantil, ampliamente reconocida*”, la cual, en su criterio, se realiza con fundamento en los principios de “*libertad contractual, libre determinación de la voluntad privada, buena fe contractual y demás reglas y principios que rigen las relaciones civiles*”.

Ante este argumento es preciso poner de presente la enfática prescripción constitucional<sup>8</sup> “*Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley*”, ello sin desconocer los principios generales del derecho en donde se ubica la costumbre<sup>9</sup>, como uno de los criterios auxiliares de la actividad judicial o administrativa para el presente caso.

Así las cosas, el ordenamiento positivo vigente en nuestro país incorpora la costumbre en los siguientes términos:

Artículo 3° Código de Comercio:

*“La costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella.*”

*En defecto de costumbre local se tendrá en cuenta la general del país, siempre que reúna los requisitos exigidos en el inciso anterior.”*

Artículo 8° Código Civil

*“La costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la ley. No podrá alegarse el desuso para su inobservancia, ni práctica, por inveterada y general que sea.”*

Como vemos, el presupuesto jurídico fundamental para la aceptación y aplicación de la costumbre está determinado en que ésta **no contraríe de manera alguna la ley comercial**, y que las conductas habituales que la hayan constituido sean públicas, uniformes y reiteradas.

En línea con lo anterior, nuestra regulación no contempla la libertad probatoria para demostrar la validez de la costumbre mercantil, pues la legislación procesal de manera taxativa expone la forma en que se debe acreditar la costumbre para que produzca efectos jurídicos, tal como se presenta a continuación:

Artículo 179 Código General del Proceso

*“La costumbre mercantil nacional y su vigencia se probarán:*

<sup>8</sup> Artículo 230 Constitución Política de Colombia

<sup>9</sup> Sentencia C-486, 28 de octubre de 1993 “(...) De lo dicho hasta este punto se desprende que la costumbre puede fungir como fuente material o cognitiva de la actividad que despliega el legislador al hacer las leyes como del juez al dictar sus providencias. Si bien el segundo inciso del artículo 230 de la C.P. sólo menciona como **criterios auxiliares** de la actividad judicial a la equidad, la jurisprudencia y los principios generales del derecho, no excluye en modo alguno **otros criterios** que sea indispensables en relación con la materia sujeta a su decisión y que a este respecto revistan utilidad como apoyo de la misma. La mención que la Carta hace de aquéllas, no se orienta a asignarles el papel de únicos criterios auxiliares del juez, sino a calificarlas justamente como **auxiliares** y, por esta vía, despojarlas de cualquier posibilidad de servir como fuentes directas y principales de las providencias judiciales”.

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

1. Con el testimonio de dos (2) comerciantes inscritos en el registro mercantil que den cuenta razonada de los hechos y de los requisitos exigidos a los mismos en el Código de Comercio.
2. Con decisiones judiciales definitivas que aseveren su existencia, proferidas dentro de los cinco (5) años anteriores al diferendo.
3. Con certificación de la cámara de comercio correspondiente al lugar donde rija.

La costumbre mercantil extranjera y su vigencia se acreditarán con certificación del respectivo cónsul colombiano o, en su defecto, del de una nación amiga. Dichos funcionarios para expedir el certificado solicitarán constancia a la cámara de comercio local o a la entidad que hiciere sus veces y, a falta de una y otra, a dos (2) abogados del lugar con reconocida honorabilidad, especialistas en derecho comercial. También podrá probarse mediante dictamen pericial rendido por persona o institución experta en razón de su conocimiento o experiencia en cuanto a la ley de un país o territorio, con independencia de si está habilitado para actuar como abogado allí.

La costumbre mercantil internacional y su vigencia se probarán con la copia de la sentencia o laudo en que una autoridad jurisdiccional internacional la hubiere reconocido, interpretado o aplicado. También se probará con certificación de una entidad internacional idónea o mediante dictamen pericial rendido por persona o institución experta en razón de su conocimiento o experiencia”.

Teniendo en cuenta que en su escrito de reposición no se allegó ningún material probatorio encaminado a establecer la costumbre mercantil alegada en atención a lo establecido por el artículo 179 del Código General del Proceso, es jurídicamente viable concluir que la práctica realizada en la ciudad de Pasto por la sociedad que usted representa no constituye una costumbre mercantil.

De igual manera no se puede considerar como “atípica” la práctica por usted realizada por intermedio de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. respecto del supuesto “contrato de anticresis”, la cual define como “el contrato por el que se entrega un bien inmueble para uso y disfrute de quien lo recibe, a cambio de la entrega de una suma de dinero, obligándose restituciones mutuas al finalizar el plazo”, toda vez que este contrato civil se encuentra plenamente definido en el título XXXVIII del Código Civil Colombiano, artículos 2458 y siguientes, y su alcance ha sido objeto de estudio por parte de la doctrina y la jurisprudencia como se señala a continuación:

“Lo mismo que en Chile<sup>10</sup>, trátase la anticresis de un **contrato accesorio**, por cuanto tiene por objeto **asegurar el pago de una obligación principal**, de manera que no puede subsistir sin ella (art. 1499 C.C.)<sup>11</sup>.

Finalmente, y de la definición dada por el prenombrado artículo 2458 C.C., fulge que **la anticresis es un instrumento de pago, es decir, se trata de un contrato para pagar**<sup>12</sup>”. Subrayado y Negrilla fuera de texto.

En este punto merece especial importancia citar a la Corte Suprema de Justicia, que ha establecido como elemento de la esencia en el contrato de anticresis **la existencia anterior de una deuda a satisfacer**, así<sup>13</sup>:

“De la descripción legal acuñada en la primera de las normas citadas y en los artículos subsiguientes se extrae, sin mayores ambages, que es elemento de la esencia de ese negocio (art. 1501 C.C.), como puntualizó Don Fernando Vélez hace poco más de un siglo, **la existencia de una deuda que deba satisfacerse con los frutos de una cosa**<sup>14</sup>. Subrayado y Negrilla fuera de texto.

(...)

**De allí, también, se deriva su función de garantía**, pues resulta claro que el móvil determinante para su celebración lo es el de servir de soporte para la solución de un débito preexistente, carácter que a su vez halla

<sup>10</sup>Véase: ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo/SOMARRIVA UNDURRUGA, Manuel. *Derecho Civil. Tomo IV. Fuentes de las Obligaciones*. 1942. Pág. 685.

<sup>11</sup>Cfr. VÉLEZ, Fernando. *Estudios sobre el Derecho Civil Colombiano*. Tomo IX. Pág. 189; SALAMANCA, Hernán. *Derecho Civil. Curso IV. Contratos*. 1970. Pág. 399.

<sup>12</sup>Sobre la anticresis como medio o forma de pago, véase: CS. CSJ. Sentencia del 31 de mayo de 1938. En doctrina: SALAMANCA, Hernán. *Derecho Civil. Curso IV. Contratos*. 1970. Pág. 399.

<sup>13</sup> STC16461-2017 Radicación n° 15001-22-13-000-2017-00562-01 de 11 de octubre de 2017. MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

<sup>14</sup> VÉLEZ, Fernando. *Estudios sobre el Derecho Civil Colombiano*. Tomo IX. Pág. 189.



# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0389 DE 2020

Hoja No. 9

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

---

confirmación en el derecho de retención otorgado a favor del acreedor anticrético por los artículos 2463 y 2467 del Código Civil, a los cuales la Corte se ha referido en pretérita oportunidad”.<sup>15</sup>

Sobre el particular, el tratadista Peña Nossa precisa:

*“El termino anticresis proviene del griego <<Anti>> que significa contra y <<kresis>> que equivale a uso, entonces lo que este vocablo traduce es <<contra-uso>>, es decir que el acreedor goza de un bien del deudor apropiándose de los frutos de este, y el deudor a su vez disfruta del capital de su acreedor.*

*En el derecho romano el contrato de anticresis no tomo independencia, pues se creía que la prenda, la hipoteca y el usufructo cumplían el mismo propósito que la anticresis.”*

Como vemos, en cuanto a su naturaleza, la anticresis es un *contrato real*, esto quiere decir que se perfecciona con la entrega del bien, y corresponde a un *contrato accesorio*, por cuanto el fin de éste es asegurar el pago de una obligación contraída previamente, de modo que la existencia de la deuda legitima la procedencia del pago mediante el contrato de anticresis, esto es, satisfacerse el acreedor con los frutos de la cosa entregada en anticresis.

Así las cosas, teniendo en cuenta que dentro de la presente actuación administrativa no está probado que las prácticas comerciales realizadas por usted y por la persona jurídica que representa constituyan costumbre mercantil, y que lo que usted denomina como “*contrato de anticresis*” no corresponde a una práctica atípica toda vez que el contrato de anticresis se encuentra expresamente definido por el ordenamiento positivo civil, es procedente concluir que dichas prácticas comportan una relación contractual abiertamente contraria a la ley civil colombiana, y en consecuencia, es bajo lo establecido por el ordenamiento positivo civil que se debe realizar el análisis de lo argumentado en su recurso de reposición.

En línea con lo anterior, tal como se expuso en el acto recurrido, BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. mediante la modalidad de “*Contrato de Anticresis de Bien Inmueble Urbano*” asumió obligaciones con noventa y tres (93) personas por la suma de tres mil ochocientos treinta y ocho millones novecientos veintitrés mil pesos (\$3.838.923.000), sin prever como contraprestación el suministro de bienes o servicios, pues la entrega del bien inmueble al acreedor anticrético para su habitación, no satisface la obligación inicial del deudor anticrético, toda vez que la obligación dineraria a cargo de la sociedad de devolver la suma recibida de parte del acreedor anticrético continúa vigente y no se compensa con la entrega del bien inmueble al acreedor anticrético.

Lo anterior, toda vez que en virtud de dicho contrato, BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. recibe una suma de dinero creando una obligación a su cargo a favor de su acreedor anticrético, bajo el compromiso de restituirlo en un periodo de doce meses, entregando como garantía un bien inmueble para habitación durante este periodo de tiempo, y al finalizar el plazo pactado, la sociedad devuelve el dinero y el acreedor anticrético regresa el inmueble, obligaciones estas que se encuentra denominadas dentro del clausulado contractual como “*devoluciones mutuas*”. Por su parte, el bien inmueble entregado al acreedor anticrético es recibidos por BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. como consecuencia de un “*Contrato de Mandato*” celebrado entre un tercero propietario del inmueble en calidad de mandante y la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. como mandatario, contrato que tiene como objeto recibir el bien para su administración, esto es, según lo descrito por el recurrente, entregarlo en anticresis y reconocer a su propietario un valor mensual por esta gestión.

En consecuencia, para esta Superintendencia, el objeto del llamado “*Contrato de Anticresis de Bien Inmueble Urbano*”, en la realidad económica no es otra cosa que la administración de los dineros recibidos de terceros denominados acreedores anticréticos con quienes se obligó a la devolución de este capital en un periodo de un año, y a quienes se les hizo entrega de un inmueble de propiedad de un tercero para su uso y goce

---

<sup>15</sup> CS. CSJ del 26 de mayo de 1936.

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

como “*garantía real*”<sup>16</sup>, siendo indiscutible que la entrega de dicho inmueble para su uso y goce durante el término del contrato, no reporta para el acreedor anticrético una contraprestación o el pago de la obligación originaria, pues la misma se satisface única y exclusivamente con la devolución de la misma cantidad de dinero entregada a BIENES RAICES GALERAS S.A.S. por el acreedor anticrético al inicio del contrato. Al no haber contraprestación alguna, pues la obligación dineraria no se extingue con el uso y goce del inmueble, se configuran los presupuestos de captación no autorizada de recursos del público por parte de BIENES RAICES GALERAS S.A.S. al haberse obligado con más de veinte personas al retorno del capital recibido sin que existiera contraprestación alguna, obligaciones que superan el 50% del patrimonio líquido de la sociedad.

Así las cosas, es importante precisarle al recurrente que su actividad económica, la cual, según lo manifiesta en su escrito, se adelanta de buena fe, cualquiera que sea el nombre que reciba, el contrato que medie o el activo al que se pretenda referir, si configura los hechos objetivos o notorios o los supuestos de captación no autorizada de dineros del público, consagrados, en su orden, en el artículo 6º del Decreto 4334 de 2008 y/o en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, esta Superintendencia debe imponer alguna de las medidas administrativas cautelares establecidas en el numeral 1º del artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, además de remitir el expediente, entre otras autoridades, a la Superintendencia de Sociedades, para que conforme a las facultades otorgadas en el Decreto 4334 de 2008, adelante el procedimiento de intervención administrativa, así como a la Fiscalía General de la Nación con el fin de que evalúe las posibles consecuencias penales, según lo establecido en el artículo 316 del Código Penal, a la Superintendencia de Notariado y Registro y al Ministerio de Transporte, con el fin de preservar los activos del captador y ponerlos a disposición de la Superintendencia de Sociedades.

En esta medida, y de conformidad con las razones expuestas en este considerando, los argumentos planteados en su recurso no son de recibo por este Despacho y en consecuencia no están llamados a prosperar.

### **5.2.3. De los contratos de participación celebrados por la sociedad Bienes Raíces Galeras S.A.S**

Respecto de esta modalidad contractual, el recurrente afirma que el dinero por este concepto recibido de sus clientes “*se utiliza para la construcción de proyectos de vivienda, **los cuales se encuentran en desarrollo**, como también se puede demostrar*”, “*ninguna otra destinación tiene dichos recursos, y **las ganancias que se espera recibir de la venta de dichos proyectos**, son las que se promete regresar a quienes son nuestros socios, que bajo ningún parámetro resulta injustificable o de dudosa procedencia*” (negrilla y subrayado fuera de texto).

En el mismo sentido señala que la inexistencia de cuentas independientes para el manejo contable de los dineros recibidos bajo este concepto podría considerarse como un “*incumplimiento contractual*” pero no como una “*captación de dineros del público*”.

Refiere vía reposición el recurrente que los dineros recibidos “*están destinados a proyectos inmobiliarios de la constructora*” (...) “*distinto es que no se solicitaran los soportes de esos proyectos de construcción*” y afirma que esta información “*la tienen los clientes desde el inicio de la actividad contractual*”.

En cuanto a los rendimientos pagados a sus clientes precisa que “*igual soporte tiene el pago de rendimientos de frutos por anticipado, que se pueden descontar de las utilidades finales por medio de una sencilla operación financiera*” y aduce que “*El hecho de que utilicen nombres generales para operaciones similares pero no precisamente iguales, atribuibles a la juventud del representante legal de la empresa (21 años) – lo que en un Estado Social de Derecho debe ser digno de admiración – puede catalogarse como mucho como yerro de buena fe y sin embargo es un comportamiento lícito que tiene una contraprestación legal*”.

<sup>16</sup> En el modelo de negocio, sobre las características de la anticresis, la visitada expresó: “*El prestatario ofrece una garantía real, es decir, está respaldando su compromiso de pago con un bien tangible, que en este caso es un inmueble*”

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0389 DE 2020

Hoja No. 11

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

Analizados estos elementos argumentativos se evidencia una equivocada interpretación del recurrente frente a la actuación de esta Superintendencia respecto de esta modalidad contractual, pues, de acuerdo con el acervo probatorio recabado en la actuación administrativa, el cual se compone principalmente de la información suministrada a la comisión de visita por parte de su apoderado para atender la visita de inspección, se tiene que el objeto del contrato de “*cuentas en participación*”<sup>17</sup>, celebrado entre la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. y sus clientes inversionistas, consistía en desarrollar la administración de dineros con el objeto de generar una rentabilidad mensual que oscilaba entre el 1.5% y 3% mensual del valor de la inversión, bajo el cual se obligó con por lo menos (41) personas por un valor aproximado de mil quinientos treinta y siete millones trescientos cincuenta mil pesos (\$1.537.350.000).

De la ejecución de estos contratos, se ha realizado el pago a los inversionistas por concepto de “*rentabilidad mensual*” a corte del 30 de septiembre de 2019, por valor de ciento veinticuatro millones seiscientos veintitrés mil ochocientos pesos (\$124.623.800)<sup>18</sup>, tal como fue debidamente acreditado por la sociedad a la comisión de visita.

En efecto, esta Superintendencia no ha entrado a debatir de manera alguna lo expuesto por la sociedad respecto de los proyectos de construcción inmobiliaria adelantados, como tampoco ha puesto en duda la licitud de los mismos como de manera infundada lo plantea en su escrito de reposición, y es en apego a lo expuesto<sup>19</sup> ante la comisión de visita, que esta Autoridad tuvo conocimiento de que estos proyectos se realizan con los recursos obtenidos de terceros por medio de los contratos de anticresis y de cuentas en participación, los cuales se encuentran aún en ejecución, es decir, a la fecha de expedición del acto administrativo recurrido, ningún proyecto había sido finalizado, situación que ratifica en su recurso de reposición al señalar que estos proyectos aún se encuentran en desarrollo.

Lo anterior se refleja en el registro contable de la sociedad, de tal suerte que se presenta una pérdida del ejercicio por valor de por dos mil once millones ciento cincuenta y siete mil trescientos veintinueve pesos (\$2.011.157.329) al corte del 30 de septiembre de 2019, toda vez que se tiene para el mismo corte, gastos operacionales por valor de mil ochocientos sesenta y dos millones quinientos cincuenta y tres mil trescientos pesos (\$1.862.553.300) frente a unos ingresos por actividades ordinarias por valor de cuarenta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil quinientos treinta pesos (\$48.939.530).

Ante esta situación, la sociedad precisó en las notas a los estados financieros para ese corte<sup>20</sup>: “(...) *debido a que los gastos tanto operativos como administrativos han sido realizados **en su gran mayoría con recursos de terceros** de los servicios (anticresis, cuentas en participación y corretajes); el cambio de este resultado se ve reflejado al momento de la venta de los proyectos (...)*”, lo que sustenta que la sociedad espera la venta de los proyectos inmobiliarios para cambiar este resultado.

Es así como, a pesar de no haber realizado la venta de los proyectos inmobiliarios, la sociedad ha realizado el pago mensual que se obligó a cancelar sobre el monto recibido, en los términos del contrato, tal como adicionalmente fue evidenciado en los soportes suministrados por su apoderado en la visita de inspección realizada<sup>21</sup>.

Nótese entonces que, se habla de que el objeto del contrato es generar una rentabilidad o ganancia, pero no se puntualiza con base en qué proyecto determinado, como tampoco contempla la posibilidad de pérdida frente al mismo. Sumado a ello, se encuentra que las partes convienen una tasa fija de interés mensual que reconocerá la sociedad a cada uno de los clientes con quien suscribió los citados contratos, que oscila entre el 1.5% y 3% mensual, desconociendo con ello la posibilidad de esperar los resultados

<sup>17</sup> Derivado 2019145095-002 -000. Página 23 a 25

<sup>18</sup> Ibidem, Carpeta 4 – 7 – BASE DE DATOS 2018-2019 – Pestaña CUENTAS EN PARTICIPACIÓN -columna PAGO 2019

<sup>19</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD ANEXOS 1.rar, Carpeta 3, DOCUMENTOS Y SERVICIOS.

<sup>20</sup> Radicado 2019145095-002-000, CD. ANEXOS 1.rar, Carpeta 1, - ESTADOS FINANCIEROS 2019.pdf – Nota 11

<sup>21</sup> Radicado 2019145095-002 CD ANEXOS 1rar – Carpeta 6 – CONTRATOS – CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – relación de pagos

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

del negocio de cuentas en participación y así distribuir las pérdidas o ganancias derivadas de la ejecución del objeto de estos contratos, según la proporción convenida, elementos esenciales de un contrato de cuentas en participación, al tenor de lo señalado en la legislación comercial colombiana<sup>22</sup>.

Así las cosas, la rentabilidad ofrecida no se reconoce con base en la actividad subyacente de “*actividad inmobiliaria*” pues es absolutamente claro que los proyectos inmobiliarios se encuentran aún en desarrollo y requieren de apalancamiento a través de otras líneas de negocio, sin que sobre éstos, la sociedad haya probado haber realizado algún tipo de negociación que permita sustentar razonablemente el pago de la rentabilidad prometida, por el contrario, la sociedad ha sido enfática en señalar que “*las ganancias que se espera recibir de la venta de dichos proyectos, son las que se promete regresar a quienes son nuestros socios*”, no obstante, a pesar de no haber realizado una sola venta de los proyectos inmobiliarios en ejecución, lo cual se evidencia por el no registro de ingresos contables por estos conceptos, la sociedad si ha realizado el pago de la rentabilidad prometida dentro de los contratos de “*cuentas en participación*”.

En el mismo contrato se estableció la obligación de parte de la sociedad de contabilizar los recursos recibidos de terceros bajo este concepto en cuentas independientes, actividad que no llevó a cabo la sociedad y que usted reconoce en el recurso de reposición. En efecto, esta Autoridad comparte lo expuesto en su escrito, en el sentido de señalar que el incumplimiento de una de las partes de lo estipulado en el contrato, se deberá resolver en el plano del incumplimiento contractual, y no puede considerarse como una actividad ilegal. Sin embargo, lo que desconoce el recurrente es que en la realidad económica lo que hizo con sus clientes frente a la suscripción de los contratos denominados “*cuentas en participación*”, fue asumir pasivos con más de veinte personas a cambio de retornar el capital en un plazo determinado con la promesa de una rentabilidad fija establecida, sin la existencia de una actividad subyacente clara y específica que sustentara esta operación.

En este sentido es importante aclarar al recurrente que aun cuando se esté en presencia de un contrato cuyo título resulta indicativo de un negocio jurídico válidamente celebrado, no está permitido que bajo esta figura se capten dineros del público en forma masiva sin que se ofrezca como contraprestación un bien o servicio para el cliente, tal como se presenta en el caso objeto de análisis, por lo que se profirió el acto administrativo objeto de reposición en su contra y de la sociedad que representa, al haber adquirido obligaciones con terceras personas y pagar rentabilidades fijas ajenas al comportamiento de las negociaciones que se señalan en los contratos, sin prever a cambio un bien o servicio.

Como se ha visto en los acápites anteriores, la sociedad por usted representada utilizó los recursos captados a través de la celebración de contratos de cuentas en participación no solo con destino a los proyectos que aun se encuentran en desarrollo, sino para cumplir con los pagos de las rentabilidades prometidas, tal y como lo ha señalado al indicar que los gastos operativos y administrativos han sido realizados con recursos de terceros. Tampoco se especificó cuáles eran los proyectos que recibirían los recursos entregados bajo el esquema de su contrato de “*cuentas en participación*” como lo exige la normatividad comercial para este tipo de negociaciones.

En efecto, se reitera que la comisión de visita no encontró contabilidad independiente para el asiento de las operaciones desarrolladas en los contratos de cuentas en participación, hecho que aunado al referido en precedencia llevó a esta Autoridad a determinar que en la realidad económica, lo que la sociedad realizó fue tomar recursos del público obligándose a su devolución y al pago de rentabilidades fijas, al punto que como quedó anotado y probado, canceló al menos ciento veinticuatro millones seiscientos veintitrés mil ochocientos pesos (\$124.623.800) a los acreedores por este último concepto, mientras que sólo reportó ingresos por cuarenta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil quinientos treinta pesos (\$48.939.530), lo que evidentemente demuestra que con los recursos obtenidos en captación, canceló parte de las obligaciones asumidas.

<sup>22</sup> Código de Comercio, artículo 507 “definición cuentas en participación”.

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

Así las cosas, debemos ser enfáticos en señalar que esta Superintendencia no busca de ninguna manera desincentivar nuevos modelos de negocio o sesgar actividades comerciales propias de la libertad negocial de los contratantes, lo que se busca es la protección del ahorro del público, que el mismo sea administrado por personas idóneas, atendiendo los mecanismos de regulación prudencial establecidos que permitan la seguridad y protección de esos dineros y que no sean desviados por personas que no cuentan con la debida autorización estatal para ello, en atención a lo establecido en el artículo 335 de la Constitución Política de Colombia.

Atendiendo lo expuesto en su escrito, es necesario precisar que la falta de reglamentación o la ausencia de conocimiento y experiencia para el caso de los emprendedores, sobre cualquier actividad económica, cualquiera que sea el nombre que adopte o el bien sobre el que recaiga, **NO** puede entenderse como una habilitación para que sean utilizados como instrumentos en el ejercicio irregular de la actividad financiera, como la captación no autorizada de fondos del público en forma masiva, pues en nuestro ordenamiento colombiano la ignorancia de la ley no puede oponerse como excusa<sup>23</sup> para su incumplimiento. Sobre este precepto, la Corte Constitucional<sup>24</sup> ha dispuesto:

*“(…) Puede afirmarse con certeza que no hay siquiera un jurista especializado en una disciplina jurídica particular que pueda responder por el conocimiento cabal de las que constituyen el área de su especialidad. Mucho menos puede esperarse que un ciudadano corriente conozca todas las normas que se refieren a su conducta. El recurso epistémico utilizado por el legislador es más bien la ficción, de uso frecuente y obligado en el derecho, y que en el caso específico que ocupa a la Corte puede expresarse de este modo: es necesario exigir de cada uno de los miembros de la comunidad que se comporte como si conociera las leyes que tienen que ver con su conducta. La obediencia al derecho no puede dejarse a merced de la voluntad de cada uno, pues si así ocurriera, al mínimo de orden que es presupuesto de la convivencia comunitaria, se sustituiría la anarquía que la imposibilita. La solidaridad social, un hecho inevitable que la Constitución reconoce para construir sobre él conductas socialmente exigibles (…).”*

*“(…) La búsqueda de un ideal de justicia material consagrado en la Carta, no puede confundirse con la posibilidad de que cada uno reclame la concreción de ese propósito desde su particular perspectiva y según su concepción de lo justo. Lo que debe determinarse es si en realidad la norma demandada resulta contraria al orden justo que configura y anticipa la Constitución. Para los efectos de esta sentencia, puede asumirse, a grandes rasgos, que las normas que una persona puede ignorar, relevantes en el problema que se analiza, se reducen a dos categorías: 1) las que imponen deberes; y 2) las que indican modos de proceder adecuados para lograr ciertos fines. Sin duda, las más importantes, en función del asunto planteado, son las que pertenecen a la primera categoría, puesto que de su transgresión pueden seguirse sanciones. La pregunta que debe plantearse es, entonces, la siguiente: ¿es preciso para conocer los deberes de los que se es destinatario, conocer las normas donde se originan? Dicha pregunta puede responderse negativamente, por las elementales razones que a continuación se exponen: 1) Los deberes esenciales que a una persona ligan como miembro integrante de una comunidad pueden captarse de manera espontánea mediante la interacción social. Como reglas típicas de la segunda categoría, pueden citarse las que establecen la manera de celebrar contratos. La inobservancia de tales reglas no aparea propiamente sanciones sino más bien resultados fallidos. Porque ellas funcionan de manera similar a las relaciones causales del mundo físico. Es claro, desde luego, que el deber jurídico implícito en la ficción supone, a la vez, una obligación ineludible a cargo del Estado: promulgar las leyes, pues sólo a partir de ese acto se hace razonable la efectividad de las consecuencias jurídicas que pueden seguirse de su inobservancia (…).”*

En el mismo sentido, frente a los deberes de conducta que se requieren de parte de quienes ejercen la actividad comercial, la legislación colombiana ha señalado frente a los administradores que *“deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados”*<sup>25</sup>, sobre el particular, la Corte<sup>26</sup> ha señalado:

<sup>23</sup> Código Civil, artículo 9°. “Ignorancia de la ley”

<sup>24</sup> Corte Constitucional en sentencia C-651 de 1997, M. P. Dr. CARLOS GAVIRIA DIAZ, análisis de exequibilidad artículo 9° Código Civil.

<sup>25</sup> Artículo 23, ley 222 de 1995, “deberes de los administradores”

<sup>26</sup> Corte Constitucional en sentencia C-123 de 22 de febrero de 2006, M. P. Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, análisis de exequibilidad artículo 24 y otros de la ley 222 de 1995

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

Debe la Corte recordar en primer lugar, que con la expedición de la Ley 222 de 1995, se modificó el libro segundo del Código de Comercio referente a las sociedades comerciales, como también se expidió un nuevo régimen de procesos concursales, y se dictaron otras disposiciones sobre esta materia.

Al respecto de la nueva regulación de las sociedades, tuvo como fin el legislador adaptarla a las nuevas circunstancias del país, especialmente a los nuevos principios que introdujo la Constitución de 1991, que modifican el papel del Estado y el modelo económico, así como las funciones de sus distintos estamentos, lo que a su vez cambia la orientación en cuanto a su función e intervención en la órbita de los particulares, a fin de que éstos puedan participar de manera ágil en las distintas fases de la actividad económica; y, para que la empresa, como base del desarrollo, pueda cumplir adecuadamente la función social que se le encomendó<sup>27</sup>.

Y, en relación con los administradores, dada la importante labor que desempeñan, por los inmensos poderes que hoy en día detentan, consideró necesario el legislador someterlos a un estricto código de conducta, para lo cual se precisó el marco general de sus actividades, sus funciones y responsabilidad, estableciendo además, normas que agilizaran y facilitaran las consecuentes acciones para el establecimiento de dicha responsabilidad. Así lo recordó el legislador durante el trámite legislativo de la Ley 222 de 1995, cuando señaló en la ponencia para segundo debate en la Cámara de Representantes que:

*“La necesidad de abandonar los modelos tradicionales de responsabilidad referidos al buen padre de familia, que hoy resultan disueltos, para acoger como nuevo patrón el del correcto y leal empresario, ha llevado a proponer un acápite sobre administradores. Una mejor protección del crédito, del público, de los trabajadores y de los mismos socios hace indispensable detallar y precisar las funciones y responsabilidades de los administradores así como las consecuentes acciones de responsabilidad, puesto que es claro que tales funcionarios detentan hoy inmensos poderes y adoptan decisiones de profundas implicaciones sociales, que como es de esperar deben ceñirse a un estricto código de conducta, que resulta concordante con las normas de rendición de cuentas previstas en el capítulo de estados financieros. (...)”*

Confiamos que con estas nuevas disposiciones no sea difícil, como hasta ahora, establecer las responsabilidades de los administradores y lograr el reconocimiento de las respectivas indemnizaciones, con la seguridad que a los buenos administradores el régimen no les impone obligaciones distintas de las que ya tienen.” (Subrayas fuera del texto)<sup>28</sup>.

En efecto, en el Libro I de la Ley 222 de 1995, se estableció el Régimen de Sociedades, y en el Capítulo IV, de los Órganos Sociales, se consagra en la Sección II lo referente a los administradores (artículos 22 al 25), señalando quienes tienen esta calidad, sus deberes y responsabilidades, y lo relacionado con la acción social de responsabilidad contra éstos.

En efecto, el art. 22 de la citada ley, indica que son administradores el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes conforme a los estatutos ejerzan o detenten dichas funciones.

Así mismo, respecto de la conducta de los administradores, el art. 23 de la ley, señala que deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios, así como que sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad y observando los intereses de sus asociados. Además, de manera específica se establecen, los deberes de los administradores en el cumplimiento de su función así:

*“En el cumplimiento de su función los administradores deberán:*

- 1. Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social.*
- 2. **Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias.***
- 3. Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la Revisoría Fiscal.*
- 4. Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad.*
- 5. Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada.*
- 6. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos.*

<sup>27</sup> Gaceta del Congreso No. 381 de 4 de noviembre de 1993, exposición de motivos al proyecto de ley que culminó con la expedición de la Ley 222 de 1995.

<sup>28</sup> Ver Gaceta del Congreso No. 61 del 25 de abril de 1995. Pág. 4

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

7. Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o asamblea general de accionistas.

En estos casos, el administrador suministrará al órgano social correspondiente toda la información que sea relevante para la toma de la decisión. De la respectiva determinación deberá excluirse el voto del administrador, si fuera socio. En todo caso, la autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas sólo podrá otorgarse cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad.”

Por su parte, el artículo 24 de la mencionada ley, consagra la responsabilidad solidaria e ilimitada de los administradores por los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros, a la que no estarán sujetos los que no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten. Además, se establece la presunción de culpabilidad para ciertos casos expresamente mencionados, de los cuales se ocupará esta providencia más adelante.

Finalmente, el artículo 25 de la citada ley, consagra la acción social de responsabilidad contra los administradores (...)

**(...) Puede concluir la Corte, que en materia de sociedades, dada la importante labor que desempeñan sus administradores, en razón a la gran responsabilidad que asumen y la repercusión que sus actuaciones pueden tener en el desarrollo social, ha sido la ley la que les ha impuesto de manera general a éstos, ejercer sus funciones con sujeción a los principios de lealtad y buena fe, así como actuar con la diligencia de un buen hombre de negocios, en interés de la sociedad y teniendo en cuenta los intereses de sus asociados. En tal medida, la actuación de los administradores debe ir más allá de la diligencia común y corriente, pues su gestión profesional de carácter comercial debe orientarse al cumplimiento de las metas propuestas por la sociedad.**

**Cabe recordar, que la Ley 222 de 1995, impuso a los administradores un grado de diligencia y prudencia superiores a la mediana que hasta entonces tenían<sup>29</sup>, la de un buen padre de familia, pues ahora deberán actuar con la diligencia propia de un buen hombre de negocios, es decir, con la que pondría un comerciante normal en sus propios asuntos, lo que supone una mayor exigencia en la administración de los asuntos propios de la sociedad.**

Dicho marco general anotado, así como las reglas específicas que imponen deberes a los administradores, se complementan en la citada Ley 222, con las normas relativas a la responsabilidad solidaria e ilimitada en que éstos pueden incurrir por los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros. Responsabilidad en la que se presumirá la culpa del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, violación de la ley o de los estatutos, o cuando hayan propuesto o ejecutado la decisión sobre distribución de utilidades en contravención a lo prescrito en el artículo 151 del Código de Comercio y demás normas sobre la materia (...)” (negrilla y subrayado fuera de texto).

Como vemos, no puede esta Superintendencia destacar su actuación frente a sus labores de emprendimiento como representante legal de BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., pese a “su corta edad” como lo solicita en su escrito, toda vez que al adquirir la calidad de comerciante asume una carga de debida diligencia que conlleva deberes y responsabilidades frente a sus clientes y el Estado, prerrogativas estas que son de interés general y se sobreponen a los intereses particulares. En este sentido, su actuar de “buena fe” no lo exime del cumplimiento de los deberes asumidos al constituirse como comerciante.

En consecuencia, el recurso no contiene los elementos suficientes que permitan sustentar el cambio a lo decidido, en punto a su solicitud de la revocatoria de la resolución 0061 de 2020, por lo que este Despacho no acoge ninguno de los planteamientos propuestos bajo este argumento, por las razones expuestas en este considerando.

<sup>29</sup> El artículo 200 del Código de Comercio, sin las modificaciones introducidas por la Ley 222 de 1995 consagraba: Los administradores responderán de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros. Al respecto de la modificación a éste artículo ver comentario, OSPINA FERNÁNDEZ Guillermo. Teoría general de los actos o negocios jurídicos, vol. 2. Editorial Temis, Bogotá, 1983, pág. 332



*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

#### **5.2.4. De los fines de las medidas administrativas**

Parte también el accionante de consideraciones equivocadas frente a los fines de la medida de intervención administrativa al señalar que *“las medidas adoptadas por la Superfinanciera no disponen la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos que en su entender fueron obtenidos en desarrollo de operaciones no permitidas por la ley”*, en el mismo sentido refiere entre otros aspectos que *“Tampoco la Superintendencia aplicó el contenido del literal d) del artículo 7 del decreto 4334 de 2008, pues en ningún momento consultó la voluntad de la sociedad Bienes Raíces Galeras SAS.”*. Al respecto es preciso poner de presente al recurrente que le corresponde a esta Superintendencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 108 del EOSF y el Decreto 4334 de 2008, suspender de manera inmediata las operaciones y negocios de captación o recaudo de dineros del público, realizados a través de personas naturales o jurídicas no autorizadas para el efecto, y como consecuencia, disponer la organización de un procedimiento cautelar que permita la pronta devolución de recursos obtenidos en desarrollo de tales actividades.

En efecto, el procedimiento cautelar tiene su resultado al ordenar la congelación de los bienes del captador, la devolución de los recursos captados y la suspensión inmediata de las actividades desarrolladas, en este caso de la actividad de captación no autorizada de recursos del público efectuada por la sociedad BIENES RAICES GALERAS S.A.S., mediante la suscripción de *“contratos de anticresis”* y *“cuentas en participación”*.

Así, las órdenes impartidas en el acto que se recurre constituyen un imperativo cuyo alcance no es nada diferente a lo allí descrito, lo que impone en cabeza del administrado la carga de retornar las sumas recibidas con ocasión de su participación directa en los actos de captación, lo que supone que el destinatario de la medida administrativa conozca el alcance de sus actuaciones, con ello se detiene la actividad ilegal.

Ahora, de la expedición de la medida administrativa por parte de esta Superintendencia, la autoridad administrativa competente de manera privativa para adelantar el proceso de intervención administrativa de los activos del captador a efectos de procurar la devolución de los dineros captados ilegalmente a los reclamantes, es la Superintendente de Sociedades, por lo tanto será en este proceso y ante esa Autoridad en cabeza del agente interventor, en donde se dispondrá la oportunidad y la manera en que se llevará a cabo la devolución de los recursos captados.

En este sentido, le corresponde a la Superintendencia de Sociedades tal como lo dispone la ley, la aplicación del artículo 7º del Decreto 4334 de 2008 *“En desarrollo de la intervención administrativa, la Superintendencia de Sociedades podrá adoptar las siguientes medidas (...)”* y no a la Superintendencia Financiera como equivocadamente lo interpreta en su reposición.

Con todo, se tiene que la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S., por usted representada, asumió pasivos que no ha cancelado al corte del 30 de septiembre de 2019, con al menos ciento treinta y cuatro (134) acreedores, por un monto total de cinco mil trescientos setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil pesos (\$5.376.273.000), sin prever a cambio la entrega de un bien o servicio, monto que supera el 50% del patrimonio líquido de la sociedad, realizando de manera concomitante ofertas públicas a personas innominadas, configurándose así los supuestos de captación previstos en el artículo 2.18.2.1 del Decreto 1068 de 2015, circunstancia que obligó a esta Superintendencia Financiera, a imponerle las medidas previstas en el numeral 1º del artículo 108 del EOSF.

Finalmente, este Despacho no acoge ninguno de los fundamentos de hecho invocados en el recurso interpuesto, los cuales fueron abordados por esta Autoridad en su totalidad en el presente acto administrativo.

**SEXTO.** Que las consideraciones expuestas en precedencia recogen las conclusiones y resultados del análisis que llevó a cabo esta Superintendencia frente a cada uno de los motivos de inconformidad



# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0389 DE 2020

Hoja No. 17

*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020 mediante la cual se adoptó una medida de intervención administrativa por captación no autorizada de recursos del público, respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.*

planteados en el recurso que se analiza, sin que se encuentren argumentos válidos y ciertos, ni elementos probatorios que desvirtúen las motivaciones que le sirvieron de fundamento para ordenar la medida de intervención señalada en su contra, por lo cual, procede confirmar el acto recurrido.

En mérito de lo anterior, este Despacho,

## RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución 0061 del 27 de enero de 2020, mediante la cual esta Superintendencia impuso una medida administrativa por captación no autorizada de recursos del público respecto de la sociedad BIENES RAÍCES GALERAS S.A.S. identificada con Nit. 901.157.806-2, y el señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.678.796 de Itagüí (Antioquia) en su calidad de representante legal.

**ARTÍCULO SEGUNDO. COMUNICAR** la presente resolución a la Superintendencia de Sociedades, para los fines propios de su competencia.

**ARTÍCULO TERCERO. COMPULSAR** copias de la presente resolución a la Fiscalía General de la Nación para los fines pertinentes en las investigaciones de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO. ORDENAR** la publicación de la parte resolutive de este acto administrativo en un diario de circulación nacional, indicando que se trata de una operación de captación o recaudo no autorizado de dinero del público en forma masiva. Lo anterior de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 1º del numeral 1º del artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**ARTÍCULO QUINTO. ORDENAR** la publicación de la presente resolución en el Boletín del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Capítulo Superintendencia Financiera y en la página Web de esta última Entidad.

**ARTÍCULO SEXTO. NOTIFICAR PERSONAL O SUBSIDIARIAMENTE POR AVISO** según lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, aplicable por remisión expresa del artículo 15 del Decreto 4334 de 2008, en concordancia con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, al señor MARIO ANDRÉS SANTACRUZ CORAL, el contenido de la presente Resolución, entregándole copia de la misma, y advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso, quedando agotada la vía administrativa.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D. C., a los trece (13) días del mes de abril de 2020.

**LA SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL CONSUMIDOR FINANCIERO,**

**ANGÉLICA MARÍA OSORIO VILLEGAS**