

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL - FAMILIA

Bogotá D.C. abril veintisiete de dos mil veinte.

Proceso : Restitución de inmueble arrendado.
Radicación : 25286-31-03-001-2018-00690-02.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 3 de agosto de 2018, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Funza.

ANTECEDENTES

1. La Fiduciaria Corficolombiana S.A., actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo Estrategias Inmobiliaria presentó demanda en contra de la Red Especializada en Transporte – REDETRANS S.A., pretendiendo que se declare la terminación del contrato de arrendamiento entre ellos suscrito y la restitución del inmueble identificado con matrícula No. 50C-1806694, ubicado en el municipio de Mosquera.

Adujo que desde el mes de abril de 2018 la arrendataria se abstenía de realizar el pago del canon mensual fijado por las partes, más el impuesto al valor agregado (IVA) que le correspondía cancelar y, de otro lado, el 26 de febrero de 2018 se realizó una inspección al inmueble arrendado en la que se evidenció que la demandada no había hecho las reparaciones locativas y a pesar de ser requerida para que las efectuara, al momento de radicación del libelo permanecía silente.

2. La apelación

El a-quo rechazó de plano la demanda, auto del 3 agosto de 2018, al observar que se había pactado cláusula compromisoria y toda controversia relativa al contrato de arrendamiento debía ser resuelta por un Tribunal de Arbitramento, por lo que se estimó carente de jurisdicción para conocer del asunto.

3. La apelación

Al recurrir el actor en reposición y subsidiaria apelación, señala que la existencia de la cláusula compromisoria se debate en las excepciones previas, artículo 100 del C.G.P., y la decisión apelada coartaba la posibilidad de que las partes desistieran conjuntamente de acudir a la jurisdicción arbitral y como los cánones de arrendamiento adeudados ascendían a la suma de \$800.000.000.00, aproximadamente, la demandada no podía cubrir los costos del Tribunal de Arbitramento.

El a-quo indicó haber advertido que por auto proferido el 30 de agosto de 2018 la Superintendencia de Sociedades, había admitido a la Red Especializada en Transporte – Redetrans S.A. a un proceso de reorganización empresarial, en los términos de la Ley 1116 de 2006; norma cuyo artículo 22 prohibía el inicio o la continuación de procesos de

restitución de tenencia sobre bienes con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones u otras compensaciones en contratos de arrendamiento o leasing, no era procedente siquiera dar trámite a los recursos formulados por la parte actora.

Nuevamente recurrió la actora en reposición y subsidiaria expedición de copias para recurrir en queja, sosteniendo que la causal alegada en el libelo no solamente era la del incumplimiento en el pago de los cánones, sino también la omisión de las reparaciones locativas y la falta de mantenimiento del inmueble, lo que implica en su criterio, que la situación no se ajusta a lo previsto en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

En auto de diciembre 7 de 2018, el juez mantuvo su decisión, aduciendo que el invocarse tres causales además de la mora, no eliminaba la de cesación de pagos anterior a la admisión del proceso de restructuración, presupuesto que impedía la iniciación o la continuidad de los procesos de restitución y paralizaba los recursos, y concedió las copias para recurrir en queja, que este Tribunal resolvió en auto del 26 de julio de 2019, declarando mal denegada la alzada que procede ahora a desatar, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Es la demanda el instrumento con el que el actor ejercita su derecho de acción y hace efectivo el de acceso a la administración de la justicia, por el rigor que orienta el procedimiento debe someterse al cumplimiento de unos requisitos generales y otros adicionales para determinados reclamos y acompañarse de precisos anexos, como lo regulan los artículos 89 y 90 del Código General del Proceso.

Dada la trascendencia que tienen tales exigencias para el normal desarrollo y buen término del proceso que con ella se inicia, la ley autoriza al juez inadmitir el libelo que no cumpla con las mismas, y ordena concederle al actor un término de 5 días para que supere sus falencias, so pena de que se le rechace, artículo 90 ídem.

2. También contempla el artículo 90 del C.G.P. como motivo de rechazo de plano de la demanda, que el juez carezca de jurisdicción o competencia y esté vencido el término de caducidad para interponerla; y fue la falta de jurisdicción la que el juez señaló como sustento de su decisión, en razón de la cláusula compromisoria contenida en el contrato de arrendamiento génesis de la pretendida acción; al que seguidamente, al desatar el recurso de reposición interpuesto contra su rechazo, impone que la sociedad demandada había sido admitida a un proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades, y carecía de competencia para iniciar o continuar una acción como la demandada.

La actora aduce que la cláusula compromisoria debía discutirse por medio de excepciones previas y que la demandada no tendría como solventar los costos del arbitramento; y frente a la imposibilidad de dar impulso al trámite por lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, que como la causal alegada no era solo el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, la situación no quedaba cobijada en esa regulación legal.

3. Soporte de la decisión recurrida es el régimen de insolvencia de la Ley 1116 de 2006 que busca la reestructuración de “la masa pasiva del deudor para que pueda superar sus dificultades financieras y permitir que la empresa continúe funcionando como unidad de explotación económica”¹. Lo que hace necesario integrar el conjunto de activos y pasivos de

¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-160 del 31 de octubre de 2013.

la sociedad dentro del escenario del concurso, estableciendo la prelación de créditos, es decir que, en razón de su naturaleza, la reorganización empresarial prevalece sobre los procesos ejecutivos singulares y de restitución de inmueble arrendado que se estén surtiendo en contra de quien se encuentra inmerso en ella.

Puesto que “los bienes de propiedad del deudor que se estén persiguiendo en estos últimos deben ingresar a la masa de bienes del concordato, con la finalidad de que formen parte del acuerdo que se celebre entre el deudor y sus acreedores”², limitando así, el derecho del acreedor a la iniciación de nuevas ejecuciones o la continuación de las que se encuentren en trámite.

Es por ello que el artículo 21 de la Ley 1116 de 2006 establece que “por el hecho del inicio del proceso de reorganización no podrá decretarse al deudor la terminación unilateral de ningún contrato, incluidos los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios con fines diferentes a los de garantía. Tampoco podrá decretarse la caducidad administrativa, a no ser que el proceso de declaratoria de dicha caducidad haya sido iniciado con anterioridad a esa fecha”.

Y señala que las obligaciones causadas después de iniciar el proceso de reorganización deben atenderse en los términos y condiciones inicialmente pactados, garantía de protección de los derechos del acreedor contratante, y que su incumplimiento da lugar a la terminación del contrato sin que pueda alegarse que el deudor está en un proceso de reorganización. Mientras que las obligaciones causadas con anterioridad a la apertura del proceso de reorganización, quedan sujetas a sus resultados, es decir, que su pago se hará en la forma estipulada en el acuerdo de reorganización que se llegare a celebrar entre la sociedad y sus acreedores, según las disponibilidades económicas.

Para facilitar el cumplimiento de tales orientaciones, el artículo 22 *ibídem* indica que “a partir de la apertura del proceso de reorganización no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones, precios, rentas o cualquier otra contraprestación correspondiente a contratos de arrendamiento o de leasing”.

Canon cuya lectura evidencia que tras la apertura del proceso de reorganización no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución contra el deudor sobre bienes operacionales recibidos a título de arrendamiento o de leasing, que los jueces ordinarios pierden competencia para seguir tramitando dichos asuntos y se genera una terminación anormal de estos procesos en curso al abrirse el trámite concursal.

Esto es, que atendiendo la reglamentación de la ley 1116 de 2006: (i) a partir de la fecha de apertura del proceso de reorganización no podrá decretarse al deudor la terminación de ningún contrato, (ii) que el deudor no puede ampararse en la iniciación del proceso para impedir la terminación de los contratos, cuando las obligaciones incumplidas se causaron con posterioridad a dicha fecha; (iii) que en el caso de obligaciones anteriores a la apertura del proceso, éstas quedan sujetas al resultado del mismo y (iv) que la improcedencia de la restitución de tenencia es predicable respecto de los procesos que versen sobre bienes en los que el deudor desarrolle su objeto social.

² CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-381 del 23 de abril de 20104.

4. Lo que permite afirmar que por esa especial regulación legal, existen restricciones al obrar judicial contra el empresario que ha entrado en proceso de reorganización, pues debe disponer la terminación de los procesos de restitución del inmueble en que ejerce la labor que es su objeto social que estaban en curso, y se torna imposible iniciar restituciones sobre el mismo tipo de bienes, que se soporten en incumplimientos de pagos causados con anterioridad a la apertura del proceso de reorganización, lo que no se afecta porque se hubiera alegado una causal adicional a la de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

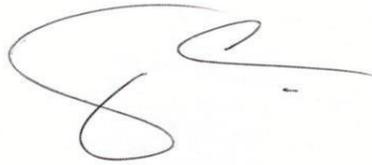
Y en el caso, las obligaciones cuyo incumplimiento al demandar se le enrostran a la sociedad demandada, se causaron entre abril y julio de 2018, antes del trámite de reorganización empresarial que se inició con auto de agosto 30 de 2018, de modo que el juez no tendría competencia para impulsar la pretensión de restitución del bien y por ello, se confirma el auto apelado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia.

RESUELVE

CONFIRMAR el auto proferido el 3 de agosto de 2019 por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, que rechazó la demanda presentada por Fiduciaria Corficolombiana S.A.,

Notifíquese y devuélvase,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado