



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**

**Radicado N° 23-001-31-03-004-2022-00079-00**

**Proceso:** Proceso Declarativo Verbal por incumplimiento de Contrato de Administración de Inmueble

### **I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede el Juzgado a resolver excepciones previas, impetrado por la parte demandada, a través de su apoderado en el presente asunto.

### **II. ANTECEDENTES FÁCTICOS**

Mediante reparto ordinario que hiciera la Oficina Judicial de esta ciudad, correspondió a este despacho la Demanda Declarativa por Incumplimiento de Contrato Especial de Administración de Inmueble, promovida por María Beatriz Sofan Sanchez contra BOHIO CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S., proponiendo esta última, excepciones previas, la falta de jurisdicción y competencia, y falta de la legitimación de la causa por activa.

### **III. SUSTENTACIÓN DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTA**

#### Falta de Jurisdicción y Competencia

Indica el demandado que “...la sociedad Mercadería S.A.S., desde el mes de mayo de 2021 se encuentra inmerso en régimen concursal.

*Inicialmente en el Proceso de Negociación de Emergencia de un acuerdo de Reorganización conforme al decreto 560 de 2020, posteriormente desde enero del año 2022 inició de Reorganización bajo la ley 1116 de 2006 y desde el mes de agosto del 2022 como consecuencia del proceso de salvamento ingreso a proceso de liquidación en los términos de la Ley 1116 de 2006.*

*Desde que a la sociedad Mercadería S.A.S., en su calidad de arrendatario le fue admitido el Proceso de Negociación de Emergencia de un acuerdo de Reorganización conforme al decreto 560 de 2020, se encuentra inmerso en un régimen concursal; en el cual se rige por las leyes del concurso; por lo tanto, toda valoración legal, consideración y pronunciamiento respecto al pago de los valores adeudados por concepto de cánones de arrendamiento, penalidades, multas o compensaciones por un incumplimiento por parte de Mercadería S.A.S., en su calidad de Arrendatario o eventualmente en contra de mi poderdante es de competencia del Juez de concurso delegado de la Superintendencia de Sociedades.”*

#### Falta de legitimación en la causa por activa.

Argumenta el demandado que “Como sea descrito a lo largo del presente escrito señor Juez la sociedad Mercadería S.A.S., desde el mes de mayo de 2021 se encuentra inmerso en régimen concursal consistente inicialmente en el Proceso de Negociación de Emergencia de un acuerdo de Reorganización conforme al decreto 560 de 2020, eventualmente desde el mes de enero del año 2022 inició de Reorganización y desde el mes de agosto del 2022 como consecuencia del proceso de salvamento ingreso a proceso de liquidación en los términos de la Ley 1116 de 2006.

Sumario a lo anterior, señor Juez es de precisar que lo pretendido por la aquí demandante en su calidad de propietaria es una conducta que es evadir las disposiciones legales del régimen concursal, toda vez que el pago por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, penalidades, multas o compensaciones como lo pretende la accionante fueron causados DURANTE el Proceso de Negociación de Emergencia de un acuerdo de Reorganización conforme al decreto 560 de 2020 que inicio desde el mes de mayo de 2021 mediante Auto No. 400-000668 y es una práctica y obrar ilegal, toda vez que va a en contravía de:

1. Lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 4° de la ley 1116 de 2006, el cual señala:

*ARTÍCULO 4o. PRINCIPIOS DEL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA. El régimen de insolvencia está orientado por los siguientes principios:*

*1. Universalidad: La totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedan vinculados al proceso de insolvencia a partir de su iniciación.*

*2. El Deudor Arrendatario no puede hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, sin la autorización del Juez del Concurso (Num 6 – Art. 19. L. 1116/06), los pagos a los acreedores los realiza el Promotor o Liquidador en la instancia procesal respectiva previa autorización del Juez del Concurso conforme a la prelación legal;*

*3. Al Deudor Arrendatario no se le puede iniciar, ni continuar demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro (Art. 20 L. 1116/06).*

*4. Al Deudor Arrendatario no se le puede terminar el contrato de arrendamiento (Tracto Sucesivo), todo el contrario, el arrendatario puede renegociarlo.*

#### **IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

La excepción se encuentra consagrada en el Código General del Proceso en el artículo 100 y ss.

A su vez el artículo 15 del mismo código procesal nos señala la cláusula general o residual de competencia y nos indica:

*“corresponde a la jurisdicción ordinaria, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra jurisdicción.*

*corresponde a la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, el conocimiento de todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otra especialidad jurisdiccional ordinaria.*

*Corresponde a los jueces civiles del circuito todo asunto que no esté atribuido expresamente por la ley a otro juez civil.”*

En el caso que nos ocupa, se observa, que se reclama que la sociedad Mercadería S.A.S., desde el mes de mayo de 2021 se encuentra inmerso en régimen concursal, en un Proceso de Negociación de un acuerdo de Reorganización conforme lo establece decreto 560 de 2020, y en enero del año 2022 inició de Reorganización bajo la ley 1116 de 2006 y desde el mes de agosto del 2022 ingreso a proceso de liquidación en los términos de la Ley 1116 de 2006, por lo tanto sostiene la impugnante que se debe regir por las leyes del concurso; por lo tanto el Juez competente es el del concurso delegado de la Superintendencia de Sociedades.

Revisada minuciosamente la demanda observa el despacho que la Sociedad Mercadería S.A.S. sometida al régimen concursal en proceso de negociación de acuerdo de reorganización conforme a la ley 560 del 2022 no es parte dentro del presente tramite, pues las partes procesales son María Beatriz Sofan Sanchez demandante y la demandada Bohio Consultores Inmobiliarios S.A.S. por lo que la competencia está en cabeza de los jueces civiles ordinarios tal como lo establece el art. 20 del código general de proceso que corresponde a la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, y no al Juez del concurso como lo manifiesta la recurrente, por lo tanto esta excepción no estaría llamada a prosperar.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación por activa tampoco está llamada a prosperar, teniendo presente lo manifestado al resolver la excepción anterior, ya que la Sociedad Mercadería S.A.S. no fue convocada ni como parte demandante ni como parte demandada dentro del presente proceso y si bien como lo manifestó el recurrente se encuentra en un régimen concursal por proceso de negociación de Emergencia de un acuerdo de reorganización conforme al decreto 560 del 2020 y en liquidación conforme a la ley 1116 de 2006 no tiene nada que ver con el presente proceso verbal por incumplimiento de Contrato de Administración de Inmueble, porque acorde a la pruebas adosadas al proceso del contrato de administración perfectamente se puede observar el acuerdo especial de administración de inmueble objeto de la presente Litis, fue suscrito por María Beatriz Sofan Sánchez en calidad de propietaria y Oswaldo José Buelvas Cermeño, en calidad de representante legal suplente de Bohío Consultores Inmobiliarios S.A.S.

Por lo anterior, y atendiendo las disposiciones citadas en precedencia, se declarará no probadas las excepciones previas propuestas de falta de jurisdicción, y falta de legitimación de la causa por activa conforme lo establece el artículo 100 y siguiente del Código de general del proceso,

Por lo brevemente expuesto, este Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** DECLARAR no probada las excepciones previas de Falta de Jurisdicción y competencia y falta de legitimación de la causa por activa, por los motivos expuestos en la parte motiva de este auto.

**SEGUNDO.** CONDENAR en costas a la parte actora, fíjense como agencia en derecho ½ salario mínimo mensual legal vigente. por Secretaría líquidense las costas.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Juez**

**Firmado Por:  
Carlos Arturo Ruiz Saez  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 004 Oral  
Monteria - Cordoba**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d16ddbca8b71793c7426d90969df3642ffba91ffd6bfd89028c0f546a80df653**

Documento generado en 01/03/2023 04:27:26 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**