

**INFORME SECRETARIAL.** A Despacho del Juez, informando que la parte demandante, formuló recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto No. 457 de junio 02 de 2022. Sírvase proveer. Cali, 13 de junio de 2022.

Secretario

DANIEL ARTURO DIAZ JOJOA

Auto # 505

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Cali, trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022)

**76-001-31-03-008-2022-00023-00**

### **ANTECEDENTES**

1. Mediante auto No. 457 de junio 02 de 2022, este despacho resolvió abstenerse de librar el mandamiento de pago solicitado con la demandada, considerando que conforme al art. 50 de la Ley 1116 de 2006, la apertura del proceso de liquidación de la sociedad LA 14 SA, decretada el 16 de septiembre de 2022, conllevó la terminación automática del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante y, por ende, no se causaron cánones de arrendamiento con posterioridad a la fecha de apertura.

2. Inconforme con la decisión, el demandante, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación argumentando, en síntesis, que si bien el art. 50 de la Ley 1116 de 2006, establece la terminación de los contratos de tracto sucesivo, no puede pasar por alto el despacho que, el contrato que vincula a la Fiduciaria Davivienda S.A. en calidad de vocera y representante del Fideicomiso Centro Comercial Pasoancho y la demandada LA 14 SA, corresponde a un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Garantía y Fuente de Pago, tipo contractual que según Oficio No. 220-176675 del 26 de noviembre de 2018, emanado de la Superintendencia de Sociedades, está excluido del proceso concursal, y su ejecución puede adelantarse con independencia del trámite de insolvencia.

### **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero manifestar que este despacho no comparte los argumentos expuestos por el recurrente, toda vez que, se acude a un concepto inaplicable en este asunto, según las razones que pasan a exponerse:

Afirma la Superintendencia de Sociedades en Oficio No. 220-176675 del 26 de noviembre de 2018, que:

*“Sobre este particular, se ha hecho énfasis particularmente, en la necesidad de diferenciar claramente el contrato de fiducia que se constituye con fines de*

*garantía de las obligaciones de la deudora antes del proceso de insolvencia, frente al contrato de fiducia de administración y fuente de pagos en el que de manera directa e independiente el patrimonio autónomo es deudor de obligaciones frente a terceros, quienes no son beneficiarios del mismo sino sus verdaderos acreedores.*

*En este último evento, se considera que el contrato de fiducia de administración y fuente de pagos de acreencias asumidas por el propio patrimonio autónomo debe continuar de manera independiente a las obligaciones del proceso de reorganización, mientras que el contrato de fiducia con fines de garantía de las obligaciones de la deudora debe ceder frente al proceso de reorganización.*

*Por consiguiente, frente a la pregunta formulada, es dable colegir que en tratándose de un patrimonio autónomo de administración y fuente de pagos, deudor directo frente a terceros, quienes ostentan la calidad de acreedores y no beneficiarios del mismo, se debe contar con la autorización del juez del proceso de reorganización de la fideicomitente única, para renegociar las condiciones de la deuda del patrimonio, cuando quiera que ello afecte la esfera de derechos y obligaciones de la sociedad en reorganización.*

*No obstante, corresponderá al juez del concurso, en cada caso concreto y de acuerdo a los términos y condiciones en que haya sido configurado el contrato de fiducia de administración y fuente de pagos, evaluar dentro de su competencia la procedencia o no de la autorización para que el fideicomitente acepte modificaciones al contrato de fiducia, cuando quiera que a ello haya lugar”.*

Luego, es claro que el criterio expuesto por la autoridad societaria, tiene como premisa principal, la existencia de un contrato de Fiducia de Administración y Fuente de Pagos en el que de manera directa e independiente el patrimonio autónomo es deudor de obligaciones frente a terceros. Sin embargo, del estudio al acervo documental, se avizora que el vínculo jurídico entre la Fiduciaria Davivienda S.A. en calidad de vocera y representante del Fideicomiso Centro Comercial Pasoancho y la demandada LA 14 SA, consistió en un **contrato de arrendamiento** sobre el inmueble Centro Comercial Pasoancho y no en un contrato de Fiducia de Administración y Fuente de Pagos, como lo asevera el recurrente.

Al respecto, es menester remarcar que, según los hechos de la demanda LA 14 S.A. mediante contrato celebrado el 2 de marzo de 2009, cedió sus derechos fiduciarios y posición contractual de fideicomitente y comodatario del P.A. en favor de la sociedad Inversiones la 14 S.A. hoy Calima Desarrollos Inmobiliarios S.A. -CDI-, con quien posteriormente, (5 de marzo de 2009) celebró un contrato de arrendamiento donde CDI -arrendador- entregó a LA 14 S.A. -arrendatario- el inmueble Centro Comercial Pasoancho, contrato que a su vez, fue objeto de cesión contractual entre CDI y la Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y representante

REFERENCIA: EJECUTIVO – RECURSO  
DEMANDANTE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL PASOANCHO  
DEMANDADO: ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL  
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2022-00023-00

del Fideicomiso Centro Comercial Pasoancho.

Y es que no debe perderse de vista que, el contrato de Fiducia Mercantil de Administración (inicialmente pactado por LA 14 SA) cambió a un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Garantía y Fuente de Pago, con ocasión de las negociaciones adelantadas con la sociedad CDI en su calidad de fideicomitente (11 de marzo de 2009), motivo por el cual, dichos compromisos, no pueden hacerse extensibles a la sociedad LA 14 SA en liquidación, ya que, para la fecha de transformación del contrato fiduciario, solo ostentaba la posición de arrendataria del inmueble Centro Comercial Pasoancho.

En consecuencia, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali,

### RESUELVE

**PRIMERO.** Mantener en su integridad el auto No. 457 de junio 02 de 2022 por los motivos expuesto en precedencia.

**SEGUNDO:** Conceder el recurso de apelación en el efecto suspensivo, de conformidad con el numeral 4 del art. 321 del CGP. Por secretaría remítase el expediente al superior para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE  
~~LEONARDO LENIS~~  
JUEZ  
760013103008-2022-00023-00  
01