

RAD: 2020-00152-00
DEMANDANTE: DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES
DEMANDADO: JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ Y ALEX VLADIMIR GUIO DÍAZ
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por la apoderada de la demandante en contra del auto del 12 de febrero de 2021 que declara terminado el presente proceso.

Bucaramanga, 2 de marzo de 2021

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS

Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, cuatro (4) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Vista la constancia secretarial que antecede, procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto en contra del auto del 12 de febrero de 2021 mediante el cual se declara terminado el presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En memorial de fecha 18 de febrero de 2021, la apoderada judicial de la demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación argumentando que su inconformidad radica en la errónea interpretación que realizó el Despacho frente al contenido del artículo 22 de la Ley 1116 de 2006. Frente al punto indica que el inciso segundo del artículo precitado hace referencia al incumplimiento generado con posterioridad al proceso de reorganización y precisa que los cánones adeudados por el demandado son posteriores a la fecha de apertura de la reorganización, la cual tiene auto admisorio del 12 de marzo de 2019.

Por otra parte, refiere que el inmueble objeto de la restitución se encuentra subarrendado y que allí operan establecimientos de comercio que no tienen relación con la actividad comercial del demandado, tal como se puede evidenciar en los registros mercantiles anexados a la solicitud. En consecuencia, solicita se revoque el auto del 12 de febrero de 2021 y se de continuidad al trámite del proceso.

TRASLADO

En el término de traslado JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ actuando en nombre propio y del demandado ALEX VLADIMIR GUIO DÍAZ, expresó que las fotografías allegadas por la apoderada de la demandante no son claras, pues en el inmueble objeto de restitución funcionan diferentes tipos de locales comerciales.

De igual forma señala que en el contrato de arrendamiento se pactó en la cláusula segunda: “*el objeto de este contrato es para destinación NETAMENTE COMERCIAL (creación de un centro comercial (...))*” y en la cláusula tercera: “*los arrendatarios quedan facultados y autorizados para subarrendar todo o en parte el inmueble (...)*”, lo cual demuestra que la demandante tenía conocimiento del objeto.

Por último, reitera que la mora generada con posterioridad al inicio del proceso de reorganización se generó debido al cierre del establecimiento de comercio con ocasión de la pandemia del Covid 19. En consecuencia, solicita se mantenga en firme la decisión tomada por el despacho el 12 de febrero de 2021 y no se libren medidas cautelares las cuales perjudicarían el desarrollo de su actividad económica.

CONSIDERACIONES

Para decidir se considera que mediante auto del 3 de febrero de 2021 el Despacho requirió al demandado JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUIO DÍAZ para que en su calidad de promotor informara si el inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 31-48 “Parque Centenario” del municipio de Bucaramanga, era necesario para el desarrollo de su actividad económica. En respuesta a ello, a través de memorial del 5 de febrero de 2021 el demandado acreditó ante el

RAD: 2020-00152-00
DEMANDANTE: DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES
DEMANDADO: JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ Y ALEX VLADIMIR GUIO DÍAZ
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

despacho la existencia de un establecimiento de comercio denominado “*SUPPORT GUTECH – CARLUJOSPUBLICIDAD*” de propiedad de los demandados, ubicado en el inmueble objeto de restitución.

En tal sentido, al contar con la documentación que acreditaba la admisión del demandado al proceso de reorganización de persona natural comerciante y que el inmueble objeto de restitución era indispensable para el desarrollo de la actividad económica del mismo, se consideró procedente la terminación del proceso al tenor de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, tal como se indicó en el auto del 12 de febrero de 2021.

No obstante, lo anterior, se advierte que le asiste razón al recurrente en su solicitud, en relación con lo previsto en el inciso segundo del artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

Tal como lo advierte la norma precitada “*El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución*”. En tal sentido, los cánones de arrendamiento adeudados por el demandado JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUIO DÍAZ tienen la naturaleza de gastos de administración (art. 71 ley 1116 de 2006) y la demandante como acreedora cuenta con la facultad para iniciar procesos ejecutivos para su pago o de restitución por la mora en el pago, sin que el deudor pueda invocar como excepción el trámite de reorganización.

En efecto, revisado el escrito de la demanda se puede evidenciar que la causal de restitución alegada por la demandante es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a “*22 de febrero al 21 de marzo de 2020*”- “*22 de marzo al 21 de abril de 2020*”- “*22 de abril al 21 de mayo de 2020*” – “*21 de mayo al 21 de junio de 2020*”- “*21 de junio al 21 de julio de 2020*”¹; en tal medida, es claro que el incumplimiento en el pago de los cánones fue posterior a la apertura al proceso de reorganización, teniendo en cuenta que el deudor fue admitido a dicho trámite por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga el día 12 de marzo de 2019.²

Así las cosas, al contar con asidero lo manifestado por el recurrente, se procederá a revocar la providencia recurrida.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga resuelve,

PRIMERO. REVOCAR totalmente el auto de fecha 12 de febrero de 2021, mediante el cual se decretó la terminación del proceso de restitución de inmueble arrendado.

SEGUNDO. MANTENER el decreto de medidas cautelares ordenado mediante auto del 30 de noviembre de 2020.

Por secretaria envíense los oficios correspondientes a través de los medios tecnológicos.

TERCERO. Por sustracción de materia no se da trámite al recurso de apelación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA
Juez.

¹ Página 1, escrito de la demanda del expediente digitalizado.

² Página 3, memorial del 28 de enero de 2021 del expediente digitalizado.

RAD: 2020-00152-00
DEMANDANTE: DORIS MARITZA MUÑOZ MENESES
DEMANDADADO: JOSÉ DE LOS ÁNGELES GUÍO DÍAZ Y ALEX VLADIMIR GUIO DÍAZ
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BUCARAMANGA**

Hoy **5 de marzo de 2021**, siendo las 8:00 a.m. se
notifica a las partes el AUTO anterior por anotación en
estado No. **035**.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario