



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, cuatro (4) de abril de dos mil veintidós (2022).

1. Identificación del proceso, partes y número de radicación.

Ref. Auto interlocutorio.
Proceso: Verbal.
Dte. Inversiones JR S.A.S.
Ddo. Mercadería S.A.S.
Rad. 080013153015-2021-00118-00.

2. Objeto de decisión.

Procede el juzgado a resolver el recurso de reposición presentado por el extremo ejecutante en contra del auto de fecha 27 de octubre de 2021, mediante el cual se reanudó el proceso.

Se pronunciará el despacho además, sobre solicitud de terminación del proceso presentada por la parte demandada, en razón a la admisión a proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades y los medios defensivos propuestos.

3. Fundamentos del recurso.

Dice el recurrente que no se puede reanudar el proceso, cuando no ha finalizado el proceso de Negociación de Emergencia adelantado en virtud del Decreto Legislativo 560 de 2020.

4. Consideraciones del juzgado.

4.1. Del recurso de reposición.

Se resuelve ataque horizontal interpuesto por el extremo ejecutante, en contra de la decisión que ordenó la reanudación del proceso.

Revisado el asunto, encuentra el despacho que mediante providencia del 1º de julio de 2021 se suspendió el proceso en virtud de la admisión de una Negociación de Emergencia de Acuerdo de Reorganización, adelantada conforme a lo prevenido en



el Decreto Legislativo 560 de 2020, procedimiento especial que se caracteriza por ser sumario y estar delimitada su vigencia a tres (3) meses.

La censura no se abre paso, si tenemos en cuenta que el término de tres meses prevenido en el decreto legislativo se encuentra expirado y la Superintendencia de Sociedades ha manifestado que la NEAR ha fracasado, circunstancia que conduce a confirmar la decisión inicialmente adoptada.

Sobre la solicitud de aclaración, se aclara que trata el asunto de un proceso de Restitución de Bien Inmueble, tramitado por los ritos del proceso verbal.

4.2. Del inicio del proceso de reorganización y la solicitud de terminación.

Arrimado al proceso Auto dictado por la Superintendencia de Sociedades, dentro del proceso de Reorganización, identificado con el número de expediente 86143 de la sociedad Mercadería S.A.S., se encuentra que es admitido el proceso de reorganización regulado por la ley 1116 de 2006.

El artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, prohíbe el inicio o continuación de los *“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.”*.

Sobre un tema similar al que ahora ocupa nuestra atención, la H. Corte Suprema de Justicia, expuso en sentencia STC4407-2019.¹

“De otra parte, el artículo 22 de la ley 1116 de 2006 y el numeral 1° de la regla 545 del Código General del Proceso, aunque establecen la suspensión de los litigios de restitución de inmueble, fijan pautas para ese efecto, las cuales, en el pleito reprochado, como se verá, no se cumplen.

*Así, el primero, concretamente, determina: ‘(...) 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 (...)’ (subraya fuera de testo).*

¹ Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sentencia SCT4407-2019. Expediente 54001-22-13-000-2019-00022-01. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.



Y, el segundo, señala que desde la solicitud de negociación de deudas: ‘(...) No podrán iniciarse nuevos procesos (...) de restitución de bienes por mora en el pago de los cánones (...) contra el deudor y se suspenderán los procesos de este tipo que estuvieren en curso del momento de la aceptación (...)’ (subraya fuera de texto).

*Lo anterior significa que la suspensión de un juicio de restitución de inmueble o el rechazo de su impulso, tienen lugar cuando (i) la insolvencia está en curso; (ii) **en el predio materia de aquél trámite se desarrolla el objeto social del obligado**; y (iii) se alega la tardanza en la cancelación de los arrendamientos para lograr la devolución de la heredad.*

Sobre lo argüido, esta Sala, frente a una temática similar, esbozó:

‘(...) [E]l juez luego de verificar las circunstancias de hecho, indicó que en el asunto bajo estudio no había lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 ibídem, como quiera que ‘del contrato de leasing se tiene que este fue celebrado para que el locatario lo destinara exclusivamente para vivienda y no para el desarrollo del objeto social’, por lo que no cumplía los requisitos legales, para no continuar el trámite.

‘Consideraciones que no se advierte hayan sido el resultado de un subjetivo criterio o producto del capricho o antojo del juzgador, sino de un análisis normativo y probatorio razonable.

*Lo anterior, porque [d]el artículo 22 de la mencionada ley (...) se desprende, que (...) desde el momento en que se admita la demanda de reorganización no pueden continuarse los procesos de restitución que cumplan dos requisitos a saber: (i) **que los inmuebles sean con los que el locatario o arrendatario desarrolle su objeto social**; y (ii) que se haya iniciado en virtud de la mora en los cánones o de cualquier otro pago (...)’.* (Corte Suprema de Justicia. STC12077 del 11 de septiembre de 2015. Expediente 41001-22-14-000-2015-00287-01). (Negrillas fuera de texto original).

Revisados los hechos que fundamentan las pretensiones de la demanda, se encuentra que el actor invocó como causas para que se acceda a la terminación del contrato y la restitución del inmueble, la mora en el pago de los cánones, servicios públicos, el abandono y el estado de deterioro y desaseo en que se encuentra el bien, a tal punto que solicitó la restitución provisional del mismo.



En procura de establecer la procedencia de la restitución provisional del inmueble dado en arrendamiento, en el auto admisorio de la demanda se decretó y practicó diligencia de inspección judicial en el inmueble, diligencia en la que se evidenció que se encontraba desocupado y abandonado, el estado de deterioro que presenta en el techo, el cielo raso, las instalaciones eléctricas, las tuberías, humedad en paredes, suspensión del servicio de energía, acumulación de basuras y que el establecimiento comercial amén de no estar funcionando, tampoco existían elementos, bienes u objetos que pertenecieran al mismo, circunstancia que puede verificarse en el video que se encuentra anexo al proceso.

Frente a la constatación de las circunstancias descritas en la demanda, el juzgado accedió a la restitución provisional del inmueble objeto de proceso, entregándoselo al representante legal de la sociedad demandante.

Estando así las cosas, es posible colegir que las particularidades que presenta el caso concreto, no imposibilitan continuar con el mismo, habida cuenta que no se satisfacen los dos presupuestos previstos en la ley para suspender o decretar la terminación del proceso.

La jurisprudencia relacionada en apartes anteriores, es coherente con los requisitos o exigencias que deben cumplirse para derivar los efectos que trae consigo el trámite de reorganización y que, a falta de uno de ellos, debe continuarse la actuación.

En el sub-lite, aun cuando se alega la mora en el pago del canon como causa para que se decrete la terminación del vínculo contractual y se acceda a la restitución del bien, no se evidencia que la sociedad demandada venga desarrollando su objeto social en el inmueble arrendado, pues, este al momento de practicarse inspección judicial, se encontró en un avanzado estado de deterioro, abandonado y desocupado, al punto que no se encontraron bienes, objetos o elementos de propiedad de la pasiva y, es precisamente por esta situación que no se aplican los efectos derivados de la admisión al proceso de reorganización.

Téngase en cuenta que, las normas que regulan el trámite de reorganización, impone el cumplimiento de dos requisitos que persiguen la continuación operativa de la empresa que está en riesgo económico, ello con la finalidad de que continúe el ejercicio y giro ordinario de sus negocios, disposiciones a las que están sometidos tanto el juez como el arrendador, pero al acreditarse que la demandada no viene desarrollando su objeto social en el inmueble arrendado, carece de lógica y sustento



jurídico dar la protección prevenida en la ley, tal como lo reitera la CSJ en la providencia citada.

Siendo pues, que lo comunicado es el inicio de un proceso de reorganización de la sociedad demandada, y el efecto del mismo es la suspensión de los procesos, entre otros, de restitución, previo cumplimiento de dos requisitos que no se verificaron, no se suspenderá el proceso.

4.3. Levantamiento de medidas cautelares.

Finalmente, siendo que fueron decretadas medidas cautelares, y que además, el efecto de la norma citada obliga al levantamiento de las mismas, así será ordenado en la parte resolutive de la presente providencia, máxime que la norma del artículo 384 en su regla 7, autoriza el decreto de embargos y secuestros *“para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales”*.

Además, la regla en cita en su inciso tercero establece que *“las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente...”*, siendo que con el inicio del proceso de reorganización, la señalada ejecución no podría iniciarse, a más que la retención de dineros se prohíbe, y se ordena su levantamiento en consideración a que los bienes y dineros de propiedad de los demandados, deberán ser parte del proceso de reorganización iniciado, por los argumentos ya expuestos, se repite, se ordenará el correspondiente levantamiento de medidas.

4.4. De la contestación de la demanda y las excepciones de mérito propuestas.

En lo que hace referencia a los medios defensivos propuestos por la sociedad demandada, importante resulta precisar que, entre otras causas, se solicita la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago del canon y servicios públicos domiciliarios.

El inciso 2°, numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P., es claro en señalar que cuando la demanda se fundamenta en las causales relacionadas en párrafo anterior, no se escuchará al demandado, hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones y demás conceptos adeudados que se indica en el libelo.



Para el caso, ninguna evidencia adjuntó la demandada que permite inferir al juzgador el cumplimiento del requisito de procedibilidad relacionado, por lo que no se le escuchará al interior del proceso y, en firme el presente proveído, se ordena que pase al despacho el expediente para proveer lo que corresponda.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se,

R E S U E L V E

1. Negar el recurso de reposición presentado por la parte demandante en contra del auto de fecha 27 de octubre de 2021 y en consecuencia, se continuará con el trámite normal del proceso.
2. Negar la solicitud de terminación del proceso solicitada por la parte demandante, por improcedente.
3. Decretase el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas por auto del 18 de junio de 2021, por lo expuesto en la parte motiva.
4. No escuchar a la demandada en el presente asunto, hasta tanto cumpla lo dispuesto en el inc. 2º, num. 4 del artículo 384 del C. G. del P.
5. Notificada y ejecutoriada la presente decisión, vuelva el proceso al despacho para continuar con el trámite que corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Raul Alberto Molinares Leones

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 015

Barranquilla - Atlantico

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla

SIGCMA

Código de verificación:

bb276ea6254607fb413b1fc7ee3158768d4b62bdde935512630f6aa27a16ca4d

Documento generado en 04/04/2022 10:55:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>