

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Paso a despacho de la señora Juez el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, informándole que el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES** resolvió el recurso en alzada interpuesto por la parte demandada contra la decisión de no haber sido oído en el presente proceso por no acreditar lo establecido en el artículo 384 numeral 4 del estatuto procesal vigente. Dicho recurso fue resuelto confirmando el auto Nro. 001 del 16 de enero de 2023 proferido por esta juzgadora.

Ahora bien, se considera pertinente tomar una medida de saneamiento dentro de este proceso.

Sírvase proveer.

Manizales, 08 de junio del 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Ocho (08) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Auto Interlocutorio No. 1215

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: INMOBILIARIA IDERNA S.A.S.
Demandado: INVERSIONES IDERNA S.A. EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
Radicado: 170014003005-2022-00398-00

Visto el informe secretarial que antecede, estése a lo resuelto por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES**; despacho judicial que resolvió el recurso en alzada interpuesto por la parte demandada contra la decisión de no haber sido oído en el presente proceso por no acreditar lo establecido en el artículo 384 numeral 4 del estatuto procesal vigente. Dicho recurso fue resuelto confirmando el auto Nro. 001 del 16 de enero de 2023 proferido por esta operadora.

Ahora bien, este despacho considera pertinente tomar una medida de saneamiento dentro del presente proceso.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el despacho a tomar una medida de saneamiento frente al auto Nro. 1420 del 05 de agosto de 2022, mediante el cual se admitió el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por la **INMOBILIARIA IDERNA S.A.**, a través de su apoderado judicial, en contra de **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN**. Lo anterior se basa en que el presente proceso es improcedente, toda vez que se pretende la restitución de un bien inmueble arrendado en el cual el deudor desarrolla su objeto social, y su destinación es mantener los activos involucrados en la liquidación judicial en la que se encuentra incurso. Además, la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Ello de conformidad con el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

II. ANTECEDENTES

1. Mediante el Auto Interlocutorio Nro. 1420 del 05 de agosto de 2022, se admitió la presente demanda y se le dio el trámite correspondiente al proceso verbal. Se ordenó notificar a la parte demandada, informándole que tenía un plazo de veinte (20) días para contestar la demanda. Además, se advirtió a la parte demandada que, para ser escuchada en el presente proceso, debía consignar ante el Juzgado el valor de los "cánones y demás conceptos" de acuerdo con las pruebas presentadas con la demanda, o presentar los recibos de pago según lo establecido por la ley. Asimismo, se indicó que debía seguir consignando los pagos que se generaran durante el trámite.
2. La sociedad demandada fue notificada el 23 de septiembre de 2022 a través del Centro de Servicios Judiciales, de conformidad con la Ley 2213 de 2022, en la dirección de correo electrónico gricarias@hotmail.com. Por lo tanto, los plazos para contestar corrieron de la siguiente manera: se envió copia de la demanda y sus anexos a la sociedad **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN** el 23 de septiembre de 2022, la notificación se consideró efectuada el 27 de septiembre de 2022, y los plazos transcurrieron de la siguiente manera: 28, 29 y 30 de septiembre, 03, 04, 05, 06, 07, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26 de octubre de 2022.

3. Dentro del plazo establecido, es decir, el 24 de octubre de 2022, la sociedad demandada presentó un memorial en el que propuso excepciones previas y contestó la demanda.
4. El 22 de noviembre de 2022, mediante fijación en lista, se dio traslado de las excepciones previas propuestas por la sociedad demandada.
5. Sin embargo, lo anterior obedeció a un error involuntario, pues se le dio traslado de la excepción previa propuesta por la entidad demandada, sin que pudiera ser escuchada en el presente proceso, al no acreditar lo establecido en el artículo 384 numeral 4 del estatuto procesal vigente. Por lo tanto, mediante el auto Interlocutorio Nro. 001 del 16 de enero de 2023, este despacho determinó que la sociedad demandada no podía ser escuchada en el trámite y decidió no tener en cuenta la excepción previa presentada.
6. En consecuencia, la sociedad demandada interpuso un recurso de reposición y, en subsidio, de apelación en contra del auto Nro. 001 del 16 de enero de 2023.
7. El 20 de febrero de 2023, mediante fijación en lista, se dio traslado del recurso de reposición presentado por la sociedad **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN**.
8. A través del auto Nro. 0519 del 10 de marzo de 2023, se resolvió el recurso y se decidió no reponer el auto Interlocutorio Nro. 001 del 16 de enero de 2023. Además, se concedió el recurso de apelación solicitado por la parte demandada.
9. El 04 de mayo de 2023, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** resolvió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la decisión de no ser escuchada en el presente proceso debido a la falta de acreditación establecida en el artículo 384 numeral 4 del estatuto procesal vigente. Dicho recurso fue resuelto confirmando el auto Nro. 001 del 16 de enero de 2023 emitido por esta juzgadora.
10. No obstante, después de revisar detenidamente todo el expediente, este despacho ha llegado a la conclusión de que el presente proceso es improcedente. Esto se debe a que versa sobre un bien inmueble en el cual el demandado desarrolla su objeto social y el cual es necesario para mantener los activos involucrados en la liquidación judicial. Además, la causal invocada para solicitar la restitución es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Encontrándose las diligencias en este punto, se procede a las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

El presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** fue promovido por la **INMOBILIARIA IDERNA S.A.**, a través de su apoderado judicial, en contra de **INVERSIONES IDERNA S.A.**, sociedad demandada que se encuentra inmersa en un proceso de liquidación judicial desde el 10 de abril de 2018, fecha en la cual celebraron el contrato de arrendamiento sobre la bodega objeto de esta controversia judicial.

Es importante resaltar que el régimen de insolvencia se encuentra regulado por la Ley 1116 de 2006, el cual tiene como objetivo preservar la viabilidad de la empresa a través de procesos de reorganización o proceder a su liquidación mediante procesos de liquidación judicial, tal como se establece en el artículo 1 de dicha normativa.

En el caso concreto, es necesario hacer referencia al artículo 22 de la Ley 1116 de 2006, el cual establece disposiciones específicas para los procesos de restitución de bienes arrendados y contratos de leasing, que señala:

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. (se resalta)

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, procesos estos en los cuales no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización.

Aunado a ello y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento que sustenta el presente proceso fue celebrado el mismo día en el que se admitió el proceso de liquidación judicial, es decir, ambas situaciones ocurrieron el 10 de abril de 2008, es importante considerar lo estipulado en el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2022, que establece lo siguiente:

ARTÍCULO 50. EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL. *La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce: (...) 4. La terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas; salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere obtenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso.*

Del análisis de la norma mencionada, se deduce, por un lado, que la improcedencia de la restitución requiere que se trate de bienes muebles o inmuebles con los cuales el deudor concursado desarrolle su objeto social, y, por otro lado, que, en caso de incumplimiento de los cánones causados después de la apertura del proceso de liquidación, se pueden dar por terminados los contratos correspondientes y, por ende, iniciar los procesos ejecutivos o de restitución.

Sin embargo, iniciar un proceso de restitución en este caso sería improcedente, considerando que el bien inmueble objeto de restitución es aquel en el cual el deudor desarrolla su objeto social y su finalidad es mantener los activos involucrados en la liquidación judicial. Además, la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Por lo tanto, lo establecido respecto al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados después del inicio del proceso de insolvencia indica que dichos cánones pueden ser cobrados como gastos de administración, tal como se acordó entre las partes en el contrato de arrendamiento presentado con esta demanda.

En consecuencia, resulta claro que el artículo 22 prohíbe iniciar o continuar, una vez admitido el proceso de liquidación empresarial por parte del juez concursal, procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles donde la empresa sometida a concurso ejerza su objeto social, cuando la causa sea la mora en el pago de los cánones derivados de contratos de arrendamiento o de leasing.

Ahora bien, si bien es cierto que la norma citada establece la posibilidad de llevar a cabo procesos de restitución de tenencia en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de cánones causados después de la apertura del proceso de liquidación, al analizar en conjunto los marcos normativos descritos anteriormente, esa regla se aplica cuando, una vez admitida la empresa al proceso liquidatario, existe incumplimiento de las obligaciones contractuales sujetas a dicho trámite

concurzal. Esto conduciría, en primer lugar, a la terminación del contrato por parte del juez del concurso, permitiendo al acreedor iniciar el respectivo proceso ejecutivo o de restitución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la mencionada Ley.

En ese mismo sentido se ha pronunciado la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC9593-2019, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, al puntualizar:

Y es que el precepto 22 de la Ley 1116 de 2019, es diáfano en señalar 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. (Subrayas de ahora)

Quiere decir que los efectos de esa clase de proceso se generan desde la «expedición del auto de iniciación del proceso por parte del juez del concurso», santiamén en el que «el proceso de reorganización comienza» (Art. 18, ejusdem), no antes”.

Así las cosas, téngase en cuenta que mediante el auto interlocutorio Nro. 1420 del 05 de agosto de 2022 se admitió la presente demanda, a la cual se le dio el trámite previsto para el proceso verbal. Se ordenó notificar a la parte demandada, informándole que disponía de un plazo de veinte (20) días para contestar la demanda. Además, se advirtió a la parte demandada que, para ser escuchada en el presente proceso, debía consignar ante el Juzgado el valor de los *"cánones y demás conceptos"* según las pruebas presentadas con la demanda, o presentar los recibos de pago conforme a la ley. Asimismo, se indicó que debía continuar realizando las consignaciones correspondientes durante el trámite.

Sin embargo, después de un análisis exhaustivo del expediente, este despacho se percató de que el presente proceso de restitución de inmueble arrendado se basa en un contrato de arrendamiento celebrado con el propósito de mantener los bienes involucrados en el proceso de liquidación. De hecho, en la cláusula tercera del contrato, las partes acordaron que *"el arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el almacenamiento y protección de la maquinaria y equipo de propiedad de la sociedad INVERSIONES IDERNA S.A. mientras se adelanta el proceso de enajenación de los bienes o su adjudicación"*.

Aunado a ello, se observa que el presente proceso se trata de una restitución de inmueble arrendado como consecuencia del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados por parte de **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN.**

Bajo este contexto, y sin necesidad de ahondar en mayores elucubraciones, es evidente que, al encontrarse la parte demandada en proceso de liquidación, no pueden iniciarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes inmuebles basados en la mora en el pago de cánones, como ocurre en el caso de marras, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1 del artículo 22 mencionado. Es importante aclarar que, aunque en este caso los cánones de arrendamiento se generaron después de la fecha de apertura del proceso de liquidación, no es posible promover el proceso, ya que, como se explicó anteriormente, la hermenéutica del inciso 2 del mismo artículo se aplica en casos de incumplimiento contractual de las obligaciones sujetas a dicho proceso de insolvencia, en concordancia con lo establecido en el artículo 21, máxime cuando no deja duda la prohibición que la ley consagra de iniciar o continuar procesos de restitución de tenencia, luego de admitido el proceso de liquidación empresarial.

En este sentido, el artículo 18 del régimen de insolvencia empresarial establece el momento de inicio del proceso y establece que el proceso de *"reorganización comienza el día en que se emite el auto de inicio del proceso por parte del juez del concurso"*, auto que fue expedido el 10 de abril de 2018 por la Superintendencia de Sociedades, como se mencionó anteriormente.

En la misma línea, se resalta que la Superintendencia de Sociedades, en concepto rendido en el oficio 220-246225 del 15 de diciembre de 2016 con radicado número 2016-01-536515, señaló lo siguiente con respecto a la norma contenida en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006:

"De la simple lectura de la norma, se desprende que a partir de la apertura del proceso no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución contra el deudor sobre bienes operacionales recibidos a título de arrendamiento o de leasing. Tal prohibición conlleva una pérdida de competencia de los jueces ordinarios y la terminación anormal de los procesos de restitución en curso al momento de la apertura de dicho trámite concursal.

En relación con las medidas cautelares practicadas en los referidos procesos, se observa que las mismas se levantarán y no quedarán a órdenes del juez del concurso, como sucede con las decretadas en los procesos ejecutivos promovidos contra el deudor, toda vez que los primeros a diferencia de los ejecutivos no se incorporan al proceso de reorganización.

iii) La improcedencia de la restitución solo aplica cuando se trate de bienes muebles o inmuebles en los cuales el deudor concursado desarrolle su objeto social. Tampoco procede la restitución cuando la causal invocada es la mora en el pago de los cánones, lo cual resulta lógico como quiera que éstos deben atenderse conforme a los términos y condiciones pactados en el acuerdo, a contrario sensu, la restitución si procede cuando la causal invocada no es la mora en el pago de los arrendamientos sino el subarriendo o la indebida utilización del bien objeto del aludido contrato.”

En conclusión, al analizar el caso sub judice, es importante resaltar lo siguiente: i) el proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** se dirige en contra de una sociedad en proceso de liquidación, específicamente **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, ii) el proceso de liquidación de la sociedad demandada se inició el 10 de abril de 2018, el mismo día en que se celebró el contrato de arrendamiento de la bodega sujeta a restitución, iii) la bodega en cuestión está destinada al almacenamiento y protección de maquinaria y equipo propiedad de la sociedad **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, iv) las partes acordaron que el pago se realizaría como gastos de administración del proceso de liquidación judicial, de acuerdo con la preferencia establecida en la Ley 1116 de 2006 y v) la causal invocada para solicitar la restitución del bien inmueble en este proceso es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

En ese sentido, es importante destacar que cuando se celebra un contrato de arrendamiento de un inmueble con una sociedad que posteriormente es convocada a un proceso de liquidación, dicho contrato termina en la fecha del auto que inicia el trámite de liquidación. En consecuencia, corresponde al liquidador proceder a la entrega inmediata del inmueble al arrendador, **salvo que el bien se requiera para los fines de la liquidación.**

Si el liquidador no devuelve el inmueble y no hay un pronunciamiento judicial sobre la necesidad de continuar con el contrato, el arrendador debe reclamar la entrega directamente al administrador. Si el administrador persiste en incumplir, el arrendador puede solicitar al juez

de insolvencia una orden en ese sentido. Lo anterior, teniendo en cuenta que, en este caso, no es posible recurrir a la figura de restitución de inmueble arrendado.

En cuanto al pago de los cánones adeudados, es importante diferenciar entre los cánones generados antes de iniciar el proceso de liquidación y los generados después de que se haya dictado el auto de admisión del proceso. Los cánones generados antes del inicio del proceso deben ser presentados al liquidador dentro de los 20 días siguientes a la fecha en que se retiró el aviso que informó la apertura del proceso. Por otro lado, los cánones generados después del auto de admisión corresponden a gastos de administración. En este caso, considerando que la mora alegada en el presente proceso es posterior a la fecha en que la sociedad **INVERSIONES IDERNA S.A.** ingresó al proceso de liquidación judicial, dichos cánones podrán ser cobrados por el arrendador como gastos de administración.

Así, a esta Juzgadora le corresponde velar por la legalidad del proceso en todas sus etapas, de conformidad con el artículo 132 del Código General del Proceso, a fin de corregir o sanear vicios que configuren nulidades u **otras irregularidades del proceso.**

En virtud de lo expuesto, se observan irregularidades que podrían afectar la validez del proceso, por lo tanto, en ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 132 del Código General del Proceso, se procede a anular el auto Nro. 1420 del 05 de agosto de 2022, en el cual se admitió la presente demanda, al cual se le dio el trámite previsto para el proceso verbal y se ordenó notificar a la parte demandada haciéndole saber que disponía de un término de veinte (20) días para contestar la demanda y se le advirtió a la parte demandada que para ser oída en el presente proceso debía consignar a órdenes del Juzgado el valor de los "*cánones y demás conceptos*", de acuerdo con las pruebas allegadas con la demanda o presentar los recibos de pago conforme a la ley. Así mismo, que debe seguir consignando los que se causen durante el trámite.

Después de realizar un análisis exhaustivo de todos los documentos presentados en el expediente y considerando las circunstancias particulares dadas en este caso, es dable concluir que es improcedente adelantar el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado. En consecuencia, es necesario tomar una medida de saneamiento, tendiente a dejar sin efectos el auto interlocutorio Nro. 1420 del 05 de agosto de 2022 mediante el cual se admitió el presente proceso. Esta decisión se basa en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

En consecuencia, se rechaza de plano la demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** presentada por la **INMOBILIARIA IDERNA S.A.S.**, a través de su apoderado judicial, en contra de **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, debido a su improcedencia según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

Por lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**,

RESUELVE:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTOS el auto interlocutorio Nro. 1420 del 05 de agosto de 2022, a través del cual se admitió la presente demanda, al cual se le dio el trámite previsto para el proceso verbal y se ordenó notificar a la parte demandada haciéndole saber que disponía de un término de veinte (20) días para contestar la demanda y se le advirtió a la parte demandada que para ser oída en el presente proceso debía consignar a órdenes del Juzgado el valor de los "*cánones y demás conceptos*", de acuerdo con las pruebas allegadas con la demanda o presentar los recibos de pago conforme a la ley. Así mismo, que debe seguir consignando los que se causen durante el trámite.

SEGUNDO: RECHAZAR DE PLANO el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por la **INMOBILIARIA IDERNA S.A.S.**, a través de apoderado judicial, en contra de **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, por ser improcedente de conformidad con el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

TERCERO: Ejecutoriado este auto, **ARCHIVAR** del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 083 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 09 de junio del 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
Secretaria