

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C. mayo veintiséis de dos mil veintidós.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación	: 25754-31-03-002-2018-00189-01
Aprobado	: Sala 14 de mayo 12 de 2022

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Soacha, el 22 de noviembre de 2021.

ANTECEDENTES

1. En demanda presentada el 26 de octubre de 2018, Agroindustrial e Inversora S.A.S. demandó en proceso ejecutivo a Transportes Multigranel S.A. TM Granel en Reestructuración y David Duque Robayo, pretendiendo obtener el cobro coactivo de las siguientes sumas:

El “*canon de arrendamiento incluido el IVA*” correspondiente a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, por el valor de \$11.305.000 de pesos cada mes, más los intereses moratorios comerciales liquidados a una tasa equivalente a la mitad más uno del interés bancario corriente, sobre las sumas anteriores.

La “*cuota de administración*” correspondiente a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, por el valor de \$1.662.308 cada mes, más los intereses moratorios comerciales liquidados a la tasa equivalente a la mitad más uno del interés bancario corriente, sobre las sumas anteriores y la suma de \$28.500.000.00, por concepto de cláusula penal por incumplimiento.

Relató, que entre Grupo Empresarial Oikos S.A.S. como arrendadora y Transporte Multigranel S.A. TM Granel en Reestructuración como arrendataria, representada esta última por David Duque Robayo, fue celebrado un contrato de arrendamiento el día 15 de septiembre de 2016 sobre el inmueble ubicado en la Calle 4 No. 1H-247 Bodega A2 - Etapa 1, Malambo el Tesoro - Centro Empresarial Oikos Malambo, del Municipio de Malambo en el Departamento del Atlántico.

En cláusula “*CUARTA*”, se estipuló que el canon de arrendamiento mensual sería de \$9.500.000.00, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; en la “*QUINTA*”, que cada doce (12) meses el canon sería incrementado en un porcentaje del 100% del IPC más dos (2) puntos adicionales, en la “*DÉCIMA PRIMERA*”, que la arrendataria asumiría las cuotas de administración de \$1.662.308.00, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, suma que se reajustaría según estipulara la copropiedad, en la “*DÉCIMO NOVENA*”, se pactó una cláusula penal por incumplimiento de cualquier obligación del contrato equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento.

El día 22 de febrero de 2017 Grupo Empresarial Oikos S.A.S. como vendedora y Agroindustrial e Inversora S.A.S. como compradora celebraron, mediante escritura pública 3454, compraventa sobre el bien inmueble arrendado. Asimismo, el 28 de marzo de ese año entre las mismas partes fue suscrito un negocio de cesión de contrato en virtud del cual Agroindustrial e Inversora S.A.S. pasaría a ocupar el lugar de Grupo Empresarial Oikos S.A.S. en sus derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento celebrado con Transporte Multigranel S.A. TM Granel en Reestructuración.

El 31 de diciembre de 2017 la arrendataria restituyó la bodega a la arrendadora cesionaria, no obstante, al momento de la entrega la arrendadora sólo había recibido el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración causadas hasta el 30 de mayo de 2017, por lo cual se le adeudaba el valor correspondiente por ambos conceptos para los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de ese año así como los intereses y la cláusula penal por el incumplimiento.

2. Trámite.

Subsanada la demanda, se libró mandamiento de pago por las sumas de \$11.305.000.00, de pesos a título de canon de arrendamiento incluido el IVA por cada uno de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, por los intereses moratorios comerciales liquidados a una tasa equivalente a la mitad más uno del interés bancario corriente por las sumas anteriores, por el valor de \$1.662.308.00, a título de cuota de administración de cada uno de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, por los intereses moratorios comerciales liquidados a una tasa equivalente a la mitad más uno del interés bancario corriente por las cuotas anteriores, por la suma de \$28.500.000.00, por concepto de cláusula penal por incumplimiento¹.

Asimismo se ordenó oficiar a la DIAN para lo de su competencia y esta entidad se pronunció en 10 de enero de 2019, manifestando que *“con aviso del 22 de junio de 2007, se admitió al proceso de Reestructuración Ley 550 de 1999 a la sociedad TRANSPORTES MULTIGRANEL S.A. TMGRANEL EN REESTRUCTURACIÓN NIT. 800.085.513, el que se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia de Puertos y Transporte en calidad de nominadora”*².

En consecuencia el 1º de marzo de 2019 la juez ordenó oficiar a la Superintendencia de Puertos y Transporte para que informara sobre la existencia y estado actual del proceso de reestructuración informado por la DIAN³.

Ante la falta de pronunciamiento, se reiteró la misma orden en autos del 24 de abril de 2019⁴, 26 de junio de 2019⁵ y 17 de septiembre de 2019⁶. Fueron expedidos para el efecto, los oficios del 12 de marzo de 2019, 07 de mayo de 2019, 04 de julio de 2019 y 15 de octubre de 2019, pero ninguno obtuvo respuesta de la entidad.

Notificada la empresa demanda y el demandado⁷, contestó estarse a lo probado respecto a las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito que denominó: (i) *“COBRO DE INTERESES SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACION NO PACTADOS”*, fundamentada en que los intereses pedidos sobre las cuotas de administración *“no fueron pactados en el contrato de arrendamiento, simplemente reza en la cláusula DECIMO TERCERA el pago de intereses de mora sobre los cánones de arrendamiento”*, y además, porque *“no aparece dentro del libelo demandatorio certificación de la deuda de las cuotas de administración con sus respectivos interés, y la ley 675 de 2001 otorgó esta faculta a los administradores de las copropiedades para certificar y cobrar intereses de mora sobre las cuotas de administración”*.

(ii) *“FALTA DE NOTIFICACION DE CESION DEL CONTRATO A LOS ARRENDATARIOS”*, dado que la demandante *“solamente aporta copia del escrito de fecha 30 de marzo de 2017 en la que supuestamente notificación de la cesión del contrato a mis mandantes, firmado por el cedente y cesionario, pero no aparece certificación o firma de recibo por los demandados”*

(iii) *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTIVA”*, por la misma razón, referente a que *“no aparece constancia alguna que se le haya notificado de la cesión del contrato del Grupo empresarial Aikos (sic) S.A.S a Agroindustrial e inversora S.A.S, simplemente se limitaron a allegar copia de escrito de fecha 30 de marzo de 2017 firmada simplemente por Cedente y Cesionaria, dirigido a Multigranel, únicamente, no incluyeron al Señor David Duque, pero no aparece además de constancia de entrega de la notificación de cesión a los demandados”*

(iv) *COBRO DE LO NO DEBIDO*”, una vez más, porque *“el demandante no está legitimado para incoar la presente demanda, ya que de acuerdo con la documentación arrimada al expediente, no aparece constancia alguna que se le haya notificado de la cesión del contrato del Grupo empresarial Aikos (sic) S.A.S a Agroindustrial e inversora S.A.S, simplemente se limitaron a allegar copia de escrito de fecha 30 de marzo de 2017 firmada simplemente por Cedente y Cesionaria”* y la genérica⁸.

El demandante descurre el traslado de las exepciones indicando *“respecto de la afirmacion de no pacto de intereses de mora sobre las cuotas de adminsitracion, debe señalarse que en la clausula decimotercera del contrato de arrendamiento expresamente se convino que EL ARRENDATARIO pagaría al ARRENDADOR el interés a la tasa máxima legal vigente sobre el valor de los canones de arrendamiento vencidos, o de cualquier*

¹ Fl. 009 C01Principal

² Fl. 0016 C01Principal

³ Fl. 0018C01Principal

⁴ Fl. 0023C01Principal

⁵ Fl.0027C01Principal

⁶ Fl.0033C01Principal

⁷ Fl.0033C01Principal

⁸ Fl. 0031C01Principal

concepto que resulte a deber el ARRENDADOR desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha en que se verifique el pago“, que por tanto, conforme al artículo 1602 del C.C. el arrendatario se obligó expresamente al reconocimiento y pago de intereses moratorios sobre cualquier concepto estando incluido dentro de esta determinación, las cuotas de administración, que es un rubro natural y nada ajeno al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

En cuanto a la cesión y notificación del contrato de arrendamiento, señaló que *“en la cláusula decima cuarta del contrato aceptó el demandado incondicionalmente toda transferencia o cesion que el arrendador haga de este contrato en todo o en parte en favor de terceros, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignados en este contrato“* y en cuanto a David Duque Robayo no era necesaria esa notificación en tanto no reviste la calidad de arrendatario, sino de deudor solidario y como quiera que ostenta la calidad de representante legal de la sociedad demandada, siempre ha estado al tanto de la situación y circunstancias que rodean la ejecución del contrato de arrendamiento. Como prueba documental que no ha sido tachada ni desconocida por la parte ejecutada, la comunicación de fecha 30 de marzo del año 2017, en donde se notificó la cesión del contrato. Que además *“toda discusión relacionada con la notificación de la cesión, queda zanjada por la disposición legal consagrada en los artículos 1960 y 1962 del Código Civil, puesto que a parte de la notificación al demandado, dicha cesión produjo plenos efectos por el principio de pago que de los arrendamientos hicieron al arrendador cesionario, así como por cantidad de comunicaciones que se cruzaron los demandados y el arrendador cesionario”*⁹.

Cumplido lo anterior, se adelantó la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P. oportunidad en la que se declaró fracasada la conciliación, se interrogó a las partes, saneó el proceso, se fijó el litigio, se decretaron las pruebas, se corrió el traslado para alegar de conclusión oportunidad en la que el apoderado del demandado solicitó decretar la nulidad del trámite, argumentando que en una decisión del Tribunal Superior de Cundinamarca Sala Laboral, *“el doctor Edwin de la Rosa indica en un proceso ejecutivo, que se le inició precisamente a la aquí demandada, de fecha octubre 13 de 2021, decretó la nulidad de todo lo actuado con respecto a un proceso ejecutivo que se le inició a la demandada, teniendo en cuenta que la demandada en estos momentos se encuentra acogida a la ley de reestructuración, Ley 550 [...] teniendo en cuenta lo anterior, solicito acatar, tener en cuenta lo manifestado por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, en el cual decretó la nulidad del proceso ejecutivo que se inició en contra de mi mandada, y en su defecto, proceder de acuerdo a como lo manifestó el mismo tribunal, a decretar la nulidad de todo lo actuado dentro del presente plenario”*, seguidamente se sentenció el proceso.

3. La sentencia apelada.

El juez declaró imprósperas las excepciones propuestas y ordenó seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento de pago, memoró los requisitos del título ejecutivo y concluyó que en el asunto estaban presentes todas las exigencias normativas para adelantar la ejecución con base en el aportado contrato de arrendamiento, fechado 15 de septiembre de 2016.

Expuso que la excepción de *„COBRO DE INTERESES SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACION NO PACTADOS* » no era de recibo por cuanto los intereses se derivaban del clausulado del negocio suscrito por las partes; que al analizar el texto del contrato de arrendamiento se tenía que, *« en el contrato se acordó que además de los intereses de mora sobre los cánones de arrendamiento o cualquier otro concepto que se llegare a adeudar, consonante con esto, en la cláusula DECIMA PRIMERA el arrendatario incluso se obligó a pagar el valor de la cuota de administración, contera de estar en mora en su pago, pues debe pagar los intereses allí previstos, ahora nótese que si bien las cuotas de administración en efecto deben ser pagadas a la copropiedad, las partes de consuno, recuerden que los contratos son de mutuo acuerdo y se convierten en ley para las partes que lo suscriben, pactaron que el arrendatario las pagaría al arrendador, siendo éste origen de la obligación que hoy se está ejecutando »*.

Frente a las excepciones de *« FALTA DE NOTIFICACION DE CESION DEL CONTRATO A LOS ARRENDATARIOS »*, *« FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR LA PARTE ACTIVA »* y *« COBRO DE LO NO DEBIDO »*, expuso que estaban todas relacionadas con una misma base argumental relativa a la supuesta falta de notificación de la cesión del contrato, por lo que para despacharlas desfavorablemente sostuvo que debía tomarse en consideración la cláusula “DÉCIMA CUARTA” en cuanto establecía que *« el arrendatario acepta desde ahora incondicionalmente toda transferencia o cesión que el arrendador haga de este contrato en todo o en parte a favor de terceros, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignadas en este contrato »*, de forma que *« la notificación de la misma no es la obligatoria de acuerdo a las mismas condiciones contractuales que fueron suscritas entre ellos en su momento »*. Añadiendo además, que *« el señor David Duque admite que no ha pagado o no pagó los cánones que se le adeudan hoy a la empresa Agroindustrial e*

⁹ Fl. 0036 C01 Principal

Inversora S.A.S., entonces claramente se puede establecer que no puede declararse un enriquecimiento sin causa o incluso podríamos hablar que se está haciendo un cobro de lo no debido, pues está probado dentro de este proceso que la parte pasiva evidentemente sí le debe a la parte actora unas sumas que fueron descritas en el mandamiento de pago ».

Consideró sorpresivo el alegato del apoderado de la ejecutada puesto que “*al contestar la demanda no menciona, e incluso en el momento que le di el uso de la palabra respecto de las medidas de saneamiento, llama la atención que hoy en sus alegatos refiere una sentencia del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial, y hay que tener en cuenta que el Magistrado Edwin de la Rosa es de la Sala Laboral, refiera una nulidad que a criterio de esta juzgadora es inexistente, valga decir que en el momento de contestación de la demanda y aun cuando en el certificado de existencia y representación se habla que está un proceso de reestructuración, no fue allegada una prueba idónea o incluso establecer que dentro de este momento continúe en el proceso de reestructuración o que no haya terminado, básicamente no existe prueba en el plenario que pueda esta juzgadora incluso entrar a debatir, estudiar o analizar, a efectos de pronunciarse sobre una presunta nulidad que refiere el abogado en sus alegatos de conclusión*”.

Concluyendo que no había razón para acoger las excepciones de mérito, ni declarar la nulidad que de forma sorpresiva había invocado el mismo extremo procesal, y ordenó continuar la ejecución.

4. La apelación.

La ejecutada se muestra inconforme con la decisión formulando dos reparos, en primer lugar porque, en su decir, la jueza “*no tuvo en cuenta que para poder condenar a pagar los intereses sobre las cuotas de administración el demandante debió probar sumariamente el pago de las mencionadas cuotas en mora, certificado por la administración de la copropiedad, cosa diferente que en el contrato se hubiese incorporado el pago de la cuota junto con el canon de arrendamiento*”

Y en segundo lugar, porque era deber del juez decretar la nulidad de oficio, aunque la misma no hubiera sido invocada previamente por ninguno de los extremos procesales, tal como ocurrió en el auto del 13 de octubre de 2021, Rad. 25754-31-03-002-2019-00025-01, proferido por la Sala Laboral de esta misma Corporación, en el cual se declaró la nulidad de un proceso ejecutivo laboral iniciado contra la misma demandada, Transportes Multigranel S.A. TM Granel en Reestructuración, por el hecho de hallarse incurso en proceso de reestructuración.

La parte ejecutante intervino abogando por la confirmación de la decisión.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al juez *ad quem*, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P. que señala que el recurso de apelación “*tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, dado que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*”.

2. En relación con el primer reparo expuesto por el recurrente, fundado en síntesis en que no podían cobrarse intereses sobre las cuotas de administración, pues, en su decir, para ello tendría la parte ejecutante que haber aportado un certificado emitido por la copropiedad donde constara que dicho interés moratorio efectivamente fue por ella cobrado, y que al no haberse allegado “*no puede solicitar el reconocimiento de los intereses moratorios sobre cuotas de administración que se encuentran al día ante la administración de la copropiedad*.”

Para resolver el punto ha de considerarse dos aspectos principales. De un lado, la disposición legal que regula las cuotas de administración, concretamente el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, que prevé que: “los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración”. De otro, la cláusula “DÉCIMA PRIMERA” del contrato del arrendamiento, base de la ejecución, que desde el punto de vista contractual establece: “EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar a EL ARRENDADOR la suma de UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$1.662.308,00), por concepto de cuota mensual de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad”

Es decir, que por mandato legal la obligación de pagar las cuotas de administración radica en el propietario de la unidad inmobiliaria por mandato del artículo 29 de la Ley 675 de 2001; pero de otra parte, por convención contractual las partes del arrendamiento decidieron pactar, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, de mutuo acuerdo que habría un pago mensual que haría el arrendatario al arrendador por concepto de cuota de administración, convirtiéndose entonces lo así acordado en ley para las partes, como lo dispone el artículo 1602 del C.C.

Esto es, que una cosa es la obligación legal de pagar cuotas de administración inicialmente a cargo del propietario y a favor de la propiedad horizontal y otra cosa es la obligación contractual a cargo del arrendatario y a favor del arrendador. Por ello, ya sea que la obligación a favor de la copropiedad se pague o no en la forma debida, la obligación del arrendatario se mantiene incólume, pues aún si se dijo que lo que éste paga tiene por objeto cubrir la administración, se reitera, son dos relaciones jurídicas independientes con acreedores diferentes.

Y no podría ser de otra forma, en tanto, de acogerse la tesis del recurrente, entonces ante el incumplimiento del arrendatario, el arrendador propietario tendría que dejar de pagar su obligación con la propiedad horizontal para poder cobrar intereses a aquél, mientras que si paga oportunamente lo que debe por mandato legal, se estaría privando de la posibilidad de reclamar los perjuicios que se le hubieren causado ante su cocontratante incumplido.

En el caso, ciertamente no es la propiedad horizontal la que está cobrando lo que se adeuda por cuotas de administración, con fundamento en la Ley 675 de 2001, sino que por el contrario, es el arrendador quien pretende ejecutar lo que le dejó de pagar el arrendatario, con base en el contrato suscrito por éste.

De allí que, no es requisito que se aporte certificado alguno del administrador de la copropiedad, porque tal exigencia es ajena al fundamento del cobro, y es indiferente si el arrendador asumió o no su obligación como propietario respecto a las cuotas, porque ello no eximiría al arrendatario de lo que debía.

Más aún, si efectivamente el arrendador asumió este concepto con cargo a su propio patrimonio, cuando confiaba poder hacerlo con lo que recibiera mensualmente del arrendatario en virtud del acuerdo pactado, lo que hace más evidente aún el detrimento pecuniario que sufrió por el incumplimiento de éste último.

En suma, la obligación de pagar el valor de \$1.662.308.00, por cada cuota de administración adeudada, más sus respectivos intereses de mora, estaba prevista en el contrato y tiene carácter autónomo, hecho que, en efecto, constituye una obligación a cargo del arrendatario, independiente de la obligación legal de pago de cuotas de administración, a pesar de que estuviera prevista con la finalidad de que el arrendador empleara lo recibido para el pago de aquel concepto.

Por tanto, le bastaba al acreedor, demostrar que la parte ejecutada dejó de atender la obligación consagrada en la cláusula “*DÉCIMA PRIMERA*” del contrato, para que se habilite la cláusula “*DÉCIMA TERCERA*”, al tenor de la cual “*EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el interés a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Bancaria, sobre el valor de los cánones de arrendamiento vencidos, o de cualquier concepto que resulta deber a EL ARRENDADOR desde la fecha de su exigibilidad hasta el día que se verifique su pago*”.

Así las cosas, no le asiste razón al apelante en este punto, por tanto, frente al cobro de intereses sobre las cuotas de administración pactados en el contrato, la decisión se mantiene incólume.

3. En cuanto al segundo reparo, a través del cual el recurrente pretende que sea decretada la nulidad de lo actuado, con el argumento de estar la sociedad ejecutada en proceso de reestructuración, para lo cual invoca particularmente un pronunciamiento de la Sala Laboral de esta Corporación en que, en circunstancias aparentemente similares respecto del mismo demandado, así se procedió; argumento que de entrada se advierte, no puede tener acogida en este asunto por lo siguiente:

En primer lugar, el demandado sustenta su reparo en el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006 que, en lo pertinente, ordena “*a partir de la fecha de inicio del proceso de reorganización no podrá admitirse ni continuarse demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro en contra del deudor*”. No obstante, en la única prueba que dentro del proceso acredita la existencia del mentado proceso de reestructuración, esto es, el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad

ejecutada, se lee: “*mediante aviso de la Superintendencia de Puertos y Transporte, del 22 de junio de 2007, inscrito el 25 de junio de 2007 bajo el No. 00001443 del Libro XVIII, aceptó la iniciación del trámite de reestructuración de la sociedad en referencia en los términos previstos en la Ley 550 de 1999.*”

Lo que significa que no es el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006 el que regula el caso, pues el trámite de la reestructuración se inició conforme con lo previsto en la Ley 550 de 1999, y de acuerdo con el artículo 117 de la Ley 1116, “*Las negociaciones de acuerdos de reestructuración (...) seguirán rigiéndose por las normas aplicables al momento de entrar a regir esta ley*”, ello en consonancia con el artículo 126, en cuanto establece que “*A partir de la promulgación de la presente ley, se prorroga la Ley 550 de 1999 por seis (6) meses y vencido dicho término, se aplicará de forma permanente solo a las entidades de que trata el artículo anterior de esta ley*”.

Entonces, atendiendo a que la Ley 1116 fue promulgada el 27 de diciembre de 2006 y la admisión a reestructuración de Transportes Multigranel S.A. se profirió el 22 de junio de 2007, esto es, dentro del término de seis (6) meses de prórroga de la Ley 550, es claro que el proceso se regía por la ley anterior y no por la nueva, y ello a su vez explica que el trámite de reestructuración haya iniciado en la Superintendencia de Puertos y Transporte, pues fue solo a partir de la vigencia de la Ley 1116, que la competencia pasó a la Superintendencia de Sociedades, conforme lo determina el artículo 6º de esa disposición¹⁰.

Pero más allá de la ley aplicable, lo cierto es, que ni en uno ni en otro régimen sería procedente decretar la nulidad solicitada por cuanto, como regla general tanto el trámite de reestructuración de la Ley 550, como el de reorganización empresarial de la Ley 1116, sólo las acreencias anteriores a la iniciación del proceso hacen parte del acuerdo, mientras que las que se causan con posterioridad, deben pagarse con normalidad y su incumplimiento habilita la ejecución ante la jurisdicción ordinaria.

Al respecto el numeral 9º del artículo 34 de la Ley 550 de 1990 dispone que: “*Los créditos causados con posterioridad a la fecha de iniciación de la negociación, al igual que la remuneración de los promotores y peritos causada durante la negociación, serán pagados de preferencia (...) El incumplimiento en el pago de tales acreencias permitirá a los acreedores respectivos exigir coactivamente su cobro*”.

En igual sentido se establece el artículo 71 de la Ley 1116 que “*Las obligaciones causadas con posterioridad a la fecha de inicio del proceso de insolvencia son gastos de administración y tendrán preferencia en su pago sobre aquellas objeto del acuerdo de reorganización o del proceso de liquidación judicial, según sea el caso, y podrá exigirse coactivamente su cobro*”.

Con mayor contundencia, respecto al asunto particular del cobro de acreencias por cánones de arrendamiento, prescribe en el inciso segundo el artículo 22 de la ley 1116 de 2006, que “*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*”.

Además, pertinente también es hacer referencia a una decisión del Consejo de Estado Sección Tercera¹¹, donde se expuso: “*Cuando se inician las gestiones dirigidas a celebrar un acuerdo de restructuración de pasivos, es obligación de todos los acreedores concurrir al mismo y dicho acuerdo es obligatorio para todos, sin importar si participaron o lo aprobaron. El carácter universal de este tipo de convenios implica que todos los acreedores se sometan a las reglas que aprueba la mayoría.*

Por el contrario el acuerdo, no es obligatorio frente a ACREEDORES que adquieran tal condición con posterioridad a su suscripción. Si la entidad DEUDORA celebra contratos y contrae obligaciones con posterioridad al acuerdo esas obligaciones serán tratadas como gastos propios del giro de sus negocios, deberán ser pagadas preferentemente y los acreedores podrán concurrir a la jurisdicción a demandar su pago, que fue lo que se hizo en este asunto.

*Lo anterior tiene sustento en el numeral noveno del artículo 34 de la Ley 550 de 1999, que dispone: (...). La lógica que recoge la normativa anterior radica en que si bien todos los acreedores deben acogerse a un acuerdo que se aprueba por la mayoría, ese acuerdo solo puede cobijar a quienes tenían tal condición **antes** de su celebración.*

¹⁰ “*Competencia.* Conocerán del proceso de insolvencia, como jueces del concurso: La Superintendencia de Sociedades, en uso de facultades jurisdiccionales, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 116 de la Constitución Política, en el caso de todas las sociedades, empresas unipersonales y sucursales de sociedades extranjeras y, a prevención, tratándose de deudores personas naturales comerciantes. El Juez Civil del Circuito del domicilio principal del deudor, en los demás casos, no excluidos del proceso”.

¹¹ Sentencia del 10 de abril de 2019, Rad. 13001-23-31-000-2008-00120-02 MP. Martín Bermúdez Muñoz.

*Ni el acuerdo ni las modificaciones posteriores que se surtan frente al mismo, que solo son oponibles a los acreedores que lo suscribieron y a los que las partes en el mismo decidan incluir, puede tener efectos frente a quienes no tenían la condición de acreedores cuando se celebró el **acuerdo inicial**.*

Ahora bien, no asiste la razón al recurrente en su alegación de la decisión tomada en un proceso por la Sala Laboral de este Tribunal, pues no es posible comparar los supuestos del proceso analizado por aquella Sala con los de este trámite, pues a más de que de esas acreencias no se tiene razón y por ello pudieron ser anteriores al inicio del acuerdo o estar relacionadas con cobros pasados también anteriores al año 2007, lo cierto es, que se trata de temas particulares relacionados con la especialidad donde cursan, por tanto, no iguales, como pretende hacerlo ver el apelante.

Y aun de haberse traído la documental aquella decisión no podría incidir en este asunto, dado que en la presente ejecución se persigue el pago de los cánones de arrendamiento y otras obligaciones que se causaron entre junio y diciembre del 2017 nacidas de un contrato de arrendamiento celebrado el 15 de septiembre de 2016, lo que indica que no sólo las acreencias sino su fuente misma son posteriores al 22 de junio de 2007 en que se inició el trámite de reestructuración de la ejecutada, así como al 07 de julio de 2009 en que se celebró el acuerdo, marco temporal pertinente conforme a lo consignado en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

En suma, lo que aquí se cobra coactivamente está comprendido en aquellas acreencias que, tanto en el régimen de insolvencia anterior, -aplicable al caso-, como en el actual que lo sustituyó, pueden ejecutarse en caso de incumplimiento al haberse causado con posterioridad al inicio del trámite.

Así las cosas, no resultan entonces de recibo los reparos del recurrente para revocar la decisión, pues confluyen en este evento las condiciones necesarias para continuar la ejecución en los terminos demandados por el ejecutante.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR por las motivaciones expuestas, la sentencia proferida el 22 de noviembre de 2021, por el juzgado segundo civil del circuito de Soacha.

Condenar en costas a la parte demandada, para lo que se fijan como agencias en derecho en esta instancia, la suma de \$1.800.000.00, liquidense por el a-quo.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ