

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

Proceso : VERBAL –RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
Radicado : 2022-187

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022)

El señor **LUIS FERMÍN CÁCERES FIGUEROA**, a través de apoderado judicial, presenta demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** contra **MERCADERÍA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**.

El apoderado de la parte actora acude al proceso de restitución de inmueble arrendado, refiriendo que **MERCADERÍA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** se encuentra en proceso de **reorganización**, por lo que alega la mora en los cánones de arrendamiento causados con posterioridad al inicio del proceso en cuestión; sin embargo, habrá de tenerse en cuenta que el pasado 12 de mayo de 2022, la Superintendencia de Sociedad decidió dentro de dicho proceso de insolvencia:

“Primero. Declarar acreditado el incumplimiento generalizado de los gastos de administración del proceso de reorganización de la sociedad Mercadería S.A.S., de conformidad con la parte motiva de esta audiencia.

Segundo. **Decretar terminado el proceso de reorganización** de la sociedad Mercadería S.A.S.

Tercero. Decretar la apertura del proceso de liquidación judicial de los bienes de la sociedad Mercadería S.A.S., con Nit. 900882422, con domicilio en Tocancipa-Cundinamarca.

Advertir que, como consecuencia de lo anterior, la sociedad ha quedado en estado de liquidación y que, en adelante, para todos los efectos legales, deberá anunciarse siempre con la expresión “en Liquidación Judicial”.

...

Trigésimo sexto. Advertir que, de conformidad con el artículo 50.4 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce 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...”

De igual forma, el pasado 4 de agosto del año que avanza la Superintendencia de Sociedades reanudó la audiencia pública de la sociedad Mercadería S.A.S. y dio por terminada la aplicación del mecanismo previsto en el artículo 6° del Decreto 560 de 2020, **ordenando el levantamiento de la suspensión de los efectos de la liquidación** decretado desde el 12 de mayo de 2022, disponiendo:

“Primero: Dar por terminada la aplicación del artículo 6 del Decreto 560 de 2020 en cuanto al mecanismo de salvamento de empresas en estado de liquidación inmediata.

Segundo: Levantar la suspensión de los efectos de la liquidación, de conformidad con la providencia dictada en audiencia de fecha 12 de

mayo de 2022, que consta en el Acta 2022-01- 434476 de fecha 16 de mayo de 2022.

Tercero: Advertir que, a partir de la fecha, se reanudan todos los efectos de la liquidación judicial señalados en la audiencia de fecha 12 de mayo de 2022, así como los indicados en la Ley 1116 de 2006.

Cuarto: Ordenar al liquidador que, dentro de las 24 horas siguientes a la ejecutoria de esta providencia, presente un cronograma de entrega de los locales, el cual, no podrá ser mayor a 20 días siguientes a esta audiencia.

Quinto: Advertir a los propietarios de locales que, la entrega de sus inmuebles se realizará dentro del marco del cronograma que presente el liquidador y se les previene de que ejecuten vías de hecho que afecten la entrega de los locales de manera pacífica, así como la afectación de activos de terceros y de la concursada.

Sexto: Advertir a los acreedores de leasing o arrendamiento de bienes muebles que se encuentran instalados en los locales que, deberán desplegar acciones para el retiro de sus bienes de los locales por su cuenta y riesgo, que se deberá llevar a cabo de conformidad con el cronograma que presentará el liquidador"

Es que en efecto, el artículo 50 de la Ley 1116 de 2006 reza:

"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..."

Mediante oficio n° 220-050854 del 27 de mayo de 2019, emanado de la Superintendencia de Sociedades, frente al punto de los contratos de arrendamiento, se absolvió consulta en el siguiente sentido:

" De otra parte, en relación con el arrendamiento de inmuebles, el Código Civil indica que es un contrato en virtud del cual una parte se obliga a conceder el uso de una cosa y la otra a pagar por ese goce un precio determinado; son obligaciones del arrendador entregar la cosa al arrendatario, y del arrendatario pagar el precio o renta y restituir la cosa al fin del arrendamiento. **De estas disposiciones se infiere que el contrato de arrendamiento de un inmueble celebrado con una sociedad que posteriormente es convocada a un proceso de liquidación, termina en la fecha del auto de inicio del trámite en mención y, por ende, corresponde al liquidador proceder a su entrega inmediata al arrendador,** salvo que el juez de la insolvencia considere que ese bien se requiere para los fines de la liquidación. **Por lo tanto, si el liquidador no ha devuelto el inmueble y no media pronunciamiento judicial en torno a la necesidad de continuar el arrendamiento, lo procedente es que el arrendador reclame la entrega directamente al administrador y, si éste persiste en su incumplimiento, solicite al juez de insolvencia emitir una orden en tal sentido, pero sin acudir a la pretensión de restitución de inmueble arrendado porque sin contrato de arrendamiento vigente no es posible adelantar un proceso de esta naturaleza.** Sin embargo, si se formuló demanda de restitución de inmueble arrendado y el juez civil la admitió, sin advertir que el contrato ya había terminado porque la sociedad demandada estaba en liquidación, las partes deben poner este hecho de presente para que el funcionario de conocimiento adopte la decisión que considere conveniente, porque esta eventualidad no está prevista como causal de nulidad en el artículo 133 del Código General del Proceso"

Como quiera que el contrato de arrendamiento es por naturaleza un contrato de tracto sucesivo, se entiende entonces que por ministerio de la ley dicho contrato termina con la declaración judicial de apertura del proceso de liquidación judicial,

luego este juzgado no es competente para conocer de la consecuente restitución del inmueble arrendado, en virtud de lo cual, deberá la parte activa de la lid proceder con la verificación del cronograma dispuesto por el liquidador para la entrega de bienes arrendados y, en todo caso, será ante el liquidador que deberá solicitar la entrega del mismo y, de no mediar entrega, será ante el juez del proceso liquidatorio que deberá elevar las solicitudes del caso en el evento que se incumplan las órdenes de éste para la materialización de la restitución en comento.

Como consecuencia de lo anterior se impone el rechazo de la presente demanda.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA SDER.,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: RECONOCER PERSONERIA JURIDICA al abogado **IVAN DARÍO CALDERÓN MENDOZA**, identificado con la C.C. No. 1.065.653.245 y T.P. No. 327.487 del C. S. de la J., como apoderado judicial de la parte demandante, tal como obra en el folio 18 del archivo 002 del cuaderno principal.

NOTIFIQUESE.

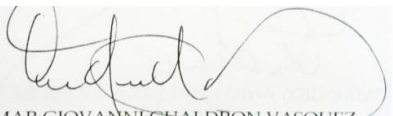


JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **24 DE AGOSTO DE 2022** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____.



OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.