

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintidós de julio de dos mil veintidós

Proceso	Verbal (Restitución de inmueble arrendado)
Demandante	Bretton Wood Legal & Investments S. A. S.
Demandada	Mercadería S. A. S., En Liquidación Judicial
Radicado	05001-31-03-011-2022-00140-00
Decisión	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución.

ANTECEDENTES

La sociedad Bretton Wood Legal & Investments S. A. S. interesó demanda en contra de Mercadería S. A. S. En Liquidación Judicial, con la pretensión de que sobre los autos de un proceso verbal de restitución se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien ubicado en la Carrera 82 # 47-130 de esta ciudad, calendado el cuatro de enero de dos mil diecinueve, celebrado entre La Vita Nuova S. A. S. y la sociedad demandada, y que fue cedido a la demandante como arrendadora.

Expuso que la sociedad demandada fue admitida a trámite de reorganización por la Superintendencia de Sociedades a través de auto n.º 2022-01-013943 de dieciocho de enero del corriente. Soportó su pedimento, empero, en que la demandada ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril a diciembre del dos mil veintiuno, y de febrero, marzo y abril del corriente, con lo que al momento de la demanda adeudaba la suma de \$142.800.000, de los cuales \$38.913.000 corresponden a cánones posteriores al trámite reorganizatorio.

Solicitó además que se dispusiera la práctica de una inspección judicial del inmueble y que, en caso de encontrarlo abandonado, deteriorado o desocupado, se ordenara la restitución provisional del inmueble.

La demanda fue admitida mediante auto de veintisiete de mayo de dos mil veintidós, con la advertencia de que las gestiones de notificación debían surtirse ante el señor liquidador de la sociedad demandada. Y se negó la petición de inspección judicial y provisional restitución por falta de prueba siquiera sumaria de la afectación.

Consta en el expediente que se gestionó la notificación de la sociedad demandada y de su liquidador a través de mensaje electrónico, cuya plataforma certificó acuse de recibo y apertura del mensaje el tres de junio de dos mil veintidós.

En memorial de diez de junio, la parte demandante reiteró su solicitud de restitución provisional, aportando el material fotográfico que estimó de sustento.

Comoquiera que el dicho conato de notificación se adecúa al artículo 8.º del Decreto Legislativo 806 de 2020, vigente al momento del mensaje y aplicable en virtud del artículo 40 de la Ley 157 de 1886, y vencido como está el término de traslado sin que el ejecutado se pronunciara o propusiera excepciones, la actora ha insistido en que se profiera sentencia ordenando la restitución mediante sendos memoriales de seis, catorce y diecinueve de julio del año corriente.

Cumplido así el trámite previsto para esta clase de procesos, es oportuno resolver el mérito de este, y a ello pasa el Juzgado, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales. Examinada la actuación procesal en su totalidad, no se advierten irregularidades o anomalías que vicien lo procesado. Antes bien, desde el inicio se consideró que la demanda resultaba formalmente idónea, y así a lo largo del trámite, en que ninguna de las partes ha señalado u observado nulidad alguna.

2. Sobre la solicitud de restitución provisional. La parte demandante insistió en la solicitud de restitución provisional que fuera denegada en el quinto apartado del auto admisorio, aportando, para tal efecto, fotografías aparentemente demostrativas del abandono en que se halla el inmueble arrendado.

Llegados a este punto del proceso, empero, presto se descubre que aquella petición deviene ahora superflua o inútil; nótese primordialmente que ya se está en momento oportuno de resolver el fondo de la restitución deprecada, y así es el entendimiento de la misma interesada, como se infiere de sus novísimos memoriales, pidiendo que seguidamente *«se pronuncie el despacho respecto a la pretensión de sentencia ordenando la restitución del inmueble»* (archs. 019 y 021). A ello, pues, se prosigue.

3. Sobre el contrato de arrendamiento. Aunque se trate de operación mercantil, el Código de Comercio confía el grueso de la regulación arrendataria a la legislación civil (C. Co., arts. 2.º y 822), que lo define como aquel contrato *«en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado»* (C. C., art. 1973). De conformidad, *«la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario»* (Ibíd., art. 1977).

Dedúcese de aquella definición que la obligación esencial del arrendatario consiste en pagar un precio determinado por el goce de la cosa; y en ese orden, se tiene que *«el arrendatario es obligado al pago del precio o renta»* (Ibíd., art. 2000). En palabras de la H. Corte Suprema de Justicia:

El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».

(...)

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.¹

4. Sobre la finalidad del proceso de restitución del bien arrendado. Mediante el proceso de restitución que se tramita bajo las normas reguladoras del procedimiento verbal contenido en los artículos 384 y siguientes del Código General del Proceso se busca primordialmente la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, más no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en

¹ CSJ, STC1826-2019, memorada en STC10852-2019 (citas en el original).

caso de incumplimiento, los cuales pueden hacerse efectivos por un proceso de otra naturaleza.

La aludida restitución deberá soportarse en el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, como es el caso en que éste omita el pago de los cánones mensuales en los términos estipulados por la legislación vigente y conforme con las condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, pues, así como el arrendador tiene la obligación de permitir el goce de la cosa, el arrendatario tiene la de pagar el canon en la forma y términos convenidos, y el incumplimiento de esta obligación, lógicamente habilita al arrendador para pretender la restitución del bien cuya tenencia se ha entregado.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones mensuales y otros rubros periódicos, cuando es invocada por el actor para exigir la restitución, sitúa al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido constituido por el impago. Así lo ha dicho la H. Corte Constitucional:

No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.²

Es el demandado-arrendatario quien, frente a una pretensión de restitución ejercida en su contra por el impago de las mensualidades de renta y otros rubros periódicos, tiene la carga de la prueba para acreditar que canceló todos los cánones siguiendo los lineamientos y condiciones pactadas en el respectivo acuerdo, para desvirtuar las pretensiones que soportan la demanda y continuar con el desarrollo y ejecución del contrato.

Y cuando no hay oposición a la demanda, el numeral 3.º del artículo 384 llanamente señala que «*el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*»; que se compagina con el artículo 2008.3 del Código Civil, a cuyo tenor, el contrato de arrendamiento expira «*por sentencia del juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto*».

5. Sobre la restitución en proceso de reorganización y de liquidación judicial.

El artículo 21 de la Ley 1116 de 2006 dispone la continuidad de los contratos en que la concursada sea parte al inicio del proceso de reorganización. Y al mismo término, el artículo 22 *eiusdem* señala que no podrán continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes inmuebles con los que del deudor desarrolle su objeto social, con la siguiente salvedad:

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.

Paladina es la viabilidad de la pretensión de restitución fundada en los impagos de cánones arrendaticios causados después del inicio del proceso de insolvencia o de

² Corte Constitucional, C-070 de 1993.

reorganización. Nada expreso, empero, se fijó sobre las sociedades que pasaban a la etapa de liquidación judicial con tales deudas, al menos lo que guarda atinencia con los procesos de restitución, y más allá del tratamiento que el artículo 71 *eiusdem* les asigna como gastos de administración para permitir su cobro coactivo.

En lo que particularmente atañe, el artículo 50.3 *eiusdem* establece que la apertura de la liquidación judicial produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo que no sean necesarios para la preservación de los activos. Y a su lado, el artículo 55.8 excluye del patrimonio liquidable a las especies que, aun encontrándose en poder del deudor, pertenezcan a otra persona; circunstancia que se puede alegar y probar ante el juez del concurso, con posterior cargo al liquidador para que restituya a sus dueños los bienes excluidos y documente dicha operación mediante un acta, según manda el artículo 56.

Aparecen dos eventos: (i) si el contrato de arrendamiento efectivamente terminó con la apertura del proceso de liquidación judicial, entonces le corresponde al interesado pedir la restitución del inmueble en los términos del artículo 56; (ii) si, en cambio, no terminó porque resultaba necesario para la preservación de los activos liquidables o por la particular autorización del juez del concurso, el liquidador deberá continuar atendiendo el pago oportuno de los cánones de arrendamiento hasta que concluya su laborío de inventario, adjudicación y repartición, ya que desde un inicio se estimó que el inmueble arrendado resultaba necesario para tal efecto.

Ambos eventos desaconsejan la intervención del juez ordinario: el uno, porque sería tan ilógico como superfluo terminar un arriendo que ya está terminado, y cuyo objeto bien puede ser pedido en restitución ante el juez concursal; el otro, porque no podría proveer sobre asuntos que están particularmente confiados al juicio del liquidador y del juez concursal, habida cuenta que las normas del proceso de liquidación judicial prevalecen «sobre cualquier otra que le sea contraria» (L. 1116/2006, art. 50.13).

Agréguese que aun el evento de que el juez ordinario resolviera terminar el arriendo y ordenar la restitución de lo arrendado, ni siquiera podría ejecutar lo resuelto; al fin, el artículo 55.12 dispone que se remitan al juez concursal todos los procesos de ejecución –incluidos los del artículo 306 y 308.1 del Código General del Proceso– so pena de nulidad.

La supremacía de las normas concursales impide al juez ordinario adoptar medidas o resoluciones que puedan traumatizar el curso de la liquidación judicial. Sabido que ya es obligación de los interesados reclamar y probar su crédito en la liquidación, y considerando que tanto el liquidador como el juez concursal están facultados, cada uno en cierto grado y momento, para definir la entrega de lo arrendado, a ellos debe deferirse en cuanto así lo sugieran las circunstancias del caso.

Pero es claro que los efectos de la liquidación judicial pueden ser suspendidos por el juez concursal sobre la base de su propia autonomía. Y a ello lo autoriza *expressis verbis* el artículo 6.º del Decreto Legislativo 560 de 2020, que reza: «[p]resentada la manifestación de interés [del acreedor en evitar la liquidación], el juez del concurso mantendrá el nombramiento del liquidador, pero suspenderá otros efectos de la liquidación judicial, según corresponda».

Es así que durante y en virtud de la suspensión permanecen los contratos de tracto sucesivo –como los de arrendamiento– como si no se hubiera decretado la apertura

del proceso de liquidación judicial, pues aún existe la esperanza de salvar al deudor del abismo de la terminación. En ese tiempo, el silencio de la norma hace suponer que el *statu quo* de la reorganización se mantiene en todo lo que el juez del concurso no haya exceptuado expresamente, y aun la posibilidad de seguir procesos verbales de restitución sobre cánones causados con posterioridad al trámite de insolvencia, según el artículo 22 de la Ley 1116 de 2006.

6. Caso concreto. Aquí se pretende la restitución de un inmueble dado en arriendo a una sociedad que está en proceso de liquidación judicial, según los artículos 47 y siguientes de la Ley 1116 de 2006.

En un primer momento, y mediante auto n.º 2022-01-013943 de dieciocho de enero del año corriente, la Superintendencia de Sociedades admitió a la arrendataria al proceso de reorganización empresarial que contempla la Ley 1116 de 2006. Luego, empero, en día doce de mayo del mismo año, el juez del concurso abrió audiencia pública y en ella ordenó la apertura del trámite de liquidación judicial ante el masivo incumplimiento de los gastos de administración.

Allí consideró lo siguiente:

Finalmente, atendiendo las especiales circunstancias del proceso, el Despacho encuentra necesario indicarles a los acreedores, en especial a los laborales, arrendadores y de renting, que dentro del trámite de liquidación que se ha dispuesto su apertura, en conjunto con el liquidador se ha dispuesto un plan ordenado de atención a las situaciones denunciado por estos, para lo cual se les informará oportunamente los pasos a seguir, teniendo en cuenta las etapas procesales venideras.

Y resolvió en lo pertinente:

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”.

Décimo noveno. *Decretar el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la sociedad susceptibles de ser embargados.*

Vigésimo segundo. *Ordenar al liquidador que, dentro de los cinco (5) días siguientes a su posesión, verifique cuáles contratos son necesarios para la conservación de los activos y solicite al juez del concurso autorización para continuar su ejecución, conforme lo establece el artículo 50.4 de la Ley 1116 de 2006.*

Vigésimo sexto. *Ordenar al liquidador que, comunique sobre el inicio del proceso de liquidación judicial a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de restitución, o de ejecución especial de la garantía sobre bienes del deudor, a través de medios idóneos (correo electrónico, correo certificado o notificación personal), transcribiendo el aviso expedido por esta Entidad.*

Advertir que los jueces de conocimiento de procesos de ejecución o de aquellos en los cuales se esté ejecutando la sentencia, deberán remitir al juez del concurso todos los procesos de ejecución que estén siguiéndose contra la deudora, hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones, con el objeto de que sean tenidos en cuenta para la calificación y graduación de créditos, advirtiendo en dicha comunicación que los títulos de depósito judicial a convertir, deberán ser puestos a disposición del número de expediente del portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, el cual suministrará en sus oficinas.

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.

Seguidamente, los acreedores-arrendadores solicitaron la aclaración y/o adición del auto para que en él se precisara un plazo o término de restitución de los inmuebles. El juez del concurso resolvió tales solicitudes negativamente, diciendo:

En cuanto a las manifestaciones de adición hechas por acreedores sobre las fechas de restitución de bienes que estén en arrendamiento, leasing o renting, el Despacho no observa que haya omitido resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis, o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley deba ser objeto de pronunciamiento. En este aspecto, se reitera que en la parte motiva de la providencia se expuso que la Superintendencia, junto con el liquidador, presentará un plan de desmonte, entrega y atención de obligaciones en los términos del proceso de mitigación.

Decisiones que suspendió ante la solicitud de los acreedores interesados en evitar la liquidación judicial de Mercadería S. A. S, en los siguientes términos:

En ese sentido se procede en los términos de la norma, ordenando la suspensión de esta audiencia por el término de un mes, advirtiendo que se suspenden unos efectos de la liquidación, manteniendo únicamente la designación del liquidador, la cesación de efecto de los órganos sociales y la remoción de los administradores, en consecuencia, está como administrador a partir de la fecha el Dr. Darío Laguado Monsalve, quien de acuerdo al artículo 6 del Decreto 560, deberá cumplir lo allí requerido a la actualización de obligaciones e inventario valorado.

(...)

Sobre las solicitudes de aclaración, el Despacho indica que sobre la solicitud presentada por la Dra. Claudia Alvarez, a partir del decreto de la liquidación el único mecanismo de reorganización al que se pueden acoger de manera inmediata, es el contemplado en el artículo 6 del Decreto 560 de 2020 y que pueden ser uno o varios los oferentes de esa propuesta de capitalización, bajo las reglas ahí establecidas. De hecho, ya el desarrollo de las intervenciones, hubo otra propuesta por uno de los apoderados, lo importante es que la oportunidad procesal que se contempla es que sea desde el momento en que se profiere la providencia y sin que se haya decretado la ejecutoria de la misma, ese sentido es oportuna la intervención de las dos personas que hicieron las propuestas.

Ahora bien, sobre otras solicitudes de aclaración el Despacho reitera que la decisión de decretar la liquidación de la compañía queda en firme, de esta se mantienen los efectos relativos a la designación del liquidador, la cesación de las funciones de los órganos sociales, la separación de los cargos de los administradores y las medidas cautelares, todos los otros efectos derivados de la liquidación quedan suspendidos. Esto implica que se ordena al liquidador designado que, dentro del mes siguiente a esta providencia, deberá presentar un inventario valorado de los bienes que conforman el patrimonio de la concursada y una relación de gastos de administración de la liquidación, que puedan servir de la base a la propuesta de capitalización que hagan los oferentes, advirtiendo que sobre esa oferta se pronunciará el Despacho al momento de continuar esta audiencia.

Así se tiene que todos los efectos de la liquidación están suspendidos hasta nueva determinación, salvo los relativos al nombramiento del liquidador, la cesación de las funciones de los órganos sociales, la remoción de los administradores y las medidas cautelares. En lo demás está suspensa la decisión concursal, y para lo que interesa, el deber de remitir los procesos de ejecución y la terminación *ope legis* los contratos de tracto sucesivo o cumplimiento diferido, que por lo expuesto en precedencia aun resultan susceptibles de terminación y restitución por todos los cánones causados con posterioridad al inicio de la reorganización, según el artículo 22 de la pluricitada Ley 1116 de 2006.

Y es que aquí se pretende la restitución sobre la base de cánones correspondientes a los meses de febrero, de marzo y de abril del año corriente, es decir, después de iniciada la reorganización que al presente está moribunda, pero que aún respira los vapores del artículo 6.º del Decreto Legislativo 560 de 2020.

Comoquiera que la parte demandada guardó silencio durante el término de traslado, hasta aquí no hay duda de que se impone decretar la terminación del arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble arrendado, en razón de la mora en los cánones de arrendamiento que no fue desvirtuada desde el costado pasivo; lo que configura un incumplimiento del contrato celebrado entre La Vita Nuova S. A. S. y la sociedad demandada con fecha de cuatro de enero de dos mil diecinueve, y que después fue cedido a la demandante en calidad de arrendadora, en lo atinente con su cláusula cuarta, por cuya virtud *«[e]l arrendatario pagará mensualmente al arrendador por concepto de canon de arrendamiento, el valor de ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$11.500.000) mensuales más IVA...»*.

Sin embargo, no puede pretermitirse que los administradores y órganos sociales de la demandada se hallan separados de su cargo o cesados en sus funciones, y que es el liquidador a quien ahora incumben la preservación y restitución de los activos societarios, conforme con el plan desarrollado para tal efecto en conjunción con la Superintendencia de Sociedades. Tampoco cabe ignorar que el juez concursal está próximo a resolver sobre la continuación del proceso de liquidación judicial, ya que transcurrieron más de los treinta días previstos para escuchar las propuestas de capitalización de que trata el artículo 6.º del Decreto Legislativo 560 de 2020.

Visto que la orden de restitución debe dirigirse al señor liquidador, y sabido que este Juzgado no puede reemplazar al juez concursal ni darle órdenes que sobrepasen o traumatizan su despliegue funcional, se aclarará la restitución ordenada, indicando que el señor liquidador deberá proceder a ella según el plan de desmonte, entrega y atención de obligaciones que presentará acompañado de la Superintendencia de Sociedades y en los términos del proceso de liquidación.

El Juzgado entiende que esta determinación resultará insatisfactoria para la actora, quien siente la premura –y con cierta razón– de recuperar el inmueble improductivo; asimismo, y hecho mérito del material fotográfico y videográfico allegado al plenario, señalador del abandono³ del inmueble arrendado, entiende que teme por los daños que acaso puedan sobrevenirle en ese estado de incuria y de desuso.

No obstante, nuestro ordenamiento jurídico reserva cierto grado de discrecionalidad al juzgador para casos como este, en que la pretensión de la actora podría devenir impracticable y desdibujar los contornos del proceso de insolvencia, si se accediese a ella en los llanos términos de su pedimento. Cuando no sea claro el entronque del artículo 384.3 con las disposiciones de la ley concursal, ya que ni una ni otra expresa qué ocurre con la restitución de inmuebles durante la liquidación judicial suspendida, conviene determinar la forma de ejecución que más se ajuste al espíritu y propósito de las normas concursales, de suyo prevalentes –itérese– sobre las demás, y más cuando están inspiradas por el principio de universalidad (L. 1116/2006, art. 4.1); de ese modo, mal haría el juzgador que de ellas se alejara para proveer sobre un acreedor en particular.

³ Mejor dicho, desocupación, pues todavía retiene toda la fachada de «Justo & Bueno» con algo de lucimiento y presentación (cfr. archs. 013 a 015 del expediente digital).

Por lo demás, es de resaltar que todos los bienes y derechos de la concursada están cubiertos por medidas cautelares de embargo y secuestro, y por ello, bajo la égida del liquidador, quien asumió la tarea de velar por su adecuada conservación, y para lo que tuvo que constituir amplia caución (cfr. apartados 16 y 17 del último auto del juez del concurso). Los acreedores –la actora incluida– pueden y deben acudir ante él para la reclamación de su crédito y para la conservación de sus activos que estén en poder de la concursada; de hecho, y según el artículo 56 de la Ley 1116 de 2006, le cumple hacer la entrega de los mismos de conformidad con el juez del concurso. Pasa que la complejidad del asunto y la pluralidad de acreedores sugieren al dicho funcionario la conveniencia de llevar un plan acordado de desmonte y entrega.

Plan que no será necesario si acaso una propuesta de capitalización lograre evitar la inminente liquidación de Mercadería S. A. S., en cuyo caso, claro está, se podría pasar a la ejecución de esta entrega sin ningún traumatismo concursal. En el evento de que se siga la liquidación judicial, empero, queda en la actora-arrendadora acudir directamente ante el juez del concurso y el liquidador para pedir la entrega.

7. Costas. Las costas procesales correrán a cargo de la demandada-arrendataria, en teoría vencida, según la regla general que se contiene en el artículo 365.1 del Código General del Proceso. Una vez liquidadas y aprobadas, la parte demandante podrá reclamarlas directamente ante el liquidador con el objeto de que sean tenidas en cuenta para la clasificación y graduación de créditos y derechos de voto, o bien podrá pedir su ejecución a continuación del auto que las apruebe, pero siempre que lo haga hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones, para que se remitan al juez del concurso con el mismo objeto, sin perjuicio de que se evite la liquidación judicial de la demandada y puedan ejecutarse directamente.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento que se celebró en día cuatro de enero de dos mil diecinueve entre La Vita Nuova S. A. S. y Mercadería S. A. S. En Liquidación Judicial, y cedido por aquella a Bretton Wood Legal & Investments S. A. S. en calidad de arrendadora, mediante acuerdo de cinco de agostos de dos mil diecinueve, respecto del inmueble situado en la Carrera 82 # 47 – 130 Barrio La Floresta de Medellín, por el impago de los cánones causados en los meses de abril y de junio diciembre del dos mil veintiuno, y de febrero, marzo y abril de dos mil veintidós, estos tres últimos ascendentes a \$38.913.000; y por el impago de la cláusula penal allí pactada y que se activó a raíz de su incumplimiento, en monto de \$34.500.000.

SEGUNDO. Imponer a la demandada Mercadería S. A. S. En Liquidación Judicial, representada legalmente por el liquidador Darío Laguado Monsalve, o por quien haga sus veces, la obligación de restituir el inmueble situado en la Carrera 82 # 47 – 130, interior 0101, en el barrio La Floresta de Medellín, asociado a la matrícula n.º 001-1367327, a la demandante Bretton Wood Legal & Investments S. A. S., según

y en los términos del plan de desmonte, entrega y atención de las obligaciones que se presentare conjuntamente con la Superintendencia de Sociedades.

TERCERO. Advertir que la parte demandante podrá pedir la entrega del inmueble arrendado ante el juez concursal y el liquidador, según el artículo 56 de la Ley 1116 de 2006.

Si se evitare la liquidación judicial inminente de la demandada, así lo hará saber a este Juzgado la parte demandante, con el fin de realizar la comisión a la autoridad respectiva, para que por su intermedio se haga entrega real y material del inmueble arrendado a la demandante a través de su apoderado judicial. Lo mismo se hará si por cualquier motivo no se produjere la entrega del inmueble después de concluido el proceso de liquidación judicial, algo que también informará la demandante.

CUARTO. Costas a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante. Las agencias en derecho se fijan en el equivalente a un salario minio legal mensual vigente. Líquidense por Secretaría y obsérvese lo expuesto al pie de la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO. Disponer que esta sentencia se notifique a la parte demandante según el artículo 295 del Código General del Proceso; y al liquidador por aviso elaborado en los términos del inciso final artículo 292 *eiusdem*, a la misma dirección electrónica que se usó para notificarle personalmente: dariolaquadoinsolvencia@yahoo.com.

Por Secretaría elabórese y remítase el correspondiente aviso electrónico, de lo cual dejará constancia en el expediente y adjuntará una copia del mensaje de datos.

3

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Firmado Por:

Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 011

Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **156a4c6b7f5adff5231ea6edf271d662b8b5ff8970523837fc149165a5c1f2ca**

Documento generado en 25/07/2022 09:18:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>