



Interlocutorio	1219
Radicado	05266-31-03-003-2022-00083-00
Proceso	Verbal – restitución inmueble
Demandante	Ruta Inmobiliaria S.A.S.
Demandado	Mercadería S.A.S.
Asunto	Resuelve excepción previa

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Diez (10) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Se pasa a resolver la excepción previa formulada por Mercadería S.A.S. en liquidación judicial.

ANTECEDENTES:

-Mercadería S.A.S., formuló la excepción previa de falta de competencia.

Expuso, que la cuantía se determinó de manera incorrecta; y, que como Mercadería S.A.S. fue aceptada en un proceso de liquidación, que implicó la terminación de los contratos de tracto sucesivo, el competente para determinar los efectos de la terminación del contrato es la Superintendencia de Sociedades.

Pidió la revocatoria del auto que admitió la demanda y la remisión a la Superintendencia de Sociedades.

-Ruta Inmobiliaria S.A.S., se pronunció ante las excepciones previas.

Dijo que la cuantía está debidamente determinada; y, que si bien Mercadería S.A.S. está en un proceso de liquidación, ello no impide que el arrendador cobre los cánones de arrendamiento como gasto de administración, además, que el no pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso de reorganización da lugar a la terminación de los contrato y faculta al acreedor para iniciar procesos

ejecutivos y de restitución, que, por tanto, puede pedir la terminación del contrato y la restitución de los locales de matrículas 001- 1269074, 001-1269075, 001-1269076. Agregó, que no puede escucharse a la demandada porque la demanda se fundamenta en la falta de pago.

CONSIDERACIONES:

1. El inc. 2, núm. 4, art. 384 del C.G.P., establece, que, si la demanda de restitución de inmueble arrendado se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene los canones adeudados; por su parte, el inc. 3, *ídem*, estipula que, cualquiera que fuere la causa invocada, el demandado debe consignar oportunamente a órdenes del juzgado, los canones que se causen durante el proceso, so pena de no ser oído. De esta manera, por regla general, el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas pecuniarias mencionadas so pena de no ser escuchado en el proceso de restitución de inmueble arrendado.

Sin embargo, la jurisprudencia ha determinado que, cuando existen dudas sobre la existencia del contrato, son inaplicables las anteriores reglas. La Corte Constitucional refirió: *“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias”*¹.

-En el particular, Mercadería S.A.S., refirió que, al ser aceptada en el trámite de liquidación, se dio por terminado todo contrato de ejecución sucesiva, es decir, puso en entredicho el contrato de arrendamiento en que se soporta la demanda.

¹ Sentencia T 450 de 2015.

-Del certificado de existencia y representación legal aducido con la contestación de la demanda, se advierte que la razón social de la demandada es *Mercadería S.A.S. -en Liquidación Judicial* (fl 14, cuaderno principal -carpeta-), y, en el acta de posesión del 13 de mayo de 2022 de la Superintendencia de Sociedades (fl 14, ídem), se indica que Darío Laguado Monsalve, tomó posesión como liquidador de la *Mercadería S.A.S.* en liquidación judicial.

En este orden de ideas, se entiende que la demandada está en un proceso de liquidación judicial, por lo anterior, es aplicable el núm. 4, del art. 50 de la ley 1116 de 2006, que establece que, la apertura del proceso de liquidación judicial produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo no necesarios para la preservación de los activos; en consecuencia, existe una grave duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, por lo cual, son inaplicables los incisos 2 y 3 del núm. 4, art. 384 del C.G.P., y, consecuentemente, *Mercadería S.A.S.* en liquidación judicial, está facultada para proponer excepciones previas, de mérito y ser escuchado en el proceso.

2. El núm. 4, art. 50 de la Ley 1116 de 2006, establece que, a partir de la apertura del proceso de liquidación judicial, se produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo no necesarios para la preservación de los activos, salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere tenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso.

Por su parte, respecto del contrato de arrendamiento de inmuebles, el ordenamiento establece que es un contrato en razón del cual una parte se obliga a conceder el uso de una cosa y la otra a pagar por ese goce un precio determinado (art. 1973 del C. Civil); que son obligaciones del arrendador entregar la cosa al arrendatario (art. 1982, ídem); y del arrendatario pagar el precio o renta (art. 2000, ídem) y restituir la cosa al fin del arrendamiento (art. 2005, ídem).

De allí que, el contrato de arrendamiento celebrado con una sociedad que posteriormente es llamada a un proceso de liquidación judicial, termina en la fecha del auto de inicio del trámite en comento, y, por ende, es carga del liquidador

realizar la entrega del objeto al arrendador, salvo que el juez de la insolvencia considere que ese bien se requiere para los fines de la liquidación.

Por lo anterior, si el liquidador no ha regresado el inmueble y no media pronunciamiento judicial en torno a la necesidad de continuar el arrendamiento, el arrendador debe reclamar la entrega directamente al administrador y si éste persiste en su incumplimiento, solicitarle al juez de insolvencia emitir una orden en tal sentido, pero, sin la posibilidad de acudir a un proceso de restitución de inmueble arrendado, porque el contrato no se encuentra vigente y no es posible adelantar un proceso de tal naturaleza.

Así las cosas, la competencia para referirse a la continuidad del arrendamiento o la restitución del bien, corresponde es a la Superintendencia de Sociedades, más aun, bajo el entendido que es ante éste ante quien se determina el inventario de activos y pasivos de Mercadería S.A.S. en liquidación judicial. Por ende, se declarará prospera la excepción previa de falta de competencia.

3. En razón a la prosperidad de la excepción de falta de competencia con ocasión de la apertura del proceso de liquidación judicial, se hace innecesario hacer referencia a la causal referida a la indebida determinación de la cuantía.

4. Ruta Inmobiliaria S.A.S., expuso que tiene la facultad para cobrar los canones adeudados por Mercadería S.A.S. en liquidación judicial. Si bien, ello es acertado, no es suficiente para que acá se mantenga la competencia del proceso de restitución de inmueble arrendado. La razón es que el cobro a que alude la demandante es propio de un trámite ejecutivo, mas no, del que trata el art. 384 del C. G.P., tanto es así, que el mismo inc. 3, núm. 7, ídem, establece a efectos de lograr el cobro de los canones adeudados, las siguientes condiciones: a) una sentencia ejecutoriada que declare la terminación del contrato de arrendamiento; b) que el demandante promueva la ejecución en los treinta (30) días siguientes.

5. Al momento de presentación de la demanda, el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada no enunciaba que ésta se encontrara en un proceso de liquidación judicial, por lo cual, para el momento no

tenía aplicación el efecto del núm. 4, art. 50 de la Ley 1116 de 2006, lo que hace que la providencia se encuentre ajustada a derecho y por tanto no proceda su revocatoria.

6. Por lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

Primero: Declarar prospera la excepción previa de falta de competencia.

Segundo: Remitir el asunto a la Superintendencia de Sociedades Bogotá, exp. 86143

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2022-00083

10-08-2022