

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA  
Barranquilla, veinticuatro (24) de junio de Dos mil Veintiuno (2021).

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**DEMANDANTE:** SALES INMOBILIARIA S.A  
**DEMANDADOS:** TENNIS S.A – EN REORGANIZACION Y OTROS  
**RADICADO:** 08001315301020200011201  
**INTERNO (ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL):** **43.241**  
**PROCEDENCIA:** JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la sociedad Sales Inmobiliaria S.A en contra del auto del 20 de agosto del 2020, proferido por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla y que fuera asignado a este Despacho en segunda instancia mediante acta de reparto de fecha 6 de abril de 2021.

#### ANTECEDENTES

La sociedad Sales Inmobiliaria S.A a través de apoderada judicial promovió demanda ejecutiva singular en contra de la sociedad Tennis S.A - En reorganización, y en contra de los señores Laura Fernández Jaramillo, Carlos Sebastián Fernández Jaramillo, Carlos Eduardo Fernández Fernández, y en contra de la sociedad Inversiones TNS S.A, solicitando que se libere mandamiento de en contra de los demandados por la suma de **\$111.128.928**, por concepto de cánones de arrendamiento e IVA, y por la suma de **\$52.307.864** por concepto de clausula penal; aportando como títulos bases de recaudo los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales 246, 247 y 218, que se encuentran ubicados en el Centro Comercial Buenavista 1.

Para sustentar sus pretensiones, la apoderada judicial de la parte demandante expuso lo siguientes hechos:

- Que el día 1º de agosto de 2018 mediante documento privado, la sociedad Sales Inmobiliaria S.A, suscribió tres contratos de arrendamiento con la sociedad Tennis S.A - en reorganización, antes Tennis S.A, representada legalmente por el señor Carlos Sebastián Fernández Jaramillo, en calidad de arrendatario, y en calidad de deudores solidarios con la señora Laura Fernández Jaramillo, la sociedad Inversiones TNS S.A, representada legalmente por esta, Carlos Sebastián Fernández Jaramillo y Carlos Eduardo Fernández Fernández, sobre los inmuebles ubicados en la carrera 53 calle 98 esquina locales 246, 247 y 248, segundo piso, Centro Comercial Buenavista I, destinado exclusivamente para el funcionamiento de un establecimiento mercantil dedicado a la explotación y venta al detal de artículos, productos o servicios bajo el nombre comercial "Almacenes Tennis".
- Que por el local 246 se estableció el canon en la suma de \$8.147.939, por el local 247 la suma de \$7.680.214, y por el local 248 se pactó la suma de \$7.680.214 mensuales.
- Que el término inicial de los contratos de arrendamiento se pactó por 12 meses, iniciando cada uno de ellos el 1º de agosto del 2018.

- Que la parte arrendataria incumplió su obligación principal, la cual era pagar el canon de arrendamiento en la fecha convenida, esto es los primeros 5 días de cada mes, por lo que incurrió en mora en los pagos desde el mes de abril de 2020.
- Que ha requerido a los arrendatarios para que realicen el pago de los cánones adeudados, sin que hasta la fecha lo hayan realizado.

La demanda correspondió por reparto al Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, quien en auto del 20 de agosto del 2020 resolvió negar el mandamiento de pago, argumentando que en virtud del artículo 20 de la ley 1116 de 2006, no se pueden iniciar demanda ejecutivas contra una sociedad que se encuentra en un proceso de reorganización empresarial.

La apoderada judicial de la parte demandante inconforme con la anterior decisión, interpuso recurso de apelación, exponiendo los siguientes argumentos:

- Que el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006 señala que *“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”*, sin embargo, no señala que durante el proceso de reorganización empresarial no se pueda presentar procesos ejecutivos como consecuencia de las obligaciones que se incumplan con posterioridad al inicio de ese proceso de reorganización; por el contrario, el párrafo segundo del artículo 22 de esa misma Ley señala 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”*.
- Que si bien es cierto la sociedad demandada se encuentra en proceso de reorganización empresarial que inició en diciembre del año 2018, no es menos cierto que las obligaciones reclamadas son posteriores a la apertura de dicho proceso y por ende encajan perfectamente en la norma citada, por lo que si era procedente librar mandamiento de pago.

Mediante auto del 27 de agosto del 2020, el Juzgado Décimo Civil del Circuito concedió el recurso de apelación, razón por la cual llegan las diligencias a esta instancia donde agotados los trámites es procedente resolver con base a las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 320 del C.G.P. 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”*, el cual podrá ser interpuesto por la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia.

En este caso, el auto objeto de recurso de apelación es aquel que negó el mandamiento de pago, decisión que es susceptible del recurso de alzada conforme al numeral 2º del artículo 321 del C.G.P.

En el presente asunto, la sociedad Sales inmobiliaria S.A promovió demanda ejecutiva en contra de la sociedad Tennis S.A, sociedad que se encuentra en

trámite de reorganización empresarial, por tal motivo, para resolver, el Despacho debe determinar si es procedente adelantar procesos ejecutivos cuando se ha iniciado un trámite de organización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades.

Para ello, es importante precisar que los procesos de reorganización empresarial se encuentran regulados por la Ley 1116 del 2006, el cual tiene como finalidad que a través de un acuerdo se puedan preservar las empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias mediante su reestructuración operacional y administrativa de activos o pasivos.

Es por eso que, el artículo 20 de esa misma ley establece que, por regla general a partir de la fecha en la cual se ha dado inicio a un proceso de reorganización, no es posible admitir demandas ejecutivas o cualquier proceso de cobro en contra de la sociedad deudora:

*“ARTÍCULO 20. NUEVOS PROCESOS DE EJECUCIÓN Y PROCESOS DE EJECUCIÓN EN CURSO. 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. Así, los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado antes del inicio del proceso de reorganización, deberán remitirse para ser incorporados al trámite y considerar el crédito y las excepciones de mérito pendientes de decisión, las cuales serán tramitadas como objeciones, para efectos de calificación y graduación y las medidas cautelares quedarán a disposición del juez del concurso, según sea el caso, quien determinará si la medida sigue vigente o si debe levantarse, según convenga a los objetivos del proceso, atendiendo la recomendación del promotor y teniendo en cuenta su urgencia, conveniencia y necesidad operacional, debidamente motivada.”*

Sin embargo, aun cuando la norma anterior impide que se tramiten nuevos procesos ejecutivos en contra de las sociedades que se encuentran en proceso de reorganización, esta regla no es absoluta; puesto que la misma Ley prevé la **excepción** a esa regla general, la cual se encuentra consagrada, por un lado, en el artículo 22 *ídem*, que señala lo siguiente:

*“ARTÍCULO 22. PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE BIENES OPERACIONALES ARRENDADOS Y CONTRATOS DE LEASING. 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.*

**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.” (Subrayado y negrilla del Tribunal).

Y por otro lado, el artículo 71 de la misma norma, que indica:

*“ARTÍCULO 71. OBLIGACIONES POSTERIORES AL INICIO DEL PROCESO DE INSOLVENCIA. **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**, sin perjuicio de la prioridad que*

corresponde a mesadas pensionales y contribuciones parafiscales de origen laboral, causadas antes y después del inicio del proceso de liquidación judicial. Igualmente tendrán preferencia en su pago, inclusive sobre los gastos de administración, los créditos por concepto de facilidades de pago a que hace referencia el parágrafo del artículo 10 y el parágrafo 2o del artículo 34 de esta ley". (Subrayado y negrilla del Tribunal).

De acuerdo con las normas transcritas, se puede concluir que cuando la sociedad que se encuentra bajo el proceso de reorganización empresarial no haya realizado el pago de los cánones de arrendamiento que se causaron **con posterioridad** al inicio del proceso de reorganización, además de ser motivo suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento, posibilita al arrendador de exigir el cobro de dichos cánones a través de un proceso ejecutivo.

Así las cosas, conforme a la misma Ley 1116 de 2006 tenemos que si es posible demandar ejecutivamente las obligaciones generadas con posterioridad al inicio de un proceso de reorganización, por lo que, pasará el Despacho a establecer si en el caso de marras, se configura la excepción a la regla explicada en líneas anteriores.

Para ello, debemos tener en cuenta lo siguiente:

- De acuerdo con los documentos aportados con la demanda, la inmobiliaria ejecutante aportó como **títulos ejecutivos los contratos de arrendamiento suscritos con la sociedad demanda el día 1º de agosto del 2018, sobre los locales comerciales 246, 247 y 248** ubicados en el Centro Comercial Buenavista 1<sup>1</sup> de esta ciudad.
- Que la parte demandada **no realizó el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio del 2020**, para lo cual la demandante aportó certificados expedidos el 14 de julio del 2020<sup>2</sup>.
- Que en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ejecutada, en el acápite de "reorganización, adjudicación o liquidación judicial", se puede observar que **mediante auto N°400-015206 del 4 de diciembre del 2018 de la Superintendencia de Sociedades, se dio apertura al proceso de reorganización empresarial de la sociedad Tennis S.A.**<sup>3</sup>.

De acuerdo a las anteriores observaciones, se tiene que en este caso en particular si se configura la excepción a la regla antes mencionada, dado que, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los tres locales comerciales (locales 246, 247 y 248) se causaron a partir del mes de abril del 2020, lo cual ocurrió con posterioridad al día 4 de diciembre del 2018, fecha en la cual la Superintendencia de Sociedades dio apertura al proceso de reorganización empresarial de la sociedad Tennis S.A.

Así las cosas, le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandante, por cuanto desde la perspectiva de los artículos 22 y 71 de la ley 1116 de 2006, es posible librar mandamiento de pago en el presente proceso ejecutivo, por cuanto, el proceso de reorganización no imposibilita la ejecución de los cánones de arrendamiento generados con posterioridad al inicio del proceso de reorganización.

---

<sup>1</sup> Ver folios 7 al 47 del archivo PDF 1 Demanda ejecutiva – Expediente digital del proceso ejecutivo 43.241.

<sup>2</sup> Ver folios 48 al 51 del archivo PDF 1 Demanda ejecutiva – Expediente digital del proceso ejecutivo 43.241.

<sup>3</sup> Ver folio 71 del archivo PDF 1 Demanda ejecutiva – Expediente digital del proceso ejecutivo 43.241.

Ahora bien, es importante señalar que al consagrar el artículo 22 de la Ley 1116 una excepción a la regla general, esta es taxativa y en ese sentido, faculta al acreedor para dar por terminados los contratos de arrendamiento y cobrar ejecutivamente los cánones impagos, más no se habilita el cobro de otros rubros, como podría ser la cláusula penal; sin embargo, como la apelación de la parte demandante no se refirió a este último punto sino al cobro de los cánones de arrendamiento, no se harán consideraciones al respecto.

Son entonces, los anteriores argumentos suficientes para revocar el auto apelado del 20 de agosto de 2020, para que en su lugar, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, decida nuevamente sobre el mandamiento de pago, teniendo en cuenta las explicaciones aquí expuestas.

**En mérito de lo expuesto la Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla,**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO:** **REVOCAR el auto del 20 de agosto del 2020**, proferido por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, para en su lugar **ORDENAR** a este Juzgado, que vuelva a decidir sobre el mandamiento de pago, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin costas en esta instancia

**TERCERO:** **DEVOLVER** el proceso al juzgado de origen, una vez se encuentre en firme ésta providencia,

**NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.**

**LA MAGISTRADA SUSTANCIADORA,**

**CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO**

**Firmado Por:**

**CATALINA ROSERO DÍAZ DEL CASTILLO  
MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE  
BARRANQUILLA-ATLANTICO**

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:

**247377bfdd02aa494d61fea77134a344c9718214721fa837539a0cfe1280937b**

Documento generado en 24/06/2021 12:13:39 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**