



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**Magistrado ponente**

**STC1747-2023**

**Radicación n° 11001-22-03-000-2023-00008-01**

(Aprobado en sesión del primero de marzo de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., primero (1º) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Se resuelve la impugnación del fallo dictado el 24 de enero de 2023 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en la acción de tutela que Muebles y Accesorios S.A.S. y Dream Rest Colombia S.A.S., ambas en reorganización, le instauraron a la Delegatura de Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades, extensiva a los intervinientes en el proceso de reorganización de dichas sociedades (rad. 73684).

### **ANTECEDENTES**

**1.-** Las compañías accionantes protestaron porque la entidad convocada, en el marco de su de reorganización, resolvió desfavorablemente el incidente que promovieron con

el fin de que se les autorizara terminar el contrato de arrendamiento celebrado con Apami S.A.S. respecto del inmueble «La Aurora», ubicado en el municipio de Sopó, Cundinamarca. En consecuencia, para la protección de sus derechos al debido proceso y acceso a la administración de justicia, pidieron invalidar la determinación cuestionada, como el proveído que la ratificó y, en su lugar, se ordene a la demandada resolver nuevamente el asunto autorizando la extinción de ese vínculo (21 sep. 2022).

Para respaldar la queja, adujeron que, con fundamento en el artículo 21 de la Ley 1116 de 2006, el cual faculta al deudor a terminar ciertos contratos una vez iniciado el proceso reorganización, solicitaron al juez del concurso autorización para finiquitar el mencionado negocio jurídico, el cual fue suscrito por Muebles y Accesorios S.A.S., en calidad arrendadora, Dream Rest Colombia S.A.S, como deudora solidaria, y Apami S.A.S., en condición de arrendadora.

Precisaron que a efectos de cumplir el requisito relativo a acreditar que *«[l]as prestaciones a cargo del deudor resultan excesivas, tomando en consideración el precio de las operaciones equivalentes o de reemplazo que el deudor podría obtener en el mercado al momento de la terminación»*, alegaron y demostraron que Muebles y Accesorios S.A.S. en reorganización trasladaría su operación a un predio, situado en la localidad de Mosquera, por el que no tendría que sufragar ningún valor, *«debido a que Casa y Confort S.A.S., que hace parte del grupo empresarial al cual pertenece M&A,*

*ofreció a esta sociedad la posibilidad de operar en su planta sin costo alguno por la utilización del espacio», a diferencia del canon mensual de \$185.832.396, que actualmente se paga en virtud del contrato de arrendamiento.*

No obstante, la accionada negó la petición argumentando que *«las concursadas no allegaron con la solicitud un estudio del mercado inmobiliario para conocer el valor de otras ofertas de contratos de arrendamientos y así determinar si se estaba ante un contrato excesivamente oneroso»*, y de ese modo, les exigió demostrar algo que la norma no exige -un informe con el mercado inmobiliario-, cuando les bastaba acreditar *«la existencia de una operación equivalente y de reemplazo»*, como la *«oferta realizada por una de las sociedades del Grupo empresarial»*, la que, por tanto, no fue valorada.

**2.-** La Superintendencia accionada y Apami S.A.S. defendieron la actuación reprochada. No hubo más pronunciamientos.

**3.-** El Tribunal desestimó el amparo, al considerar que lo decidido por el Superintendencia obedece a un criterio razonable.

**4.-** Las actoras, inconformes impugnaron, insistiendo en las observaciones del escrito inicial. Apami S.A.S., por su parte, se opuso a la prosperidad de la alzada.

## CONSIDERACIONES

**1.-** El veredicto de primera instancia se ratificará, pues, en efecto, la negativa a autorizar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Muebles y Accesorios S.A.S. y Apami S.A.S. está soportada en una hermenéutica plausible del artículo 21 de la Ley 1116 de 2006 que, por tanto, no puede ser desconocida a través de este sendero, como pasa a exponerse.

1.1.- El proceso de insolvencia establecido en la Ley 1116 de 2016 busca preservar la empresa como fuente de empleo y de desarrollo, con miras a que *«supere dificultades transitorias de afugias económicas, y continúe con sus actividades<sup>1</sup>»*. En ese contexto, el artículo 21 de dicho estatuto establece como principio, la continuidad de los contratos celebrados por el deudor sometido a reorganización, así como la posibilidad de que este renegocie sus condiciones, y en caso de no tener éxito obtenga autorización del juez del concurso para terminarlos anticipadamente.

Tratándose de la facultad para finiquitar los convenios en ejecución, sin duda, se trata de una garantía instituida para lograr la recuperación de la empresa, en tanto le permite desvincularse de relaciones jurídicas que, por sus condiciones, dificulten o entorpezcan su reactivación económica. Por supuesto, el uso de esta herramienta no es

---

<sup>1</sup> C. Constitucional, sentencia C-620 de 2012.

deliberado, tiene como límite el respeto de los derechos ajenos.

Si bien para el proceso concursal es relevante el restablecimiento de la empresa, también lo son las prerrogativas de los terceros a quienes pueda afectar su situación económica. De allí que, en aras de ponderar ambos intereses, y hacer eficaz el anotado principio de conservación de los contratos, la ley haya establecido ciertas condiciones para que el deudor pueda hacer uso de esa posibilidad.

Así, se requiere de autorización del juez del concurso, la cual opera solo para negocios jurídicos de tracto sucesivo; el interesado debe acreditar que previamente intentó su renegociación, pero no obtuvo éxito, que las prestaciones a su cargo son «excesivas» en relación con operaciones equivalentes que el deudor podría obtener en el «mercado» y, además, que la terminación, dadas sus consecuencias patrimoniales, reportaría beneficios a la reorganización.

Al respecto, la regla comentada enseña:

*Por el hecho del inicio del proceso de reorganización no podrá decretarse al deudor la terminación unilateral de ningún contrato, incluidos los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios con fines diferentes a los de garantía. Tampoco podrá decretarse la caducidad administrativa, a no ser que el proceso de declaratoria de dicha caducidad haya sido iniciado con anterioridad a esa fecha.*

*Los incumplimientos de obligaciones contractuales causadas con posterioridad al inicio del proceso de reorganización, o las distintas al incumplimiento de obligaciones objeto de dicho trámite, podrán alegarse para exigir su terminación, independientemente de cuando hayan ocurrido dichas causales.*

*El deudor admitido a un trámite de reorganización podrá buscar la renegociación, de mutuo acuerdo, de los contratos de tracto sucesivo de que fuera parte.*

*Cuando no sea posible la renegociación de mutuo acuerdo, el deudor podrá solicitar al juez del concurso, autorización para la terminación del contrato respectivo, la cual se tramitará como incidente, observando para el efecto el procedimiento indicado en el artículo 80 de esta ley. La autorización podrá darse cuando el empresario acredite las siguientes circunstancias:*

*1. El contrato es uno de tracto sucesivo que aún se encuentra en proceso de ejecución.*

*2. Las prestaciones a cargo del deudor resultan excesivas, tomando en consideración el precio de las operaciones equivalentes o de reemplazo que el deudor podría obtener en el mercado al momento de la terminación. Al momento de la solicitud, el deudor deberá presentar:*

*a) Un análisis de la relación costo-beneficio para el propósito de la reorganización de llevarse a cabo la terminación, en la cual se tome en cuenta la indemnización a cuyo pago podría verse sujeto el deudor con ocasión de la terminación;*

*b) En caso que el juez de concurso autorice la terminación del contrato, la indemnización respectiva se tramitará a través del procedimiento abreviado y el monto que resulte de la indemnización se incluirá en el acuerdo de reorganización, en la clase que corresponda (se enfatiza).*

1.2.- Ahora, cuando la ley exige al deudor acreditar que las prestaciones que debe cumplir con ocasión del contrato *«resultan excesivas»*, y añade que esa circunstancia se debe probar *«tomando en consideración el precio de las operaciones equivalentes (...) en el mercado»*, demanda al deudor probar que las obligaciones a su cargo van más allá de lo razonable, comparándolas con las transacciones realizadas en el sector comercial donde se ejecuta el negocio.

Tesitura que se desprende del significado *«excesivo»* y *«mercado»* contemplado en el Diccionario de la Lengua Española, al que se acude ante la ausencia de una definición sobre esos términos de la propia ley, y lo dispuesto en el artículo 28 del Código Civil, según el cual *«[l]as palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en ésta su significado legal»*.

En ese contexto, fíjese que la Real Academia Española define *«excesivo»* como un adjetivo para describir algo *«que excede y sale de regla»*, correspondiendo el verbo exceder, a *«propasarse, ir más allá de lo lícito o razonable»*. Y

señala que es «mercado», el «sitio público destinado permanentemente, o en días señalados, para vender, comprar o permutar bienes o servicios», «conjunto de actividades realizadas libremente por los agentes económicos sin intervención del poder público», «conjunto de operaciones comerciales que afectan a un determinado sector de bienes, «estado y evolución de la oferta y la demanda en un sector económico dado» (se resalta ahora).

Luego, al deudor en insolvencia, a efectos de obtener del juez del concurso la autorización para terminar un contrato de tracto sucesivo, no le basta con acreditar que existe una operación más favorable a sus intereses y, por ende, coadyuvaría a la recuperación de la empresa. No. Debe probar, por un lado, que las prestaciones del convenio que anhela extinguir lucen excesivas en relación con las operaciones económicas equivalentes o de reemplazo del sector económico en el que se desarrolla el respectivo negocio, y por otro, que la terminación sería útil para los fines de la reorganización. Por eso, el canon 21 de la Ley 1116 a renglón seguido de exigir acreditar que las «prestaciones resultan excesivas», dispone que «[a]l momento de la solicitud, el deudor deberá presentar: a) Un análisis de la relación costo-beneficio para el propósito de la reorganización de llevarse a cabo la terminación (...)».

1.2.- Bajo ese horizonte, no es reprochable que la Superintendencia exigiera a las accionantes acreditar que el contrato de arrendamiento suscrito con Apami S.A.S. era excesivamente oneroso en función del mercado inmobiliario



y, por tanto, concluyera que no se satisfizo el requisito contemplado en el numeral 2 ° del inciso cuarto del artículo 21 de la Ley 1116 de 2006, a través de la prueba de la existencia de una oferta que permitiera a Muebles y Accesorios S.A.S. en Reorganización, trasladar sus operaciones a un inmueble por cuyo uso no sufragaría valor alguno.

En ese sentido, la entidad convocada tras destacar el principio de preservación de los contratos que rige dicha regla, los requisitos allí previstos para que el juez del concurso, de manera excepcional, autorice al deudor la terminación de contratos de ejecución sucesiva, así como el deber de protección de los terceros, precisó:

*Una vez analizado lo esbozado por la concursada encuentra este despacho que no se cumplió con el supuesto que la norma contempla, pues si bien hizo una relación de las ventajas que presenta el traslado de la operación a la planta de Mosquera, y una relación de los gastos que se causen manteniendo vigente el contrato de arrendamiento, no se acreditó la razón del por qué las prestaciones a cargo de Muebles y Accesorios resultan excesivas, tomando en consideración el precio de operaciones equivalentes o de reemplazo que podrían en el mercado tener si se termina el contrato hoy.*

*Debe precisarse que la norma exige que el deudor haga un estudio del por qué las prestaciones resultan excesivas teniendo en cuenta operaciones o contratos de arrendamiento equivalentes o de reemplazo que permitirán demostrar que se presenta una onerosidad sobrevenida, que el deudor podría conseguir hoy un*

*contrato significativamente más económico bajo las mismas condiciones del contrato objeto de estudio*

Continuó, advirtiéndole que:

*La concursada pretende la autorización del despacho para terminar el contrato de arrendamiento (...) para trasladar su operación al bien inmueble El Trébol, que está a disposición (...) de acuerdo con los acuerdos comerciales suscritos entre Casa y Confort y la concursada Muebles y Accesorios, [en virtud de los cuales] no tendrá que pagar ningún valor por el traslado de la operación del bien «La Aurora» al bien «El Trébol».*

*El análisis de la concursada sobre las prestaciones que le resultan excesivas no es de cara al precio de otras operaciones equivalentes o de reemplazo que el deudor podría obtener al momento de terminar el contrato, sino de cara a las ventajas de terminar el contrato de arrendamiento y no tener que pagar ninguna suma de dinero por el uso de otro bien (audiencia 21 sep. 2022, 56 minutos, 44 segundos a 1 hora 18 minutos 39 segundos).*

De este modo, la exigencia cuyo cumplimiento echó de menos la Superintendencia, y que aquí reprochan las censoras, no es descabellada, estriba en una interpretación ajustada al artículo 21 de la Ley 1116. Por tanto, se descarta la existencia de los yerros denunciados y, por ende, la vulneración alegada a consecuencia de ellos.

**2.-** Así las cosas, se respaldará la sentencia impugnada.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de naturaleza, procedencia y fecha conocidas.

Infórmese a las partes e intervinientes por el medio más expedito y remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidente de Sala

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

## **Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):**

Hilda González Neira

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: F2829CE6EEA451174196423BCC7F13F9AA5C720D14B823C808F0D9FCD8795E4E**

**Documento generado en 2023-03-02**