



Banco Agrario de Colombia

www.bancoagrario.gov.co

f t i b l bancoagrario

Depósitos Judiciales

12/03/2024 10:46:33 AM

COMPROBANTE DE PAGO

Código del Juzgado	110012031019
Nombre del Juzgado	019 CIVIL CIRCUITO BOGOTA D.C.
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	DEPOSITOS JUDICIALES
Numero de Proceso	11001310301920230051600
Tipo y Número de Documento del Demandante	NIT Persona Jurídica - 8605161677
Razón Social / Nombres Demandante	VIAJES Y TURISMO DON QUIJOTE
Apellidos Demandante	LTDA
Tipo y Número de Documento del Demandado	NIT Persona Jurídica - 8002130759
Razón Social / Nombres Demandado	RESTCAFE
Apellidos Demandado	SAS
Valor de la Operación	\$32,000,000.00
Costo Transacción	\$9.050,00
Iva Transacción	\$1.720,00
Valor total Pago	\$32.010.770,00
No. Trazabilidad (CUS)	508991011
Entidad Financiera	BANCO DE BOGOTA
Estado	APROBADA

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. servicio.cliente@bancoagrario.gov.co
www.bancoagrario.gov.co. NIT. 800.037.800-8.



Pago exitoso

Número de autorización 538202

martes, 12 de marzo de 2024, 10:45:38 AM

Detalle

\$32,010,770.00

Valor Pagado

IVA incluido: \$1,720.00

Pago a: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S A

Débito desde: Cuenta corriente *****3156

Descripción: Pago Depósitos Judiciales por canal PSE

Fecha y hora inicio transacción 2024-03-12 10:44:19

NIT del comercio 8000378008

Número de factura 101

Código Único de Seguimiento 508991011

Dirección IP: 190.145.33.10

Referencia 1: 190.145.33.10

Referencia 2: N

Referencia 3: 8301017786

Bogotá D.C., 12 de marzo de 2024

Señores,

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad

E.S.D

Asunto:	Recurso de Reposición.
Radicado:	11001310301920230051600
Demandante:	Viajes y Turismo Don Quijote Ltda.
Demandado:	Restcafé S.A.S en Reorganización.

DIANA MARIA GUTIERREZ URIBE, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.782.992 de Usaquén, portadora de la tarjeta profesional No. 75.991 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada de **RESTCAFÉ S.A.S en REORGANIZACIÓN.**, me permito interponer recurso de reposición contra auto proferido el 06 de marzo de 2023 notificado por estados el día 07 de marzo de 2023, frente al numeral 4 del auto mencionado en el cual el despacho establece que: *“Se requiere a la pasiva para que acredite en el término mentado en precedencia de cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4 del art. 384 del C. G. del P., en cuanto al pago de arriendos se refiere, so pena de aplicar las sanciones previstas en tal norma.”*. Frente a esto me permito poner de presentes los siguientes:

HECHOS

1. El Local 118 se encuentra ubicado en el primer piso del edificio Bavaria Davivienda, en el costado oriental del sector B, del bloque B del edificio fue tomado en arriendo el año 1976 por parte de RESTCAFE S.A.S en calidad de arrendatario.
2. En el año 2009 el señor Gabriel Ramón Herrera Ramírez y su familia realizaron la venta del local a la sociedad VIAJES Y TURISMO DON QUIJOTE LTDA, fecha en la cual RESTCAFE S.A.S ocupaba el local en calidad de arrendatario.
3. El contrato de arrendamiento suscrito entre VIAJES Y TURISMO DON QUIJOTE LTDA y RESTCAFÉ S.A.S en el año 2014 NO SE ENCUENTRA VIGENTE y FUE TERMINADO de manera unilateral por la sociedad RESTCAFÉ S.A.S el 31 de agosto del año 2023 y desde su entrega el local SE ENCUENTRA DESOCUPADO.

4. Con ocasión a las significativas pérdidas financieras que dejaba el punto como consecuencias de las pocas ventas que generaba el Local 118 la sociedad RESTCAFÉ S.A.S decidió terminar UNILATERALMENTE el contrato de arrendamiento del año 2014.
5. El Representante Legal de la sociedad VIAJES Y TURISMO DON QUIJOTE conocía de las intenciones de hacer entrega del local, lo cual se demuestra mediante conversaciones vía WhatsApp con el jefe de arriendos de la sociedad RESTCAFÉ S.A.S, en donde el señor FERNANDO HERRERA le dice: “Buenas tardes, estimado Juan Carlos. Haciendo la gestión de quien puede recibir el local, encuentro una compañía que se interesa por locales de restaurantes que cierran y que conservan toda su dotación para continuar la operación. Esta compañía trae un nuevo formato de oferta de gastronomía. Por lo anterior 1. Me piden fotos de cómo se encuentra actualmente, ¿me las puede enviar? 2. También me preguntan si ustedes tendrán más locales para entrega que estén igual totalmente dotados, quedo atento.”
6. Así mismo el día 10 de Julio de 2023 mediante conversación vía WhatsApp entre el señor FERNANDO JAVIER HERRERA y el jefe de arriendos de mi representada, el demandante informó la visita que haría en el local el día lunes 10 de Julio a las 9:30am con dos personas más con el fin de ver el equipamiento y las instalaciones, por lo que solicita que una persona este autorizada para enseñarles el equipamiento y las instalaciones, añadiendo que tendrían la posibilidad de “enganchar” al personal que tenían trabajando en ese local.
7. El día 13 de Julio de 2023 mediante auto 2023-01-575831 la sociedad RESTCAFE S.A.S EN REORGANIZACIÓN fue admitida dentro del proceso de REORGANIZACIÓN ante la Superintendencia de Sociedades.
8. El señor FERNANDO HERRERA conociendo del proceso en el que se encontraba la sociedad decidió enviar un mensaje de WhatsApp al jefe de arriendos manifestándole textualmente: “solicita información sobre el nuevo escenario con la aprobación de la restructuración por la SuperSociedades, en el mismo mensaje el señor FERNANDO JAVIER HERRERA, propone renegociar el canon de arrendamiento y revisar la cartera, esto si RESTCAFÉ no decidía cerrar el punto y aceptar la propuesta de devolver el local en el estado en que la sociedad RESTCAFÉ lo recibió, esto es en el año 1976, fecha desde la que se encontraba en arriendo este local y como tercer punto manifiesta que de realizarse la entrega, se adeudarían los cánones posteriores. Frente a las afirmaciones del demandante es evidente que no se causan cánones al no

tener la tenencia pues la entrega del local supone la no existencia de un contrato a título de tenencia y por lo tanto no existe una obligación sobre la cual deban causarse una mensualidad, pues estaría en un cobro de lo no debido ya que no existe objeto y causa lícita.

9. El **08 de agosto mediante correo electrónico**, la sociedad RESTCAFE S.A.S en Reorganización le comunica al señor FERNANDO HERRERA **la terminación unilateral del contrato y la entrega para el día 31 de Agosto de 2023**, pagando la cláusula por terminación anticipada
10. El día 09 de agosto de 2023 el señor FERNANDO HERRERA, **ACUSÓ RECIBIDO** de la comunicación por lo que sabía que el local sería entregado en la fecha y hora indicada.
11. En el día y hora señalados por la sociedad para hacer entrega del local al ARRENDADOR, esto es el 31 de agosto de 2023, este no se presentó y como la sociedad no podía continuar causando los cánones de arrendamiento y ante la negativa del ARRENDADOR en presentarse a recibir el mismo, la sociedad RESTCAFE S.A.S acudió ante la Policía Nacional con el fin de brindar acompañamiento en la diligencia de entrega, el mismo día 31 de agosto de 2023 se dejaron las llaves del local en la administración del edificio Bavaria y desde esta fecha el local se encuentra **DESOCUPADO**.
12. El demandante conoció y actuó de mala fe para presentar cánones posteriores a la admisión y dar inicio a la demanda que nos ocupa, a pesar que conocer y aceptar la entrega y que el local se encuentra desocupado desde la fecha por el mismo aceptada para la entrega, razón por la cual no existen cánones adeudados y que lo que mi representada solicito fue la expedición de la correspondiente factura por los dos meses de cánones a los que correspondía la multa contractualmente, la cual aporta con el presente escrito, dado que nunca fue emitido.
13. Como se ha mencionado en reiteradas oportunidades el local objeto de la litis se encuentra desocupado, no existe objeto y causa lícita que obligue a la sociedad a pagar una deuda inexistente de un contrato de arrendamiento que no se encuentra vigente por terminación unilateral el 08 de agosto de 2023 y entrega del mismo el 31 de agosto de 2023.
14. Por lo anterior, no existe local a restituir porque el mismo ya fue entregado y desocupado, tampoco ha nacido a la vida jurídica la obligación de pagar los cánones de arrendamiento señalados en la demanda, ya que como se informó,

no pueden causarse cánones soportados en un contrato de arrendamiento **INEXISTENTE**.

15. El único valor adeudado por la concursada corresponde a la sanción por terminación unilateral del contrato de arrendamiento la cual fue consignada a órdenes del juzgado, el cual corresponde a la **CLÁUSULA TERCERA** del contrato de arrendamiento del año 2014 en la cual se estableció: ***“Si por cualquier causa, la ARRENDATARIA decidiere entregar el espacio materia de este contrato a la ARRENDADORA antes del vencimiento del término inicialmente pactado o su prórroga o prórrogas, si las hubiere, se obliga a cancelar a la ARRENDADORA en el momento de entregar el espacio objeto de este contrato, el valor equivalente a dos veces el promedio de los dos cánones de arrendamiento inmediatamente anteriores a ese momento, sin que haya lugar al pago de sanción ni indemnización adicional alguna, ni al pago de los cánones de arrendamiento hasta el vencimiento inicial del contrato o de sus prórrogas o renovaciones, si las hubiere. LA ARRENDATARIA deberá comunicar por escrito a la ARRENDADORA su decisión de dar por terminado el contrato, indicando la fecha a partir de la cual operará dicha terminación y restituirá a la ARRENDADORA el espacio objeto del presente contrato”***.
16. Por lo que a la fecha, la sociedad canceló la sanción a la que se obligó de forma contractual con la demandante, cumplió a cabalidad con la obligación de informar por escrito a la ARRENDADORA la fecha y la hora en la que se haría entrega del local, y restituyó el espacio objeto del contrato el día 31 de agosto de 2023 con acompañamiento de la Policía Nacional.

En relación a lo anterior me permito poner de presente la Sentencia T-118 de 2012 en la cual la Corte Constitucional ha establecido que:

“A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC derogado por el artículo 384 del Código General del Proceso 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; por el contrario, obedece a “que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.”

Frente al caso concreto, se ha manifestado en varias oportunidades la inexistencia del contrato de arrendamiento, precepto que cumple con el pronunciamiento constitucional sobre la inaplicación de la sanción de “No ser oído dentro del proceso hasta que no sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”

Ya que tanto en la contestación de la demanda como en el escrito de solicitud de levantamiento de medidas cautelares, se ha puesto de presente la inexistencia del contrato de arrendamiento de local comercial sobre el que el demandado solicita la restitución y el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2023, la sociedad **RESTCAFÉ S.A.S** desde el mes de agosto de 2023 informó al **ARRENDADOR VIAJES Y TURISMO DON QUIJOTE LTDA** la entrega del local.

La entrega se hizo con acompañamiento de la Policía Nacional ante la reticencia del ARRENDADOR en recibir el inmueble objeto de la controversia y sobre el cual tenía conocimiento de su entrega. Por lo que desde esta fecha 31 de agosto de 2023 el local **ESTA DESOCUPADO**, la sociedad **RESTCAFÉ S.A.S** en Reorganización no se encuentra ocupando este inmueble, por lo que no pueden causarse cánones de arrendamiento sobre un contrato **INEXISTENTE** de un local comercial **DESOCUPADO**.

Por lo que no puede obligarse a la sociedad a cancelar los cánones de arrendamiento so pena de no ser oído dentro del presente proceso, ya que se está discutiendo la certeza real del contrato de arrendamiento. Por lo tanto no puede pagarse la suma de dinero solicitada a una persona que NO tiene la calidad de arrendador desde el mes de agosto del año 2023.

Por lo que no puede concederse al demandado las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma, ya que no existe un contrato de arrendamiento sobre el cual deban causarse los cánones ya que como se ha indicado en varias oportunidades el local **FUE ENTREGADO** el 31 de agosto de 2023 y desde esa fecha se encuentra **DESOCUPADO**.

A su vez el alto tribunal ha manifestado que: *“En una etapa reciente, desde finales del año 2007 la Corte ha estimado con relación a la línea jurisprudencial analizada, que una providencia judicial puede incurrir de forma simultánea en un defecto sustantivo y fáctico. El primero se configura en los casos en que “a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se le impida al demandado ser oído dentro del proceso por no haber cumplido las exigencias consagradas en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC derogado por el artículo 384 del Código General del Proceso, la decisión del juez constituye un defecto sustantivo **“porque el contenido de la disposición no tiene conexidad material con los presupuestos del caso”**. Del mismo modo, el segundo defecto se presenta cuando la decisión del juez de no oír al arrendatario demandado, estuvo apoyada en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del contrato de arrendamiento, circunstancia que impide la aplicación de la consecuencia legal que sirvió de fundamento a su providencia, debido a que es la base de la demanda de restitución de inmueble arrendado comprobar el perfeccionamiento del negocio jurídico, ya que hace parte del supuesto de hecho que conforma el numeral 2º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC Artículo derogado por el ART 384 del Código General del Proceso.”*

Así mismo en Sentencia T-482 de 2020 la Corte Constitucional ha señalado la **“Regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.**

Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del

perfeccionamiento y la vigencia del contrato. En ejercicio del derecho de defensa que nos corresponde aportamos el pago pendiente indicado que como se ha manifestado es la sanción que el Arrendador nunca realizó, los contratos de arriendo no son de adhesión, son bilaterales y la voluntad de las partes influyen en su existencia, el que una parte señala que el contrato se ha mantenido viola la voluntad de las partes y no se puede cumplir un contrato no pactado, ni obligar a pagar sumas no acordadas.

El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. **No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento.** De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación de la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

La regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.

En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (*supra* 8), **las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.”**

El demandante no aporta prueba **REAL** de la existencia del contrato de arrendamiento, se limita a aportar dentro de la demanda un contrato de arrendamiento del año 2014 el cual no se encuentra vigente porque como se menciona el local **YA FUE RESTITUIDO**, el demandante aporte un acta de entrega que fue tachada de falsedad por la sociedad.

Es así como se aportó en la contestación de la demanda y anexo al presente escrito, existen fotografías que demuestran que a la fecha el local comercial esta DESOCUPADO y no está siendo arrendado por la concursada, por lo que como este se encuentra desocupado y la sociedad no está haciendo uso de este, es razón suficiente para no estar obligada a realizar el pago de los cánones de arrendamiento solicitados en la demanda.

Por lo anterior y con el pago que acompañamos solicito respetuosamente al despacho eliminar el numeral 4 del proveído recurrido y **REPONER**, el auto del 06 de marzo de 2024 notificado por estados el 07 de marzo de 2024 respecto a la aplicación de la sanción del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso hasta que la sociedad **RESTCAFÉ S.A.S** no realice el pago de los cánones de arrendamiento alegados los cuales son **inexistentes** por lo que no cuentan con objeto y causa lícita para ser pagados y reiteramos **EL UNICO VALOR** que se adeuda es la sanción por terminación unilateral del contrato la cual fue consignada a ordenes de este despacho por lo que la **SOCIEDAD RESTCAFÉ S.A.S** se encuentra al día frente a obligaciones pendientes con VIAJES Y TURISMO DON QUIJOTE LTDA. Lo anterior también en ejercicio del derecho de defensa que le corresponde a mi representada por estar la demandas sustentada en ausencia de causa como ya lo hemos manifestado

Anexos:

Aporto prueba del pago de la sanción establecida para que se entienda como el pago pendiente a favor del demandante realizado a ordenes del despacho en el proceso de la referencia, en el Banco Agrario

Del señor Juez,



DIANA MARIA GUTIERREZ URIBE

C.C. 39.782.992 de Usaquén

T.P. 75.991 del C.S. de la J.

RV: Recurso de reposición

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 12/03/2024 15:50

Para: Jeyson Mauricio Castellanos Gutierrez <jcastellag@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Soportes de pago don quijote.pdf; 20240312 Recurso de Reposición RESTCAFE.pdf;

De: Valentina Gonzalez <valentina.gonzalezggg@gmail.com>

Enviado: martes, 12 de marzo de 2024 3:35 p. m.

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: DIANA GUTIERREZ <dimagu2012@gmail.com>; Antonio Guarnizo <antonio.guarnizo@gmail.com>

Asunto: Recurso de reposición

Cordial saludo,

Por medio del presente me permito amablemente interponer recurso de reposición contra el auto proferido dentro del siguiente proceso:

Asunto: Recurso de Reposición.

Radicado: 11001310301920230051600

Demandante: Viajes y Turismo Don Quijote Ltda.

Demandado: Restcafé S.A.S en Reorganización.

El presente se envía dentro del término legal con copia a la parte demandante.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO:1100131030192023 051600

Hoy 14 de MARZO de 2024 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO EL RECURSO DE REPOSICIÓN por el término de TRES (3) días, en cumplimiento al artículo 319 y 108 del C.G.P.

Inicia: 15 de MARZO de 2024 a las 8:00A.M. Finaliza: 19 de MARZO de 2024 a las 5:00P.M



GLORIA ESTELLA MUÑOZ RODRIGUEZ
Secretaria