



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 10ª No. 14-33 P-12°

Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-025-civil-del-circuito-de-bogota>

Bogotá D.C.

CUADERNO PRINCIPAL (No. 1)

Clase de Proceso:

VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA

Demandante(s):

WALBERTO WILFRIDO HERAZO BARREIRO

Demandado(s):

OUTSOURCING INTEGRAL DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS S.A.S. -OINSAT S.A.S.-

Radicado No.

11001310302520210006900

**PRESENTA RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN - PROCESO VERBAL
REST. INMUEBLE ARREND. RAD. 110013103025-2021-00069-00**

Francisco Javier Martinez Ariza <francomar_abogado@yahoo.com>

Mar 8/11/2022 11:59 AM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; camilo7605@gmail.com
<camilo7605@gmail.com>; gerencia@oinsat.com <gerencia@oinsat.com>; abogado@rodriguezjaramillo.com
<abogado@rodriguezjaramillo.com>; pochoherazo@gmail.com <pochoherazo@gmail.com>

Señor(a):

JUEZ VEINTICINCO (25) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Proceso: **VERBAL - RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **WALBERTO WILFRIDO HERAZO BARREIRO**

Demandado: **OUTSOURCING INTEGRAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
S.A.S "OINSAT S.A.S."**

Radicado: **110013103025-2021-00069-00**

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA, en mi calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, plenamente conocido en autos precedentes, me permito, por medio del escrito anexo, presentar RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN en contra de un aparte de la providencia fechada 1 de noviembre del año en curso y notificada en estado del 2 del mismo mes y año. Agradezco de antemano su siempre amable atención, así como su colaboración en lo pertinente.

Atentamente,

FRANCISCO MARTINEZ ARIZA
ABOGADO

**Especialista en Derecho Minero, petrolero
Marítimo , Comercial y Administrativo
Cel 3205733191**



ABOGADO

FRANCISCO MARTINEZ A.

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

Señor(a):

JUEZ VEINTICINCO (25) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

Ref.: **RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**

Demandante: **WALBERTO WILFRIDO HERAZO BARREIRO**

Demandado: **OUTSOURCING INTEGRAL DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS S.A.S "OINSAT S.A.S."**

Radicado: **110013103025-2021-00069-00**

Asunto: **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO
DE APELACIÓN**

FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Santa Marta, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado de la parte activa en el asunto de la referencia, me permito, por medio del presente escrito y encontrándome en la oportunidad legal para ello, interponer RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN en contra del último inciso del auto fechado 1 de noviembre del año en curso y notificado en el Estado No. 134 del 2 del mismo mes y año, providencia por medio de la cual el despacho decidió y/o se pronunció sobre la iniciación del trámite de reorganización empresarial de la sociedad aquí demandada, **OUTSOURCING INTEGRAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.A.S "OINSAT S.A.S."**, ante la Superintendencia de Sociedades, así como sobre la solicitud de entrega de títulos judiciales efectuada por el suscrito desde octubre de 2021. Los reparos precisos por los que se promueve el presente se detallarán a continuación, sin embargo, desde ya, manifiesto que no me encuentro conforme con la decisión emitida por su Honorable despacho, esto es, en cuanto a los títulos judiciales se refiere, y considero que el aparte recurrido debe ser REVOCADO, toda vez que no se halla conforme a derecho.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

1. Falta de motivación en cuanto a la no entrega de los títulos judiciales disponibles en el proceso de restitución.

El suscrito no discute la decisión de su señoría, en lo atinente a la suspensión del presente asunto, de cara al trámite de reorganización empresarial adelantado por la sociedad aquí demandada ante la Supersociedades. No obstante, es del caso indicar que la entrega de los títulos judiciales que reposan en el presente a favor de mi mandante (arrendador) es una solicitud que el suscrito realizó por primera vez el 20 de octubre de 2021, es decir, hace más de un (1) año, y que, a lo largo de este tiempo, se ha reiterado en múltiples ocasiones, sin obtener respuesta negativa o positiva sobre el tema. Como es evidente, el pedimento relacionado con la entrega de los títulos judiciales se efectuó mucho antes de siquiera haber iniciado el mentado trámite de reorganización empresarial, por lo que resulta ilógico que este juzgado se rehúse a la entrega, a favor de mi representado, de los títulos judiciales disponibles, por concepto de cánones de arrendamiento se han causado en el transcurso del proceso de restitución y que, con todo, se causaron, reitero, antes de la iniciación del trámite de reorganización.



ABOGADO

FRANCISCO MARTINEZ A.

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

Si su señoría considera que los que se causen (cánones – depósitos judiciales) desde que se informara a este despacho de la existencia del plurimencionado trámite de reorganización en adelante, sí deben ser entregados y/o retenidos para ser puestos a disposición de la Supersociedades, para lo de su competencia, tal decisión no debería cobijar los que se han causado desde que se impetrara la demanda de marras hasta esa fecha (reorganización). Se erige, con diamantina claridad, una falta de motivación legítima para que no se acceda a la entrega de los títulos judiciales en comento, en tanto esta agencia judicial omitió siquiera sostener tal negativa aludiendo como fundamento una de las razones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso, únicas admisibles para el caso. En ese orden de ideas, el numeral cuarto –incisos cuarto y quinto– del referido artículo dispone:

*“Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso **si el demandado alega no deberlos**; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante.*

*Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, **a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda**, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.”* (Subrayado y negrita fuera de texto)

Aterrizando en el asunto que nos ocupa, se tiene que ninguna de estas situaciones y/o escenarios se dan en el presente; pero, más allá de eso, lo que llama poderosamente la atención es que este despacho ni tan siquiera haya realizado el análisis jurídico del caso de conformidad con la norma que regula la materia; por el contrario, no se accede a la entrega de los títulos judiciales deprecados haciendo referencia al trámite de reorganización empresarial que, con todo, no debería cobijar los cánones de arrendamiento depositados desde que se iniciara el presente trámite judicial hasta la admisión/información de aquel. Volviendo a la normativa en cita, en lo que a los procesos de restitución de tenencia de inmueble arrendado se refiere, es de advertir que las únicas razones y/o argumentos valederos para que la autoridad jurisdiccional se rehúse a la entrega de los títulos judiciales obrantes por concepto de cánones de arrendamiento causados son: que el demandado (arrendatario) alegue no deber los cánones de arrendamiento, o que el demandado haya desconocido, en la contestación de la demanda, el carácter de arrendador del demandante.

Así las cosas, se tiene que ninguna de las situaciones descritas por la norma se da en el presente caso, toda vez que, en la contestación de la demanda, no se ataca la existencia y/o validez misma del contrato de arrendamiento; es más, desde la celebración del contrato y hasta la presentación de la demanda -exceptuando los cánones de arrendamiento cuyo no pago propició esta acción-, la sociedad demandada cumplió, a órdenes de mi mandante, como arrendador en el negocio celebrado, con el pago respectivo. En ese sentido, estando plenamente reconocida por las partes la celebración del contrato de arrendamiento, esto es, la cesión de la tenencia del inmueble objeto del negocio a favor de la sociedad demandada a cambio de la contraprestación económica respectiva, es apenas lógico que se



ABOGADO

FRANCISCO MARTINEZ A.

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

entreguen a mi poderdante, en su calidad de arrendador, los títulos judiciales que en el proceso obran por concepto de cánones de arrendamiento¹, *máxime* cuando la arrendataria, hasta la fecha, continúa en uso y goce del bien. Ahora bien, nótese –y lo digo con todo el respeto del caso– que la no entrega de los plurimencionados títulos, aquellos causados con anterioridad al aviso de la admisión del trámite de reorganización empresarial, no ha sido por culpa ni del suscrito ni de mi mandante, sino por la morosidad de este despacho en resolver una solicitud tan sencilla como lo es la entrega de los títulos judiciales, realizada por primera vez en octubre de 2021.

Es precisamente por este último aspecto que resulta abrupto, y una evidente falta de respeto, que luego de un (1) año de estar aguardando por el pronunciamiento del despacho en cuanto a la mentada entrega de los títulos, el juzgado no solo se aparte de las razones y/o situaciones que contempla el arriba citado artículo 384 del Código General del Proceso para la no entrega de los títulos constitutivos de los cánones causados en el transcurso del trámite procesal, sino que se limite a “justificar” la retención de los mismos alegando la existencia de un trámite (reorganización empresarial) que tuvo origen mucho tiempo después de la causación de éstos y de la primera solicitud que sobre su entrega se realizara. Si el despacho aprecia conveniente la retención de los dineros que se continúen depositando a órdenes de su señoría, por concepto de cánones de arrendamiento, con posterioridad al conocimiento de la apertura y/o admisión del trámite de reorganización empresarial de la sociedad demandada, que así sea, pues ya la Supersociedades decidirá lo que corresponda en ese sentido, y será ante esta entidad que se realizarán las apreciaciones y/o solicitudes del caso. No obstante, de ninguna manera es admisible que los cánones causados con anterioridad y que, en todo caso, se depositaron en competencia de este juzgado sobre el asunto, corran la misma suerte.

Que este despacho haya exhibido una demora excesiva en cuanto a la resolución de la solicitud de entrega de los títulos judiciales disponibles y que, en consecuencia, la misma se resolviera luego de conocer del trámite de reorganización, no es situación cuyas consecuencias negativas deba afrontar mi mandante. Su servidor, como profesional del derecho, es conocedor de la considerable carga laboral que deben afrontar los despachos judiciales, lo que conlleva que los procesos no avancen con la celeridad debida. Sin embargo, no se puede pasar por alto que en el presente asunto se ha observado una excesiva tardanza. Considero pertinente anotar que el debido y cumplido acceso a la administración de justicia no compete únicamente el trámite procesal propiamente dicho, sino que las decisiones de la autoridad, todas las diligencias y etapas que lo componen, se lleven a cabo en un término de tiempo razonable². No

¹ En todo caso, si el despacho considera no acceder a la entrega de los títulos judiciales disponibles relacionados con los cánones de arrendamiento discutidos, en tanto la sociedad demandada, aunque no le asiste razón, alega no deberlos, sería una resolución válida con base en lo dispuesto por el artículo 384 del Código General del Proceso; sin embargo, de ninguna manera puede tal consideración cobijar a los que se han causado en el transcurso del proceso de restitución, pues tal y como la norma lo indica, estos dineros deberán ser entregados al arrendador siempre que no se den las situaciones aquí referidas. Tal razonamiento es apenas lógico, teniendo en cuenta que mientras no concluya el proceso de restitución con la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, el arrendatario continuará ejerciendo la tenencia del bien, lo que facultaría al arrendador a recibir el canon debido en contraprestación. Dicha apreciación es apenas justa y, en ese sentido, los despachos judiciales deberán velar por la conservación de la igualdad entre las partes.

² “La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. Hacen parte de las garantías del debido proceso:



son los administrados, quienes acuden a los estrados judiciales para obtener justicia, los que han de verse afectados por la desorganización, falta de recursos humanos y sobrecarga laboral de los despachos judiciales del país.

En conclusión, como quiera que no se dan los presupuestos establecidos por la norma para negar la entrega de los títulos judiciales deprecados, el aparte atacado del auto de marras debe ser revocado y, en su lugar, pido, muy amablemente, se acceda al pedimento tantas veces hecho por el suscrito en ese sentido, esto es, se acceda a la entrega de los títulos judiciales disponibles por concepto de cánones de arrendamiento causados en el transcurso del presente proceso. Es del caso mencionar, como nota al margen, que los dineros depositados por concepto de cánones de arrendamiento de inmuebles destinados al desarrollo del objeto social de una empresa, de cara al trámite de reorganización empresarial, constituyen gastos de administración, por lo que, en todo caso, éstos no entrarán a hacer parte de la masa de acreencias y/o deudas a repartirse, en su momento, entre quienes demuestren su derecho, conforme a la prelación de créditos. Tal aspecto se aclara en tanto, si es que el despacho considera la no entrega de los títulos bajo el razonamiento de la imposibilidad de disponer sobre estos dineros, ello sería falso.

Como lo han desarrollado distintos tratadistas, repito, los pagos de los cánones de arrendamiento de los inmuebles cuya finalidad es el desarrollo del objeto social de la empresa, constituyen gastos de administración y, así entendido, deben cancelarse de preferencia. Sobre el tema, el Dr. JUAN JOSÉ RODRIGUEZ ESPITIA³ aduce, en su obra “Nuevo Régimen de Insolvencia”:

Ahora bien, esto no significa que por el hecho de haber comenzado a negociar un acuerdo de reestructuración, el empresario contratista pueda incumplir injustificadamente las obligaciones derivadas del contrato que celebró con la entidad estatal causadas con posterioridad a la iniciación de la promoción, las cuales, conforme a lo ordenado por los artículos 17 y 19 de la ley 550 de 1999 se consideran gastos administrativos que deben ser atendidos de manera preferente en la medida en que se vayan causando. Si bien es cierto que la caducidad administrativa no es viable por las razones que se acaban de exponer, el empresario tiene el deber de continuar con la ejecución del contrato, máxime si el cumplimiento de las obligaciones que nacen del mismo hace parte del giro ordinario de los negocios de la empresa. Por consiguiente, si por alguna razón el empresario incumple de forma grave e injustificada obligaciones derivadas del contrato posteriores a la fecha de iniciación de la negociación se hará responsable frente a la entidad contratante y la administración podrá hacer uso de la potestad que le otorga el artículo 18 de la ley 80 de 1993 y decretar la caducidad del respectivo contrato”.

En aparte distinto, en la misma obra, el Dr. JUAN JOSÉ RODRIGUEZ ESPITIA⁴ establece, ineludiblemente, la calidad de gastos de administración de los cánones de arrendamiento de los inmuebles así dispuestos (destinados al desarrollo del objeto social) que, en todo caso, la empresa que se acoge al trámite de reorganización deberá

(...) (iv) el derecho a un proceso público, desarrollado dentro de un tiempo razonable, lo cual exige que el proceso o la actuación no se vea sometido a dilaciones injustificadas o inexplicables; (...)” 1 (Subrayado y negrita fuera de texto). Sentencia C-341 del 4 de junio de 2014; Bogotá D.C. CORTE CONSTITUCIONAL. M.P. Mauricio González Cuervo.

³ RODRIGUEZ ESPITIA, Juan José. “Nuevo Régimen de Insolvencia”. EDITORIAL Universidad Externado de Colombia. 2019. Pág. 238.

⁴ *Ibidem*. Pág. 240.

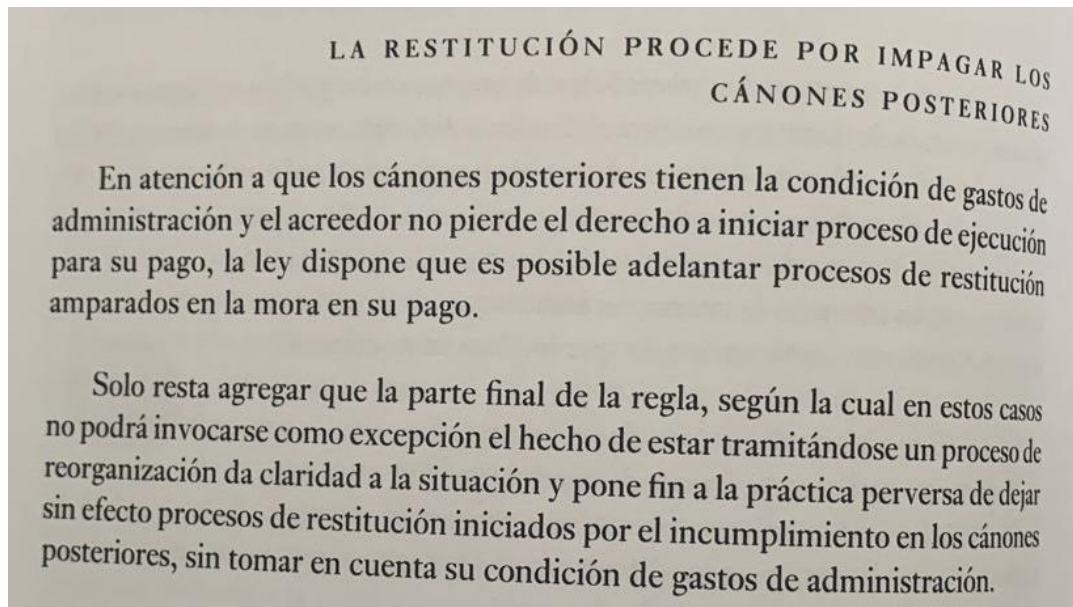


ABOGADO

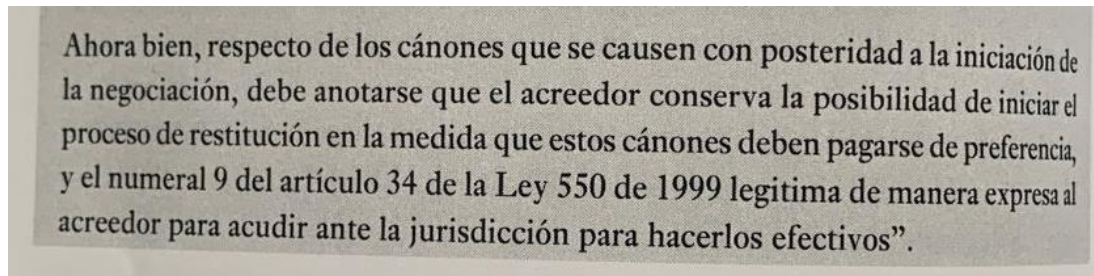
FRANCISCO MARTINEZ A.

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

continuar cancelando conforme el proceso avance, habida cuenta que la iniciación del mentado trámite, en manera alguna puede esgrimirse como argumento para omitir este deber contractual.



En igual sentido es avalado por la Superintendencia de Sociedades⁵, la destinación y/o conceptualización que ha de hacerse de los cánones de arrendamiento de aquellos inmuebles que se consideran relacionados con el desarrollo social de la empresa, en tanto los mismos, como arriba se indicó, se entienden como gastos de administración:



Adicionalmente, me permito hacer hincapié en que los títulos judiciales obrantes en este proceso, por concepto de cánones de arrendamiento, causados con anterioridad a que este despacho conociera del trámite de reorganización empresarial (26 de agosto de 2022), son totalmente ajenos a este último, y por haberse causado antes de que siquiera tuviera lugar el mentado trámite, es inadmisibles que se destinen y/o se relacionen con éste. Una vez se tiene conocimiento del trámite de reorganización, no cabe duda que esta agencia judicial debe estarse a lo que ante la Supersociedades se desarrolle, pero, de ninguna manera esa dependencia tiene poder de decisión sobre lo que antes de la apertura de la reorganización se produjo, lo que innegablemente incluye los cánones de arrendamiento cancelados desde la admisión de esta demanda de restitución. La Supersociedades, por decirlo de otro modo, no tiene competencia para decidir sobre un tema que se produjo y/o tuvo origen mucho antes de que siquiera se admitiera el trámite de reorganización empresarial; quien es el competente para decidir sobre la entrega de los títulos judiciales por concepto de cánones de arrendamiento causados con

⁵ SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Concepto del 30 de junio de 2000.



anterioridad a la existencia del trámite de reorganización, es este despacho judicial.

Reitero, el que, por morosidad, esta agencia judicial decidiera sobre este pedimento (entrega de títulos) con posterioridad a que se tuviese conocimiento del trámite de marras (reorganización), es cosa distinta; no pueden confundirse los tiempos en que un asunto y otro tuvo lugar. Además, en todo caso, la tardanza excesiva del juzgado en la resolución sobre la entrega de los títulos judiciales no debería afectar los intereses de mi mandante, parte, hasta el momento, cumplida de las cargas procesales que le atañen.

SOLICITUD

1. Solicito se revoque el último inciso de la providencia fechada 1 de noviembre de 2022; en su lugar, pido se disponga la entrega de los títulos judiciales disponibles en el presente proceso, a favor del señor **WALBERTO WILFRIDO HERAZO BARREIRO**, por concepto de cánones de arrendamiento causados con anterioridad a que se informara a este juzgado de la existencia del trámite de reorganización empresarial de la sociedad **OUTSOURCING INTEGRAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.A.S "OINSAT S.A.S."**, esto es, 26 de agosto del año en curso.
2. En caso de no conceder al recurso de reposición interpuesto, solicito, con todo respecto, conceder el recurso de alzada y, en consecuencia, sea enviado el presente escrito, junto con el expediente de la referencia, al superior jerárquico que corresponda, para que desate el recurso subsidiariamente instaurado.

No siendo más el objeto del presente, agradezco de antemano su amable atención, así como su colaboración en lo pertinente.

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA
C.C. No. 12.539.683 de Santa Marta
T.P. No. 31.660 del C. S. de la J.

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

Bogotá D.C. 05 de diciembre de 2022

TRASLADO No. 012/T-012

PROCESO No. 11001310302520210006900

Artículo: 319

Código: Código General del Proceso

Inicia: 05 de diciembre de 2022

Vence: 09 de diciembre de 2022