



RADICADO: 08001315300420220029300

PROCESO: VERBAL "Restitución De Bien Inmueble Arrendado"

DEMANDANTE: ARAUJO & SEGOVIA S.A

DEMANDADO: DREAM REST COLOMBIA S.A.S. -EN REORGANIZACIÓN

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA-  
DEICINUEVE (19) DE MARZO DEL DOS MIL VEINTITICUATRO (2024). -

Mediante escrito presentado en fecha 23 de noviembre de 2023, el señor MANUEL BROSNTTEIN TISMINEZKY, actuando en calidad de Representante Legal de la demandada DREAM REST COLOMBIA S.A.S. -EN REORGANIZACIÓN, solicita se decrete la nulidad, indicando que el 20 de diciembre de 2020, mediante auto 2020-01-619891 proferido en el expediente No. 73684, DREAM REST COLOMBIA SAS fue admitida por la Superintendencia de Sociedades al proceso de reorganización empresarial, bajo los lineamientos de la Ley 1116 de 2006.

Sustenta su solicitud en el entendido que, según lo dispuesto por el inciso primero del artículo 22 de la Ley 1116 del 2006, *"los bienes del deudor utilizados para el desarrollo de su objeto social, no podrán ser objeto de un proceso de restitución, sin distinguir si las obligaciones que dieron lugar al proceso fueron causadas con antelación o con posterioridad a la apertura del proceso de reorganización"*

Agrega que, *"la improcedencia de recursos, así como la sanción dispuesta por el Legislador en contra del demandado en un proceso de restitución de inmuebles, cohibe a mi representada a ejercer su derecho de defensa durante el desarrollo del proceso, situación que no puede desatender la protección especial otorgada por la ley 1116 de 2006 al deudor en reorganización y a los establecimientos en donde ejerce su actividad comercial, por cuanto se daría la inobservancia de una norma especial, de tipo procesal y de orden público, la cual, en ningún escenario puede estar atada a al ejercicio del derecho de defensa de un sujeto procesal"*.

De manera subsidiaria solicita que, se remita el proceso a la Superintendencia de Sociedades para que esta se pronuncie sobre el alcance de dicha norma y de los conceptos relacionados en su escrito.

Por su parte el apoderado de la parte demandante descurre el traslado de nulidad solicitando no tener en cuenta la nulidad procesal presentada por la parte demandada por cuanto el arrendatario continuo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento e IVA comercial desde abril de 2022 a diciembre de 2023, además, el proceso de reorganización presentado por DREAM REST COLOMBIA SAS, que se tramita ante la Superintendencia de Sociedades fue admitido el dos (2) de diciembre de 2020, y los cánones de arrendamiento e IVA comercial se causaron posteriormente, por lo que se entiende que la sociedad demandada se encontraba en la obligación de pagar las mencionadas obligaciones a la inmobiliaria como gasto de administración para continuar con el proceso de reorganización.

En primera instancia es del caso decir que la presente solicitud de nulidad si bien fue instaurada directamente por el señor MANUEL BROSNTTEIN TISMINEZKY en

calidad de Representante Legal de la entidad demandada DREAM REST COLOMBIA S.A.S. -EN REORGANIZACIÓN, este se encuentra facultado por la ley para hacerlo directamente y sin acreditar la calidad de abogado conforme lo señala la ley 1116 de 2006, en el inciso tercero del artículo 20 que indica:

*"El promotor o el deudor quedan legalmente facultados para alegar individual o conjuntamente la nulidad del proceso al juez competente, para lo cual bastará aportar copia del certificado de la Cámara de Comercio, en el que conste la inscripción del aviso de inicio del proceso, o de la providencia de apertura. El Juez o funcionario que incumpla lo dispuesto en los incisos anteriores incurrirá en causal de mala conducta".*

En consecuencia, se procederá a resolver señalando que la nulidad planteada directamente por el Representante Legal de la entidad demandada DREAM REST COLOMBIA S.A.S. -EN REORGANIZACIÓN, no es procedente, por cuanto, en el inciso segundo del artículo 22 de la ley 1116 de 2006, se establece sin lugar a otra interpretación que, la mora en cánones causados con posterioridad al inicio del proceso de reorganización dan lugar o facultan al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución de los inmuebles dados en arriendo, sin que pueda presentarse la excepción de que se encuentra en trámite proceso de reorganización.

Por tal motivo, en el caso de marra no se puede hablar de nulidad por la existencia de proceso de reorganización, toda vez que los cánones adeudados por la demandada y que fundamentan la demanda de restitución, fueron causados desde el mes de abril del año 2022, entrando la sociedad demandada en trámite de reorganización desde el día 02 de diciembre del año 2020, es decir, un año y cinco meses antes de que el demandado incumpliera con el contrato; razón por la que es viable por parte del demandante, solicitar la restitución de la tenencia del bien dado en arriendo a través del presente proceso. De la misma forma debe decirse que no procede la solicitud de remitir el proceso a la Superintendencia de Sociedades pues la Ley 1116 de 2006 no consagra esa posibilidad para eventos como el que nos ocupa..

Por otra parte, los incisos segundo y tercero del numeral 4° del artículo 384 del C.G. del P, establece que:

*"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso 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.*

*Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos*

*judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".*

Lo anterior hace evidente que, para poder provocar actuaciones en el proceso de restitución de inmueble, es menester que el demandado cumpla con su carga de cancelar los cánones adeudados, lo cual no ha realizado, como se desprende del escrito mediante el cual la parte demandante descubre el traslado de la solicitud de nulidad, donde se informa al despacho que el arrendatario continuo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento e IVA comercial desde abril de 2022 a diciembre de 2023.

En virtud de lo anteriormente expuesto, considera el despacho que en el presente caso no se acredita causal de nulidad alguna, de igual manera, el demandado no acreditó el pago de los cánones cobrados por lo que como ya se dijo no podrá ser escuchado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

1. **NEGAR** la nulidad presentada por el Representante Legal de la demandada DREAM REST COLOMBIA S.A.S. -EN REORGANIZACIÓN, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.
2. **NEGAR** la solicitud de remitir el proceso a la Superintendencia de Sociedades.
3. **No** oír al demandado por no haberse acreditado el pago de cánones adeudados.

Notifíquese este auto por estado.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
Javier Velasquez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 004  
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: **8130ec6864faf0c24c5d9b820799cb67337d95b08b66a5ecc06ef81c14295c47**

Documento generado en 19/03/2024 10:26:53 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**