



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

Demandante(s):

COMERCIAL NUTRESA S.A.S.

Demandado(s):

ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. y la SOCIEDAD DE
ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Radicado No.

11001310302520210005600

Recurso de reposición y en subsidio apelación. Rad: 2021-00056

MARTIN GIOVANI ORREGO MOSCOSO <giovaniorrego@gmail.com>

Mar 4/05/2021 3:56 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (189 KB)

Recurso de reposición y en subsidio apelación 2021-00056.pdf;

Buenas tardes,

En relación con el proceso de la referencia y dentro del término legal oportuno, me permito interponer recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto proferido el pasado 28 de abril de 2021.

Atentamente,

MARTIN GIOVANI ORREGO M.

Abogado parte demandante.

Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señor(a)

JUZGADO VEINTICINCO (25) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: P. VERBAL DE COMERCIAL NUTRESA S.A.S.
VS. ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. Y OTRA

RAD: 2021-00056

MARTÍN GIOVANI ORREGO M., Abogado, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad demandante COMERCIAL NUTRESA S.A.S., por medio del presente y con fundamento en el artículo 321 del C.G.P., procedo a presentar RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN, dentro del término legal, contra el auto proferido por su Despacho el del 28 de abril de 2021, mediante el cual se admitió la demanda, pero se rechazaron las medidas cautelares.

En la demanda, se presentó una solicitud de *“medida cautelar innominada consistente en permitir a la sociedad COMERCIAL NUTRESA seguir ocupando el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en virtud de que se cumplen los presupuestos del artículo 518 del C.Co que le otorgan el derecho de la renovación del contrato a mi poderdante”*. Lo anterior, por cuanto con la demanda se allegaron pruebas que permiten concluir que COMERCIAL NUTRESA S.A.S. ha ocupado el inmueble a título de arrendamiento por más de dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio.

En armonía con lo anterior, se solicitó al Despacho que como *“medida cautelar o petición especial”*, se permitiera *“consignar a órdenes del Despacho, el valor de los cánones de arrendamiento que mi poderdante considera que adeuda al arrendador desde el 20 de junio del 2020 hasta el 30 de febrero del 2021 de acuerdo al valor de renta asignado a la propiedad en el reporte de valuación de la empresa valuadora COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A., los cuales ascienden a la suma de DOS MIL NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL TREINTA Y TRES PESOS (\$ 2.093.970.033). Lo anterior con el fin de no incrementar*

el monto adeudado por concepto de cánones con el paso del tiempo, teniendo en cuenta que la parte demandada se ha negado a expedir facturas parciales”.

(i) Sobre la falta de motivación de la decisión.

El Juzgado negó la primera solicitud consistente en permitir que mi poderdante siga *“ocupando el inmueble que le fue entregado en arrendamiento”*, argumentando que esta medida cautelar no satisface los *“presupuestos establecidos en literal c) del numeral 1° del artículo 590 del C. G. del P.”*. No obstante, el Despacho no hace explícitos los motivos por los cuales considera que la solicitud no cumple con los requisitos de este artículo, observándose una falta de motivación de la decisión.

Situación análoga sucede con el rechazo de la segunda *“medida cautelar o petición especial”* que complementa a la anterior, que consistió en solicitar que se permitiera a la parte demandante, pagar los cánones de arrendamiento que considera que se adeudan a la fecha con el fin de no incrementar la deuda, pues el Despacho no brindó una decisión motivada, sino que simplemente se limitó a afirmar que esta petición era improcedente. Más específicamente señaló lo siguiente:

“Con relación a la petición especial elevada en el escrito de demanda, referente a que se autorice consignar a este estrado judicial los cánones de arrendamiento, teniendo en cuenta el tipo de procedimiento que nos ocupa, este juzgador la niega por improcedente”.

Sobre el tema, la Corte Constitucional¹ ha señalado en varias oportunidades que *“la motivación de los fallos judiciales es un deber de los jueces y un derecho fundamental de los ciudadanos, como posición jurídica concreta derivada del debido proceso”*.

Asimismo, se considera que la medida cautelar compuesta de dos solicitudes complementarias, por un lado, la de permanecer en el inmueble arrendado y por otro lado, la de pagar por los cánones generados hasta la fecha de presentación de la demanda, sí cumplen con los requisitos que exige el artículo 590, numeral 1, literal c), pues esta norma permite que el Juez decrete cualquier otra medida *“razonable para*

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-214 de 2012. M.P. Luis Ernesto Vargas Silva, en armonía con la sentencia de unificación SU635/15

la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión”.

El objeto de esta demanda es que se regule el canon de arrendamiento de un inmueble que viene ocupando mi poderdante COMERCIAL NUTRESA S.A.S. desde el año 2013, para el desarrollo de su objeto social. De acuerdo con las pruebas aportadas en la demanda, es evidente que mi poderdante ha ocupado este inmueble a título de arrendamiento por más de dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio y en consecuencia tiene derecho a la renovación del contrato, conforme al artículo 518 del C.Co.

Así las cosas, es claro que COMERCIAL NUTRESA S.A.S., tiene derecho a permanecer en el inmueble por haberse configurado la renovación del contrato y en ningún momento el arrendador ha solicitado lo contrario. Con la medida cautelar, se busca es precisamente que se cumplan los fines que consagra el artículo 590, numeral 1, literal c), que consiste en mitigar los daños y la solicitud de poder consignar a órdenes del Despacho los cánones de arrendamiento que mi poderdante considera que adeuda es una forma viable de mitigar el daño que ocasionaría para las partes el incremento de la deuda de los cánones de arrendamiento, que para la fecha de presentación de la demanda, alcanzaban los DOS MIL NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL TREINTA Y TRES PESOS (\$ 2.093.970.033).

(ii) Sobre la procedencia de las medidas solicitadas.

En relación con las medidas cautelares innominadas o atípicas, el literal C del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso establece los presupuestos necesarios para solicitar su decreto y práctica. Dichos presupuestos son los siguientes:

- A. Legitimación.
- B. Necesidad.
- C. Razonabilidad.
- D. Proporcionalidad.
- E. Existencia de la amenaza o vulneración del derecho.
- F. Adecuación.

G. Apariencia de buen derecho.

H. Peligro de la demora.

En este sentido, las medidas cautelares solicitadas cumplen a cabalidad con los presupuestos enunciados toda vez que, como fue reiterado en la demanda, de conformidad con lo establecido en el artículo 518 del C.Co., la sociedad que represento tiene el derecho a la renovación del contrato por ocupar el inmueble objeto de la demanda durante dos años consecutivos, por lo que está **legitimada** en tal calidad para solicitar estas medidas. Ello además satisface la necesidad de **apariciencia de un buen derecho**, esto es, el que otorga dicha renovación y la calidad de arrendatario que recae sobre mi poderdante.

Por su parte, dichas solicitudes son **necesarias** para evitar que mi representada incurra en un incumplimiento que permita a la sociedad demandada requerir el bien inmueble entregado en arrendamiento y, en consecuencia, que esta no pueda desarrollar la actividad comercial que allí se realiza, generando graves perjuicios, previo a la resolución del conflicto planteado en el escrito inicial. En virtud de lo anterior, las medidas cautelares resultan **razonables**, pues no implican para la sociedad demandada un cambio trascendental en las condiciones actuales y, por el contrario, garantiza los derechos de la parte demandante y evita perjuicios mayores. En tal medida, también se cumple el requisito de **proporcionalidad**.

Asimismo, de no decretarse las referidas medidas cautelares existe una evidente **amenaza de vulneración** de las potestades derivadas del derecho de renovación del que goza mi poderdante y de su calidad de arrendatario, con todas las repercusiones que ello desencadenaría en el ejercicio de su actividad comercial en los términos expuestos.

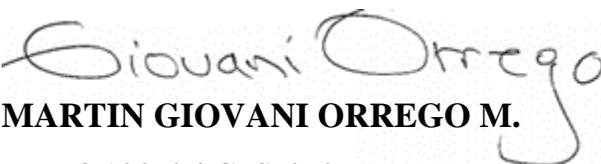
Así las cosas, en el caso que nos ocupa resulta procedente “*consignar a órdenes del Despacho, el valor de los cánones de arrendamiento que mi poderdante considera que adeuda al arrendador*”, en aras de evitar que eventualmente se incurra en una causal que dé lugar a un proceso de restitución de inmueble, como lo haría la constitución en mora o la ausencia de pago. En tal sentido, se requiere también que se permita la ocupación del inmueble en virtud de que se cumplen los presupuestos del artículo 518 del C.Co., y es necesario prever dicha situación que generaría para la

sociedad demandada los perjuicios ya mencionados, satisfaciendo la existencia de **peligro de demora**, como requisito para el decreto de las medidas cautelares.

En consecuencia, es evidente la **adecuación** de la solicitud de medidas cautelares realizada en el escrito de la demanda, a las pretensiones, al supuesto fáctico que nos ocupa y a lo consagrado en el Código General del Proceso, por lo que resulta procedente acceder a su decreto.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito que se reponga la decisión relativa a las medidas cautelares, que se tomó mediante el auto proferido el día 28 de abril de 2021 y se acceda a su decreto.

Atentamente,


MARTIN GIOVANI ORREGO M.

T.P.63.122 del C. S de la J.

Medellín, 4 de mayo de 2021

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 25 de noviembre de 2021

TRASLADO No. 017/T-017

PROCESO No. 11001310302520210005600 (C. No. 1)

Artículo: 319

Código: Código General del Proceso

Inicia: 26 de noviembre de 2021

Vence: 30 de noviembre de 2021

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria