

CONSTANCIA SECRETARIAL: Santiago de Cali, 13 de agosto de 2020. A despacho de la señora Juez el presente proceso verbal de restitución de tenencia, en el cual se encuentra pendiente resolver la nulidad formulada por el apoderado judicial de la parte demandada. Sírvase proveer.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, trece (13) de agosto de dos mil veinte (2020).

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.
DEMANDADO	FRUTAFINO S.A.S.
RADICACION	76-001-31-03-012 / 2019-00152-00

Revisado como ha sido el trámite del presente proceso verbal de restitución de tenencia, se observa que el apoderado judicial de la sociedad demandada FRUTAFINO S.A.S., solicitó al despacho declarar la NULIDAD de la sentencia proferida en este asunto como quiera que considera que si se encontraba acreditado el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como incumplidos, a través de múltiples compensaciones que las partes han realizado, y las cuales se encuentran debidamente soportadas con documentos como notas internas contables, comprobantes y soportes, así como una prueba pericial contable rendida por la firma Giraldo Mosquera y Asociados Ltda.

En ese sentido, asegura que se configuran las causales de nulidad dispuestas en los numerales 5 y 6 del artículo 133 de Código General del Proceso, y que erróneamente el despacho aplicó las disposiciones del artículo 384 *Ibidem*, referente a no escuchar a la sociedad demandada en este proceso hasta tanto acreditara haber cancelado los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados.

Además de lo anterior, se indicó que el contrato de arrendamiento aportado como prueba principal en este proceso de restitución, contiene en su cláusula vigésima quinta una cláusula compromisoria en la cual se estableció que para toda controversia o diferencia surgida durante la ejecución de este contrato sería competente un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Cali, por lo cual dirimir este asunto a través de la Justicia Ordinaria violenta la voluntad de las partes que ha sido plasmada en el contrato, el cual es ley para las parte de acuerdo al artículo 1602 del Código Civil.

Del escrito de Nulidad, se corrió traslado a la parte demandante mediante auto de fecha 14 de julio de 2020 por el término de tres (3) días, dentro del cual la apoderada judicial de la sociedad demandante, indicó que el presente proceso verbal versa acerca de la restitución de bien inmueble arrendado como lo confirma el respectivo contrato de arrendamiento allegado al expediente, y que no es cierto que dicho contrato haya hecho

parte de lo que la parte demandada denomina como "acuerdo múltiple de colaboración empresarial".

Expreso que la sociedad demanda no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que se mencionaron en la demanda para poder ser escuchados en el proceso y hacer valer su derecho a la defensa, y por tal motivo considera que es evidente que los hechos ahora expresados mediante nulidad procesal no surten efectos legales por dicho incumplimiento contractual.

En cuanto al pago por compensación referenciado por la parte demandada, se manifestó que la sociedad demandante IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S., nunca autorizó, propuso o acepto esta forma de pago a la sociedad FRUTAFINO S.A.S., sino que la sociedad demandada ha buscado acomodar la realidad jurídica del presente asunto a su favor, desconociendo el desarrollo real del presente proceso verbal de restitución.

Finalmente, en cuanto a la falta de competencia de la Justicia Ordinaria para dirimir esta controversia, expreso que la cláusula compromisoria referenciada no hace parte del contrato de arrendamiento celebrado entre las dos sociedades del día 01/10/2016, sino que hace parte del contrato de promesa de compraventa y cambio de control celebrado por las mismas partes.

En virtud de lo anterior, considera que el debido proceso se ha cumplido a cabalidad en el presente trámite procesal, por lo cual solicita despachar desfavorablemente la nulidad deprecada.

Con base en lo anterior, el Juzgado resolverá la nulidad propuesta previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Es sabido que la parte que alegue una nulidad deberá expresar su interés para proponerla, la causal invocada y los derechos en que se fundamenta.

El artículo 133 del C. G. del P., consagra expresamente los casos en que el proceso es nulo, de tal suerte que al solicitar la nulidad, deben encontrarse taxativamente allí señalados, considerando el legislador que los motivos enlistados, permiten que se cumplan con el derecho de defensa que le asiste a las partes en cualquier proceso, derecho que emana el artículo 29 de la Constitución Nacional y se desarrolla procesalmente en el artículos 133 del C. G. del P., sin que puedan existir nulidades diferentes a las que ellos han contemplado.

La teología de la institución de la nulidad está encaminada a la garantía del derecho de defensa al salvaguardar el debido proceso y la organización judicial; por regla general las causales de nulidad permiten su saneamiento de la manera como el artículo 136 del C. G. del P. lo dispone.

Para el caso en concreto se analizará si verdaderamente se generó la nulidad que bajo los preceptos indicados en los numeral 5° y 6° del artículo 133 del C. G. del P. se predicán para el presente proceso, por lo cual es necesario hacer un breve recorrido del trámite dispuesto en el mismo,

referente especialmente a la contestación de la demanda, y a la sentencia proferida por este despacho judicial.

Dispone el Art. 133 del C. G. del P. *“Causales de nulidad: El proceso es nulo en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:..... 5º. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria. 6º Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.”*

De la norma aludida anteriormente, y revisadas las actuaciones realizadas dentro del presente proceso, se puede observar lo siguiente:

Consta en el expediente que la sociedad IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S. a través de apoderado judicial instauró demanda verbal de restitución de bien inmueble, a fin de que la sociedad demandada FRUTAFINO S.A.S. le restituya la tenencia de los “cuartos fríos 1, 2 y 3, cuarto continuo al No. 1 y las oficinas del segundo piso ubicado sobre el cuarto frío No. 1”, que se ubican en las instalaciones de la sociedad demandante en la Calle 15 No. 22 - 100 del municipio de Yumbo - Valle, lo anterior, en vista del presunto incumplimiento de la sociedad demandada en el pago de los cánones de arrendamiento.

La presente demanda verbal de restitución fue admitida por este despacho mediante auto No. 316 de fecha 03 de julio del año 2019 por reunir todos los requisitos dispuestos para ello en la ley, y en dicho proveído se ordeno correr traslado a la parte demandada por el termino de 20 días para contestar la demanda una vez fuera notificada conforme lo disponen los artículos 291, 292 y 293 del C. G. del P.

Respecto a la notificación de la sociedad demandada, se observa que se tuvo notificada por conducta concluyente como quiera que el apoderado judicial de esa parte presentó recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, posteriormente, dentro del termino legal concedido para ello, la misma parte presento escrito de excepciones previas (folios 94 a 95) y escrito de contestación de la demanda (folios 96 a 654), escritos que no fueron tenidos en cuenta por este despacho por no haberse acreditado el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como adeudados, razón por la cual se dicto sentencia ordenando la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento mediante proveído de fecha 19 de febrero de 2020.

Ahora bien, una vez analizados los argumentos expuestos por la partes y en aras de resolver la presente nulidad, este despacho considera que en su momento se inobservo que el sentido de algunas de las excepciones de fondo propuestas en la contestación de la demanda se encuentra encaminado al desconocimiento de la calidad de arrendador y arrendatario de las sociedades IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S. y FRUTAFINO S.A.S., e igualmente buscan desvirtuar la afirmación de que la sociedad demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, situación que efectivamente exige a la sociedad demandada de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento presuntamente en mora para ser escuchada dentro de este trámite procesal, y por lo tanto resulta necesario en este asunto agotar todo el debate probatorio en aras de determinar la existencia o no de la mora de

la sociedad demandada o la existencia o no del mismo contrato de arrendamiento.

Sobre la aplicación de la regla general dispuesta en el artículo 384 del C. G. del P. (antes Art. 424 del C.P.C.), que dispone que la parte demandada no podrá ser escuchada hasta tanto haya acreditado haber cancelados los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados, la Corte Constitucional se ha manifestado en numerables ocasiones, como es el caso de la sentencia T-340 de 2015 con ponencia del Magistrado Dr. Jorge Iván Palacio Palacio, en la cual se referencio lo siguiente:

"En efecto, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una "grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma", esto es, el contrato de arrendamiento, lo cual se funda en razones de justicia y equidad. Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:

*"Así las cosas, **tal inaplicación** de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. **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."*

*En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. **está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: "de ahí que, 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 vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.***

Al mismo tiempo, este Tribunal ha reconocido que cuando la subregla no es aplicada por la autoridad judicial, esta incurre en defecto procedimental, fáctico y sustantivo." Subrayado y negrilla fuera del texto.

En virtud de lo anterior, considera este despacho que le asiste razón al apoderado judicial de la parte demandada, como quiera que su defensa se ha encaminado a demostrar, no solo que los cánones de arrendamiento se encuentran cancelados mediante la figura de la compensación, sino también la calidad en la cual se encuentran vinculadas contractualmente las partes, por lo cual, es necesario resolver esta nulidad favorablemente a la parte demandada.

Así las cosas, se declarará la nulidad de la sentencia No. 034 de fecha 19/02/2020, y se le dará trámite a la excepción previa, al recurso de reposición presentado en contra del auto admisorio, y a la contestación de la demanda, garantizando a la parte demandada su derecho a la defensa y debido proceso, pues se encuentran probados los fundamentos plasmados en su solicitud.

De acuerdo a lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD de la sentencia No. 034 de fecha 19 de febrero de 2020, por las razones expuestas en el presente proveído.

SEGUNDO: De conformidad con lo anterior, ténganse por presentados en debida forma y dentro del término legal el recurso de reposición en contra del auto admisorio, el escrito de excepciones previas y la contestación de la demanda.

TERCERO: Una vez en firme esta providencia, impártase por secretaria el trámite respectivo a los escritos allegados por el apoderado judicial de la parte demandada.

CUARTO: Por sustracción de materia, este despacho se abstendrá de darle trámite al recurso de apelación y a la solicitud de adición presentados contra la sentencia No. 034 de fecha 19 de febrero de 2020.

NOTIFÍQUESE

[Handwritten Signature]
CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI



SECRETARIA

HOY 02 SEP 2020 NOTIFICO
EN

ESTADO No. 61

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA
PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIO

Jv

CONTESTACION NULIDAD PROCESO No. 2019-00152-00

Stephania Henao Ramirez <henao@grupocompromiso.com>

Jue 30/07/2020 3:34 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j12ccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 'Luis Eduardo Jimenez Sanchez' <ljimenez@imporfenix.com>; CARLOSHF35@hotmail.com <CARLOSHF35@hotmail.com>; 'Derian Alejandro Flor R' <abogado2@grupocompromiso.com>

1 archivos adjuntos (326 KB)

20200729- CONTESTACION NULIDAD PROCESAL.pdf;

Señores:

JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D

Gusto en saludarlos:

Respetuosamente me permito comunicarme con ustedes, con el objetivo de radicar contestación de solicitud de Nulidad Proceso del siguiente proceso:

Juzgado	Radicación	Demandante	Demandado	MOVIMIENTO
Juzgado 12 Civil del Circuito de CALI	2019-00152-00	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S	FRUTAFINO S.A.S	CONTESTACION SOLICITUD DE NULIDAD

Por motivo de lo anterior, teniendo en cuenta que los despachos judiciales no se encuentran abiertos al público, en calidad de apoderada de la parte demandante dejo constancia que para el caso en referencia radico dentro del término legal señalado del auto del 27 de julio de 2020 **CONTESTACION DE NULIDAD PROCESAL PROPUESTA POR LA SOCIEDAD FRUTAFINO PROCESO 2019 – 00152.**

Quedamos atentos a sus comentarios. Frente a cualquier inquietud adicional no dude en comunicarse con nosotros.

Cordialmente;

**Stephania Henao Ramirez****Gerente**

Compromiso Legal

Tel 8801000 ext. 102

henao@grupocompromiso.com

Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites

Libre de virus. www.avast.com

Señor:
JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA:	NULIDAD PROCESAL
ASUNTO:	CONTESTACIÓN NULIDAD PROCESAL
RADICACIÓN:	2019-00152-00 PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S
DEMANDADO:	FRUTAFINO S.A.S

STEPHANIA HENAO RAMÍREZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.601.606 expedida en la ciudad de Cali, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 217 927 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada especial de la sociedad comercial **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S. NIT. 805.000.929-7**, por medio del presente escrito, me permito **PRONUNCIARME** acerca de la **SOLICITUD DE NULIDAD PROCESAL** interpuesta por **FRUTAFINO S.A.S** a través de apoderado judicial, de la siguiente manera:

A LOS PRONUNCIAMENTOS PRELIMINARES, ME PRONUNCIO ASÍ:

No se logra descifrar la insistencia de la parte demandada, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S**, de su intención de darle tramite al presente proceso, el cual versa sobre **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (ART 384 CGP)**, actuaciones que no tienen ningún tipo de relevancia en el proceso en cuestión, especialmente a lo relacionado con las controversias que surgen en un contrato de compra y venta de acciones por los siguientes motivos:

- El actual litigio versa acerca de la **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE** cuya propiedad es de la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S**, y tal como lo confirma el respectivo contrato de arrendamiento que reposa de manera independiente, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S** representa el papel de mero tenedor, es decir, el de arrendatario. No es cierto que el contrato de arrendamiento suscrito haya hecho parte de lo que la parte demandada denomina **"acuerdo múltiple de colaboración empresarial"**, pues en la historia de las negociaciones entre las compañías, fue el contrato de arrendamiento de las instalaciones el primer acercamiento real entre las partes, en donde no mediaba ningún tipo de interés adicional al de alquilar unas instalaciones a un tercero que ofrecía una estabilidad en el alquiler.

Al existir incumplimiento de parte de la sociedad arrendataria en cuanto a las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento, principalmente haber efectuado los pagos de los cánones en las fechas estipuladas, la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S. A. S.**, procedió a instaurar demanda verbal de restitución de inmueble arrendado,

en contra de la sociedad **FRUTAFINO S. A. S.**, en la cual la causal alegada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, demanda que fue admitida por el juzgado doce civil del circuito de Cali mediante auto de fecha del tres (3) de julio de 2019 y en cual se reitera que la sociedad demandada se notificó por conducta concluyente mediante auto del dieciocho (18) de julio de 2019 y dentro del término de traslado **"NO ACREDITÓ EL PAGO DE LOS CÁNONES QUE SE MENCIONARON EN LA DEMANDA INICIAL"**, para poder ser escuchados en el proceso y hacer uso de esta forma de su respectivo derecho de defensa. Por tal motivo, es evidente que los hechos que ahora alega en su escrito de nulidad no surten efecto legal alguno en virtud del incumplimiento de los pagos de los cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria.

- En cuanto al supuesto pago que alega la parte demandada por medio de la figura **"compensación"**, se ha de manifestar que, de forma reiterativa, la cual consta en todos los medios y/o notificaciones escritas que le han sido remitidas a **FRUTAFINO S.A.S.**, la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.**, nunca le autorizó, propuso y/o aceptó esta forma de pago a la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.** Esta afirmación puede ser comprobada mediante la negativa del juzgado doce (12) civil del circuito en el presente proceso, toda vez que el mismo no considera que el demandado haya realizado el pago de los cánones de arrendamiento y que la figura de **"Compensación"** alegada por **FRUTAFINO S.A.S.** no demostraba dichos pagos o una posible intención de pago de la deuda pendiente entre las partes por concepto de arrendamiento.
- Cabe resaltar al despacho, que la sociedad **FRUTAFINO S.A.S.** siempre ha buscado acomodar la realidad de la situación jurídica del presente asunto de restitución a su favor, desconociendo el desarrollo real del presente litigio, tanto es así, que la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.** de forma independiente ha tenido que iniciar procesos judiciales para la solución de los conflictos pendientes entre las partes, entre los cuales se destacan procesos ejecutivos por sumas adeudadas así como procesos penales por falsedad en documentos privados y públicos cruzados entre las partes además de intentos de inspecciones policivas durante etapas de cuarentenas obligatorias que iban en contra de los preceptos estipulados por el Gobierno Nacional.

A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO ME PRONUNCIO ASI:

Como punto de partida, es necesario traer a colación lo establecido por el artículo 384 del CGP en su numeral 4 el cual establece lo siguiente:

"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

- 1., 2., 3., 4. *Contestación, mejoras y consignación.*

"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 hiciera 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."

En este mismo sentido, el Tratadista Dr. Hernán Fabio López Blanco, en su obra Código General del Proceso- Parte Especial. 2017. Dupre Editores. Bogotá D. C. - Colombia. Pág. 194 y ss., señala:

"Es la mora del arrendatario y éste quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados y seguirlo haciendo durante el transcurso del proceso si quiere ser escuchado, pero, como lo veremos, esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en uno para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues su finalidad insisto es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento, inmueble o mueble". "

En otro acápite de su obra, insiste en su texto dicho Procesalista en lo siguiente:

"Destaco que la sanción de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, **no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud, se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido** y sin que sea menester requerirlo, porque se estará al objetivo hecho de que no realizó el pago respectivo, sin perjuicio de que en el momento en que lo haga recupere plenamente sus posibilidades de intervención para de allí en adelante poder ser escuchado, porque ese pago demorado no tiene efectos retroactivos".

De igual manera, es vital referir lo manifestado por la Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993:

"El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso,

en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.

Finalmente, no cabe considerar la inexecutableidad del numeral 2º del parágrafo 424 del Código de Procedimiento con base en un aparente desconocimiento del principio de protección especial a grupos discriminados o marginados (CP art. 13). La legislación en materia de arrendamientos de inmuebles para habitación ha sido tradicionalmente favorable a la parte arrendataria, la cual es tratada en la legislación como "parte débil". Sin embargo, la protección legal no puede extenderse de tal manera que haga nugatorio el legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble ante el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones que corresponde al arrendatario. La protección legal que se dispensa al arrendatario presupone el cabal cumplimiento de sus obligaciones. En ningún sentido su desacato puede resultar amparado."

De lo anteriormente mencionado, puede extraerse que el deber del demandado dentro de un proceso de restitución de bien arrendado cuenta con la obligación de acreditar el pago de los cánones para ejercer su derecho de defensa dentro del proceso judicial cuando la causal invocada por el demandante consista en el no pago de los cánones de arrendamiento, atiende a finalidades constitucionales y no trasgrede sus preceptos fundamentales, pues se trata de una carga procesal prevista para imprimir celeridad y eficacia al proceso, así como para promover cultura de pago y salvaguardar al tiempo las garantías fundamentales de los arrendadores.

Ahora bien, en cuanto al caso que nos atañe, debemos referir que a la fecha presente la sociedad **FRUTAFINO S. A. S.**, lleva más de dieciocho (18) meses sin generar el pago del canon de arrendamiento así como el pago de los servicios públicos domiciliarios motivos por los cuales la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.** ha tenido que asumir gastos adicionales a la deuda generada por los cánones de arrendamiento que en principio debían ser cubiertos por la sociedad **FRUTAFINO S.A.S.** Entre ellos se destaca la financiación de más de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$800.000.000.00)** solo en servicios públicos, generando de esta manera una afectación económica a la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.** que hasta la fecha no han sido resarcidos por **FRUTAFINO S.A.S.** sino que por el contrario, pretenden aumentarlos con procesos judiciales adicionales que entorpezcan la restitución final del inmueble arrendado.

Por motivo de lo anterior, es evidenciable que la solicitud que presenta **FRUTAFINO S.A.S.** no tiene asidero jurídico en el presente asunto, pues se reitera, el presente proceso ya cuenta con sentencia debidamente notificada y ejecutoriada y la nulidad procesal que podría alegarse, la constituirían hechos posteriores a la misma, pues lo que se observa a todas luces con el escrito formulado es hacer tabla rasa de lo resuelto o cumplirlo de forma tardía o defectuosa, comprometiendo el derecho al

debido proceso de la parte demandante y vencedora en el litigio y perpetuando indefinidamente la afectación a sus bienes jurídicos por parte del deudor vencido en pleito, es decir, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S.**

Finalmente, en cuanto a la falta de competencia que alega **FRUTAFINO S.A.S.** en su escrito, en donde considera que el Juzgado doce (12) civil del circuito de Cali desconoció la Cláusula Compromisoria y por ende el presente litigio debía de haberse tramitado mediante arbitraje, debemos de manifestar que es una total falacia la presente afirmación toda vez que el mencionado juzgado no pasó por alto la "cláusula compromisoria" que menciona **FRUTAFINO S.A.S.** en su escrito, por el contrario, dicha manifestación fue analizada y se llegó a la conclusión de que esta cláusula no hace parte del contrato de arrendamiento celebrado entre las dos sociedades el primero (1) de octubre del dos mil dieciséis (2016), debidamente aportado en la demanda del proceso de restitución bajo radicado 2019 – 000152 que versa en el mencionado juzgado, sino, que la referida cláusula compromisoria hace parte del contrato de promesa de compraventa y cambio de control celebrado entre **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S y FRUTAFINO S.A.S**, contrato en el cual existe incumplimiento por parte de **FRUTAFINO S.A.S.** y por tal motivo se encuentra debidamente terminado entre las partes, es decir, entre **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S y FRUTAFINO S.A.S.**

Adicionalmente, es menester tener presente que el actual proceso de restitución de bien inmueble no tiene como fin las controversias que puedan versar en un contrato de compra venta de acciones, tal como lo pretende hacer valer **FRUTAFINO S.A.S.** en los mecanismos utilizados a lo largo del proceso de restitución, motivo por el cual, legalmente hablando no le correspondía a **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.** realizar la intención de recuperación de su bien inmueble a través de un proceso arbitral, pues en ningún momento el contrato de arrendamiento tuvo incluido una clausula compromiso para la resolución de los conflictos, motivo por el cual, no es procedente este hacer valer que de forma reiterativa **FRUTAFINO S.A.S.** ha usado para dilatar una entrega de un bien inmueble que no le pertenece y sobre el cual, por mora en el pago, perdió su derecho a uso y goce.

A LA PETICION ME PRONUNCIO ASI:

Nos negamos rotundamente a lo peticionado por la sociedad **FRUTAFINO S.A.S.**, toda vez que lo que pretende solicitar ya ha sido agotado debidamente en las respectivas etapas procesales en el proceso de la referencia, cuestiones de fondo que ya han sido decididas mediante sentencia judicial proferida por el presente despacho. De igual manera, pretenden traer a colación pruebas que debieron allegarse en el momento oportuno.

PETICIÓN

Solicito al despacho:

1. **SOLICITO NEGAR LA NULIDAD** solicitada por la sociedad accionante, pues las actuaciones adelantadas por el juzgado doce civil del circuito de Cali, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado adelantado por la sociedad que represento en contra de la aquí accionante, se ciñeron a lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, garantizándosele a la sociedad demandada el debido proceso y el derecho de defensa.

NOTIFICACIONES

Mi representado la recibirá en la Calle 9 A No. 42-55, Apto 303A, Barrio Los Cámbulos. Unidad Residencial Los Farallones en la ciudad de Cali.

La suscrita las recibirá en la secretaria del despacho o en el correo henao@grupocompromiso.com

Del señor Juez,

Atentamente,



STEPHANIA HENAO RAMÍREZ
C.C. No. 1.130.601.606 de Cali
T.P. No. 217 927 del C. S. de la J.