



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13  
PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA  
CALI - VALLE

**RECURSO DE REPOSICIÓN  
ART. 110 - 319 C.G.P.**

**RAD. 760013103012-2019-00152-00**

SIENDO LAS 8:00 A.M. FIJO EN LISTA DE TRASLADO EL ESCRITO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR LA APODERADA JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE CONTRA EL AUTO DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 2020 (FOLIOS 730 A 736 CUADERNO 1º), EL CUAL QUEDARÁ A DISPOSICIÓN DE LA CONTRAPARTE POR EL TÉRMINO DE TRES (3) DÍAS PARA QUE LO DESCORRA.

TRASLADO No. <b>23</b>	FECHA FIJACIÓN: <b>04 DIC 2020</b>
------------------------	------------------------------------

**CORREN TÉRMINOS:**



**SANDRA CAROLINA MARTINEZ ÁLVAREZ  
SECRETARIA**

**RECURSO DE REPOSICION / APELACION PROCESO No. 2019 - 00152**

Stephania Henao Ramirez <henao@grupocompromiso.com>

Lun 7/09/2020 3:15-PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

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

📎 1 archivos adjuntos (404 KB)

20200903 - RECURSO DE REPOSICION.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 INTERPONER RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO DEL DÍA TRECE (13) DE AGOSTO DE 2020, NOTIFICADO POR ESTADO NO. 61 EL DOS (02) DE SEPTIEMBRE DE 2020 EN EL CUAL DECLARA LA NULIDAD DE LA SENTENCIA NO. 034 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2020, del siguiente proceso de Restitución de inmueble.

Juzgado	Radicación	Demandante	Demandado	PROCESO
Juzgado 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	2019 - 00152	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX SAS	FRUTAFINO SAS	RESTITUCION DE INMUEBLE

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 para el caso en referencia, cordial y respetuosamente me permito remitirle al RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO DEL DÍA TRECE (13) DE AGOSTO DE 2020, NOTIFICADO POR ESTADO NO. 61 EL DOS (02) DE SEPTIEMBRE DE 2020 EN EL CUAL DECLARA LA NULIDAD DE LA SENTENCIA NO. 034 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2020. Adjunto me permito remitir recurso.

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](http://www.avast.com)

SEÑOR:  
JUZGADO 12 CIVIL DE CIRCUITO DE CALI  
E.S.D.

REF.:	RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION – AUTO QUE DECLARA NULIDAD DE SENTENCIA
RADICACIÓN:	2019 - 00152
DEMANDANTE:	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX SAS
DEMANDADO:	FRUTAFINO SAS

**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 **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX SAS** por medio del presente escrito, estando dentro de la oportunidad legal, interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio **RECURSO DE APELACIÓN** contra el Auto del día trece (13) de agosto de 2020 en el cual resuelven solicitud de nulidad procesal, con base en los siguientes:

**HECHOS**

**PRIMERO:** Que, la sociedad comercial **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S**, a través de apoderado judicial presentó demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** el pasado veintiocho (28) de junio de 2019, en contra de la sociedad **FRUTAFINO S.A.S**

**SEGUNDO:** Que, de la demanda mencionada anteriormente, tuvo conocimiento el **JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, cuyo proceso quedó bajo el radicado No. 76-001-31-03-012 / 2019-00152-00.

**TERCERO:** Que, una vez realizada la debida notificación del auto admisorio de la demanda, la parte demandada, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S**, contestó la demanda en el tiempo legal, contestación en la cual no aportó los respectivos pagos de los cánones de arrendamiento, razón por la cual, el **JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, siguiendo los lineamientos del Art 384 del Código General del Proceso el cual 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."*

Por motivo de lo anterior, no se escuchó a la parte demandada, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S.**, debido a que no aportó los respectivos comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento.

**CUARTO:** Que el **JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, mediante sentencia del 19 de febrero de 2020 notificada en Estado No. 23 del 24 de febrero de 2020, resolvió lo siguiente:

**"PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.911.788-9 como arrendataria, por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento de los inmuebles descritos en el referido contrato y otros sí.

**SEGUNDO:** Ordénese a la sociedad demandada **FRUTAFINO S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.911.788-9, a restituir los cuartos fríos No. 1, 2 y 3 - incluyendo montacargas con capacidad total de 1092 toneladas, el cuarto continuo al cuarto frío No. 1 de sesenta metros cuadrados (60m<sup>2</sup>) y las oficinas ubicadas en el segundo piso del cuarto frío No. 1; los cuales se encuentran ubicados dentro de las instalaciones de **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S** en la Calle 15 #22-200 del Municipio de Yumbo - Valle, dados en arrendamiento y descritos en el contrato de arrendamiento y otros sí a los cuales se han hecho referencia, y entregarlos de manera voluntaria dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo a la parte demandante o quien sus derechos representen.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término citado, se **COMISIONA** con las facultades inherentes al **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO-VALLE (REPARTO)** con ese propósito, igualmente se le faculta subcomisionar a la entidad disponible o asignada, y así poder llevar a cabo la misión encomendada oportunamente por la secretaria, se librará Despacho Comisorio.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demanda Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$23.000.000 M/CTE

**CUARTO:** Hecho lo anterior, archivar la actuación previa cancelación de su radicación"

**QUINTO:** Que, el apoderado de la sociedad **FRUTAFINO S.A.S.** radicó en los días 27 y 28 de febrero del presente año los siguientes escritos:

- Nulidad Procesal con fecha de radicación 27/02/2020.
- Recurso de Apelación en contra de la sentencia proferida por **JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** con fecha de radicación 27/02/2020
- Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación en contra del auto mediante el cual este despacho decretó las medidas cautelares solicitadas en la demanda, con fecha de radicación 28/02/2020.

**SEXTO:** Que, el señor **LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ** actuando a nombre propio y en representación legal de la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.**, al no ver efectuada la entrega de los bienes inmuebles por parte de la sociedad demandada **FRUTAFINO S.A.S.**, presentó acción de tutela en la que manifestó que como la sentencia se notificó por estados el 24 de febrero de 2020 y quedó ejecutoriada el 27 de febrero de la misma anualidad por tratarse de un proceso de única instancia, por lo que solicitó el 11 de marzo de hogaño al Juzgado accionado se librara el respectivo despacho comisorio, para llevar a cabo la diligencia de entrega de los bienes inmuebles objeto del proceso restitución, sin que dicho Juzgado procediera a su expedición, situación que afirma estarle vulnerando los derechos fundamentales deprecados.

Pretendió que se tutelaron los derechos fundamentales deprecados y se ordenara a la secretaria del juzgado 12 civil del circuito de Cali, que, en un término no mayor a 48 horas, proceda a expedir y entregar el despacho comisorio vía correo electrónico con firma escaneada o debidamente autorizada, a fin de dar cumplimiento a la orden judicial de restitución, ordenada en la sentencia del 19 de febrero de 2020 dentro del proceso verbal de restitución.

**SEPTIMO:** Que, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI SALA CIVIL**, mediante sentencia proferida el 24 de abril de 2020, en su parte de motivación, después de hacer un exhaustivo análisis jurisprudencial acerca del inciso 4 del artículo 384 del Código General del proceso, el cual establece que en caso de que la demanda se fundamente en la falta de pago de la renta, el demandado no será oído hasta que no demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados e igualmente hizo un análisis jurisprudencial acerca del inciso 9 del artículo 384 del Código General del Proceso el cual establece que el proceso de Restitución de bien inmueble arrendado se tramitara bajo la modalidad de Única instancia cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, para el caso en concreto llego a la siguiente conclusión:

**4.3.1.1. RESPUESTA AL PRIMER PROBLEMA JURÍDICO** (¿Qué significa en términos prácticos y teóricos la axiología de los numerales 4º y 9º del artículo 384 del C. G. del Proceso?)

*De acuerdo a los numerales 4º y 9º del artículo 384 del Código General del Proceso es deber del demandado acreditar el pago de los cánones para que pueda ejercer su derecho de defensa dentro de un proceso de restitución del inmueble arrendado cuando la causal invocada es el no pago, y para que éste no se tramite como uno de única instancia.*

*En orden a responder el primer problema jurídico planteado, ha de decirse, de conformidad con las sentencias de constitucionalidad a las que se hace referencia en el primer tramo de los supuestos normativos de este proveído (o escenario prescriptivo), que sentado queda el propósito de los numerales 4º y 9º del artículo 384 del Código General del Proceso cual es el de dar celeridad y efectividad material al proceso de restitución de inmueble arrendado que históricamente con anterioridad a que se dispusieran las mencionadas reglas procesales se veía sometido a una lentitud ominosa que se traducía en una onerosa carga injustificada para el arrendador, quien a lo largo del trámite se veía en muchas ocasiones sometido a soportar por años un trámite inútil, pero por otra parte se veía privado del pago de los cánones causados, por lo que es claro que las referidas disposiciones han buscado generar equidad y justicia en las relaciones procesales y extraprocesales entre arrendadores y arrendatarios.*

*Así pues, no oír al demandado que omitió acreditar el pago de cánones y que el proceso se tramite como uno de única instancia cuando la causal invocada en la demanda sea la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, atiende a principios constitucionales que, en buena hora, en la libertad de configuración legislativa, adoptó el congreso para remediar tan patético panorama histórico.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, en el caso bajo estudio están dados los supuestos para que no sea oído el demandado dentro del proceso de marras y, por consiguiente, no pueda dársele trámite al recurso de apelación, nulidad y demás solicitudes por él presentadas con las que pretende controvertir la sentencia proferida por el juzgado 12º Civil del Circuito de Cali.*

*Como se desprende del fallo emitido por el juez accionado y de los memoriales aportados al plenario por parte del demandado, éste no ha acreditado el pago de los cánones exigidos con la demanda.*

De igual manera, estableció que la sentencia que profirió el **JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** del 19 de febrero de 2020 notificada en Estado No. 23 del 24 de febrero de 2020 se encuentra firmemente ejecutoria el veintisiete (27) de febrero del 2020, expresamente lo determinó de la siguiente manera:

*"la sentencia dictada por la juez 12 civil del circuito, como ella acertadamente lo afirma cuando da respuesta a la presente acción de tutela, expresando que la mencionada sentencia quedó ejecutoriada el día 27 de febrero de 2020 y según lo alega el accionante en su escrito respectivo, ciertamente está en firme. Esto porque se volvió una sentencia de única instancia, ante la alternativa de estar frente a un proceso que habiendo sido promovido por un arrendador bajo la causal de no pago de los cánones de arrendamiento de su arrendatario, éste caprichosamente no acreditó la consignación del pago de los mismos y, como se verá en*

la respuesta al siguiente problema jurídico, igual no adujo jamás encontrarse en situación de desconocer a su arrendador como tal dentro de la relación jurídica entre ellos sostenida.

Si la sentencia es de única instancia, circunstancia que emerge por no haber el demandado en ese proceso acreditado el pago de los cánones de arriendo, conforme la causal invocada, corolario fijo es que dicho proveído está en firme, está ejecutoriado."

Igualmente, nuevamente confirmó que la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** actuó de manera correcta al no escuchar al demandado en referido proceso de restitución de bien inmueble, debido a que no hay duda que la parte demandada, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S** no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento. Esto quedó demostrado de la siguiente manera:

**"4.3.3. RESPUESTA AL TERCER PROBLEMA JURIDICO** (¿En el proceso de restitución de inmueble arrendado en el que se ha dejado de oír al demandado y posteriormente se dicta la condigna sentencia, existe norma o jurisprudencia que permita por vía alguna que el demandado pueda ser oído?)

De cara ahora al tercer problema jurídico planteado, se tiene que la jurisprudencia (igual aquí citada en la parte inicial de este tramo o escenario prescriptivo dentro de la estructura de la sentencia) ha sentado que, como excepción a la regla de no oírse al arrendatario que omitió probar el pago de los cánones, se debata por el demandado al interior del proceso la ontología de la relación contractual, es decir, que haya duda sobre la validez o vigencia del contrato de arrendamiento o sobre la calidad de las partes.

Lo cierto es que, como se dijo atrás, nunca el demandado en el proceso, en parte alguna, ha discutido no ser arrendatario. Es decir, toda su actuación dentro de la relación parte de la base de su subordinación a un contrato de arrendamiento; se itera, en el proceso objeto de reproche constitucional, el demandado dentro del proceso de restitución no ha negado la existencia o la vigencia del mismo, ni su condición de arrendatario, de ahí que no es posible considerar que sea procedente ser aplicada la excepción descrita en el párrafo anterior.

Más bien, puede decirse que la parte demandada ha reconocido ostensiblemente la vigencia del contrato de arrendamiento y su calidad de arrendatario al insistir en que ha operado compensación de los cánones causados y la existencia de una cláusula compromisoria.

En ese orden de ideas, resulta paladino según la exposición argumentativa que se viene haciendo, en definitiva, no poder oír a la parte demandada dentro del proceso de restitución de marras, por cuyo designio así lo decidió rectamente la juez."

Es menester resaltar que el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI** en la referida sentencia de tutela, estableció que cualquier tipo de memorial que presentará la parte demandada, es decir, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S**, como lo fue: la solicitud de Nulidad Procesal, el Recurso de Apelación o la Adición de sentencia, debían ser desestimados por la **JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**. Esto consta en los escritos manifestados y sustentados en los siguientes términos:

**"4.3.4. RESPUESTA AL CUARTO PROBLEMA JURÍDICO** (¿solicitudes como las propuestas por la parte demandada en punto de que se acepte una apelación, una aclaración y complementación de la sentencia y una nulidad del proceso, promovidas luego de su ejecutoria, pueden impedir que se cumpla el ordenamiento de la misma de librarse Despacho Comisorio para la entrega del inmueble arrendado?)

No, no pueden impedir que se cumpla lo ordenado en una sentencia en firme o ejecutoriada. En consonancia con lo expuesto en los incisos anteriores, ha de explicarse que los mecanismos de defensa de los cuales disponen las partes dentro de un proceso, no pueden convertirse en maniobras dilatorias de la ejecución de órdenes judiciales, máxime cuando es notoria su improcedencia, lo contrario sería aprestarse a convertir las normas de los numerales 4º y 9º del artículo 384 del C.G.P., en lo que coloquialmente se calificaría como reyes de

burlas, cuando el querer del legislador fue determinadamente evitar las maniobras dilatorias de los arrendatarios en la vía de evadir el pago, retardarlo o manipularlo, entronizando tales disposiciones muy imperativas.

*Se reitera también que la parte demandada en el proceso de restitución sufrió la consecuencia prevista por el legislador al no acreditar el pago de los cánones en mora, de ahí que no puede obviarse que el referido trámite se convirtió en uno de única instancia por lo que no le es dado al demandado controvertir el fallo que ordenó la restitución de los inmuebles, por ende sus memoriales presentados tendientes a lograr la apelación de la referida sentencia o la aclaración o adición de la misma, de conseguir la declaratoria de nulidad y de hacer valer argumentos para obtener una decisión favorable que quiebre la decisión de la juez accionada, no pueden constituir una barrera para que se libre el despacho comisorio, entendiéndose que no puede ser oído en el trámite y cada una de sus peticiones habrá de ser desestimada por la operadora judicial a cargo de la dirección del trámite objeto de reproche constitucional."*

Finalmente, el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI** manifestó que la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** estaba transgrediendo derechos fundamentales a la parte accionante, es decir al señor **LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ**, al no realizar el respectivo despacho comisorio de los bienes inmuebles objetos del referido proceso de Restitución de bien inmueble, escudándose en que se encontraban en suspensión de términos por cuestiones de la pandemia (COVID19).

**OCTAVO:** Que, el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI**, en razón de la parte motiva mencionada, en sentencia proferida el 24 de abril de 2020, estableció lo siguiente:

*"PRIMERO. AMPARAR los derechos fundamentales del debido proceso, derecho a la administración de justicia y la protección del derecho constitucional a la propiedad privada al accionante IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S. por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.*

*SEGUNDO. ORDÉNESE a la señora Juez 12 Civil del Circuito de esta Ciudad que, por intermedio de su Secretaria, expida en un término no superior a las veinticuatro (24) horas contadas a partir de la notificación de esta sentencia, sin más dilaciones, el respectivo despacho comisorio para la diligencia de entrega de los bienes inmuebles objeto del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado tantas veces referido, con la facultad de subcomisionar ordenado en la sentencia proferida el 19 de febrero de 2020.*

*TERCERO. ADVIERTASE que de conformidad con el Decreto 576 del 15 de abril de 2020, la diligencia de entrega ordenada en la sentencia del proceso de restitución se llevará a cabo una vez levantada la suspensión de las acciones de desalojo.*

*NOTIFIQUESE esta decisión a las partes en la forma y términos previstas en el artículo 30 del decreto 2591 de 1991.*

*CUARTO. REMITIR las presentes diligencias a la Corte Constitucional para su eventual revisión."*

**NOVENO:** Que, el fallo mencionado anteriormente fue impugnado por la parte demandada, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S**, impugnación que fue concedida por el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI** mediante Auto del seis (6) de mayo del 2020.

**DECIMO:** Que, la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL**, mediante sentencia del veintiocho (28) de mayo de 2020, en su parte motiva, solamente se limitó a pronunciarse acerca que si la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO** transgredió o no los derechos fundamentales del accionante al no radicar el despacho comisorio por razones de suspensión de términos establecidos por cuestiones de la pandemia (COVID19), es decir, que no se pronunció por ninguna cuestión de fondo del presente proceso de restitución de inmueble, que si la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, actuó o no conforme a derecho al no escuchar a la parte demanda en el referido

proceso de Restitución de inmueble, igualmente, la sala tampoco se pronuncio acerca de si la sentencia que fue proferida por el Juzgado se encontraba o no firmemente ejecutoriada.

**DECIMO PRIMERO:** Que de acuerdo a la parte motiva la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL**, mediante sentencia del veintiocho (28) de mayo de 2020, decretó lo siguiente:

**“PRIMERO: REVOCAR** la sentencia proferida el 24 de abril de 2020 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali.

**SEGUNDO: DENEGAR** el amparo deprecado por el señor Luis Eduardo Jiménez Sánchez, en nombre propio y en calidad de representante legal de la sociedad Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

**TERCERO: COMUNICAR** por un medio idóneo lo aquí resuelto a las partes, al a quo y, en oportunidad, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.”

**DECIMO SEGUNDO:** Que, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, mediante Auto del catorce (14) de julio de 2020, decretó lo siguiente

**“PRIMERO:** De la Nulidad propuesta por la parte demandada FRUTAFINO S.A.S., a través de su apoderado judicial (Folios 664 a 671), **CÓRRASE TRASLADO** a la parte demandante por el termino de tres (3) días conforme lo dispone el Ad. 134 inciso 4° del Código General del Proceso.

**SEGUNDO:** AGREGAR a los autos para que obre y conste en el expediente los escritos de RECURSO DE APELACION DE SENTENCIA (Folios 672 a 684), SOLICITUD DE ADICIÓN DE SENTENCIA (Folios 685 a 687) y RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN contra auto (Folios 688 a 694) allegados por el apoderado judicial de la parte demandada, los cuales serán tramitados una vez se resuelva sobre la Nulidad referenciada anteriormente.”

**DECIMO TERCERO:** Que, la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S** mediante apoderado judicial, se pronuncio acerca de la solicitud de Nulidad Procesal, a pesar de que esta no era procedente por encontrarse **FIRMEMENTE EJECUTORIADA** la sentencia del 19 de febrero de 2020 notificada en Estado No. 23 del 24 de febrero de 2020.

**DECIMO CUARTO:** Que, la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, mediante auto del doce (12) de agosto del 2020, estableció lo siguiente:

**“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.”

CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta los hechos anteriormente narrados y las consideraciones mediante las cuales se declara la nulidad de la sentencia del 19 de febrero de 2020, proferido por medio del Auto del doce (12) de agosto del 2020 expedido por el **JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO**, nos permitimos presentar las siguientes consideraciones:

**PRIMERA:** No es cierto que la parte demandada, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S** se le haya transgredido su derecho constitucional al debido proceso al no ser escuchado en el proceso de Restitución de bien inmueble por las siguientes razones:

Como primera medida es necesario traer a colación el inciso 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual establece lo siguiente:

*“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.”*

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:

*“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 inexequibilidad del numeral 2º del párrafo 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 acreditar el pago de los cánones para ejercer su derecho de defensa dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado cuando la causal invocada es el no pago de éstos, 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, por lo que nuestra Compañía ha tenido que asumir gastos que debían ser cubiertos por la accionante, como por ejemplo 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.** Razón por la cual, la solicitud que presenta la sociedad demandada no tiene asidero jurídico en el presente asunto, pues se reitera, el presente proceso ya cuenta con sentencia debidamente notificada y firmemente 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.

**SEGUNDA:** Teniendo en cuenta lo manifestado por la jurisprudencia constitucional en donde se ha establecido que la única excepción a la regla de no oírse al arrendatario que omitió probar el pago de los cánones de arrendamiento, es la de que haya cualquier tipo de duda sobre la validez o vigencia del contrato de arrendamiento o sobre la calidad de las partes.

Reiteramos lo manifestado por el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI**, el cual ha establecido para el caso en concreto que en el desarrollo del referido proceso de Restitución de Inmueble, nunca el demandado alegó la existencia o vigencia del contrato de arrendamiento, ni mucho menos desconoció su calidad como arrendatario, es más reconoció tanto la existencia del contratado de arrendamiento como su calidad de arrendatario al insistir que ha operado la compensación de los cánones causados y la existencia de una cláusula compromisoria.

Por lo tanto, no es procedente la aplicación de la excepción a la regla de no escuchar al demandado hasta que no cancele los cánones de arrendamiento, excepción que ha sido establecida mediante jurisprudencia de la Corte Constitucional, es decir entonces, que para el caso en concreto si por parte del **JUZGADO DOCE CIVIL (12) DEL CIRCUITO DE CALI** se hubiera escuchado al demandado en el proceso, su actuación estuviera en contra de derecho, por consiguiente, es una anomalía que mediante el Auto del doce (12) de agosto del 2020 que fue expedido por el despacho, se haya declarado la nulidad de una sentencia que se encontraba conforme a derecho y firmemente ejecutoriada.

**TERCERA:** El inicio 9° del artículo 384 del Código General del Proceso ha establecido lo siguiente:

*“9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”*

La Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto que, en el proceso de Restitución de inmueble arrendado que en donde se alegue únicamente la mora del pago en las obligaciones pecuniarias por parte de arrendatario, se le dará el trámite de un proceso de única instancia, así lo manifestó en Sentencia C-670 de 2004:

*“Se trata de una medida razonable y justificada, adoptada por el Congreso de la República dentro de su margen de configuración normativa, por cuanto si el arrendatario persiste en incumplir con su principal obligación contractual, cual es cancelar oportunamente el monto del canon acordado, es evidente que se le está causando un grave perjuicio al arrendador, ante lo cual el legislador consideró necesario agilizar el curso de esta variedad de procesos suprimiendo el trámite de la segunda instancia.”*

Por ende, este tipo de proceso no admite el principio de doble instancia y que definir como de única instancia el proceso de restitución del bien arrendado atiende al principio de libertad configurativa del legislador como una medida para imprimir celeridad al trámite y prevenir graves perjuicios para el arrendador.

Ahora bien, en cuanto a la ejecución de sentencias la Corte Constitucional en sentencia T-554 de 1992 ha expresado que:

*“La ejecución de las sentencias es una de las más importantes garantías de la existencia y funcionamiento del Estado social y democrático de Derecho (CP art. 1) que se traduce en la final sujeción de los ciudadanos y los poderes públicos a la Constitución. El incumplimiento de esta garantía por parte de uno de los órganos del poder público constituye un grave atentado al Estado de Derecho.”*

*“El sistema jurídico tiene previstos diversos mecanismos (CP arts. 86 a 89) para impedir su autodestrucción. Uno de ellos es el derecho fundamental al cumplimiento de las sentencias comprendido en el núcleo esencial del derecho a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas consagrado en el artículo 29 de la Constitución (CP. Preámbulo, arts. 1, 2, 6, 29 y 86).”*

Por lo cual, una vez agotada las etapas previstas para cada trámite procesal y emitida la decisión que desata el litigio, sería un contrasentido que la parte vencida pudiera deliberadamente hacer tabla rasa de lo resuelto o cumplirlo de forma tardía o defectuosa, y más aún, sería una total afectación al derecho constitucional del debido proceso que la operadora jurídica que decide sobre el caso, acepte las

dilataciones procesales que presente la parte vencida con el fin de no cumplir con lo que debidamente se ha decidido.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, no se entiende el motivo por el cual la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** decidió darle trámite a la Solicitud de Nulidad Procesal que fue presentada por el demandado, por la simple razón que como lo manifestó el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI** en la parte de antecedentes de sentencia proferida el 24 de abril de 2020, la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** admitió de forma expresa que la sentencia que emitió el pasado 19 de febrero de 2020 notificada en Estado No. 23 del 24 de febrero de 2020, se encontraba firmemente ejecutoriada, y que la razón principal por la cual no había expedido el respectivo despacho comisorio fue por la suspensión de términos judiciales que fue decretada por el Gobierno Nacional a causa de la emergencia sanitaria (COVID19). Lo anteriormente manifestado se puede evidenciar en el siguiente extracto de la referida sentencia emitida por el **TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE CALI**:

*"2.1.2.3. Por parte de la juez accionada se recibió escrito en el que apuntó que la sentencia quedó ejecutoriada el día 27 de febrero de 2020 y que en dicha providencia se ordenó a la sociedad demandada hacer entrega de los inmuebles objeto del proceso verbal de restitución dentro del término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del fallo, so pena de librarse despacho comisorio, no obstante, aduce que dicho plazo venció dos días antes de la suspensión de los términos ordenado por el Consejo Superior de la Judicatura, por la emergencia decretada por el Gobierno Nacional.*

*Aduce además que el proceso de restitución había sido remitido el día 5 de marzo de 2020 al Tribunal Superior, al Despacho del Magistrado Dr. Jorge Jaramillo Villareal en razón a la tutela presentada por el demandado por la presunta violación al debido proceso, y que por estar esperando la decisión que tomara el Tribunal en la referida acción constitucional, no se elaboró el despacho comisorio para el cumplimiento de la sentencia que estaba siendo analizada en la acción constitucional referida.*

*Manifiesta que la referida tutela fue fallada desfavorablemente para el accionante con fundamento en el principio de subsidiariedad, indicando dentro de su motivación que debía adelantarse por parte del despacho un control de legalidad y análisis de la posible configuración de una falta de jurisdicción de ser el caso, decisión que afirma habersele notificado mediante correo electrónico el día 28 de marzo, fecha para la cual ya se encontraba vigente la suspensión de términos con fundamento en la emergencia sanitaria.*

*Concluyó que una vez tenga acceso al expediente, procederá a resolver las peticiones que se encuentren pendientes, reiterando que el mismo había sido remitido al Tribunal para resolver la tutela atrás referida, no sin antes proceder a efectuar un control de legalidad de las actuaciones, especialmente del fallo al cual se solicita dar cumplimiento.*

*Finalmente recalca que las actuaciones procesales dentro del asunto de la referencia se encuentran suspendidas mediante lo previsto en los Acuerdos proferidos por el Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, con ocasión de la Emergencia Sanitaria declarada en todo el territorio nacional por el virus COVID-19.*

En conclusión, el actuar de la **JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, de admitir la solicitud de Nulidad Procesal propuesta por la parte vencida, la sociedad **FRUTAFINO S.A.S**, es un total menoscabo a la garantía del debido proceso de la parte demandante, la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S**, y mucho más lo es declarar la nulidad de una sentencia que se encuentra firmemente ejecutoriada.

**PRETENSIONES**

Por lo anteriormente expuesto, me permito solicitar al señor Juez lo siguiente:

**PRIMERO: REVOCAR** el Auto interlocutorio del día trece (13) de agosto de 2020, notificado por estado no. 61 el dos (02) de septiembre de 2020 en el cual declara la nulidad de la sentencia no. 034 de fecha 19 de febrero de 2020.

**SEGUNDO: SE EXPIDA** despacho comisorio para la restitución de los inmuebles los cuartos fríos No. 1, 2 y 3 - incluyendo montacargas con capacidad total de 1092 toneladas, el cuarto continuo al cuarto frío No. 1 de sesenta metros cuadrados (60m2) y las oficinas ubicadas en el segundo piso del cuarto frío No. 1; los cuales se encuentran ubicados dentro de las instalaciones de **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S** en la Calle 15 #22-200 del Municipio de Yumbo - Valle, dados en arrendamiento y descritos en el contrato de arrendamiento y otros sí.

**TERCERO – RECURSO APELACIÓN:** En caso de alguna decisión desfavorable se solicita la remisión del expediente al superior jerárquico para la ejecución, análisis y pronunciamiento del recurso de apelación impetrado a través del presente escrito.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento de mi petición los artículos 302, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330 y 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

**NOTIFICACIONES**

Las recibiré en la calle 9a No. 42-55, conjunto residencial Farallones de Cali, apto 303 – torre a, barrio los Cambulos en la ciudad de Cali o en el correo electrónico: [henao@grupocompromiso.com](mailto:henao@grupocompromiso.com)

Atentamente,

**STEPHANIA HENAO RAMIREZ**  
C.C. No. 1.130.601.606 de Cali (Valle)  
T.P. No. 217.927 del C. S. de la J.