

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual
Demandante: Frutafino S.A.S.
Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.
Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Proceso Verbal de Incumplimiento de Contrato
Demandante	FRUTAFINO S.A.S.
Demandados	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.
Radicado	No. 76001-4003-019-2019-00175-00
Instancia	Sentencia No. 58 de Primera Instancia
Temas y Subtemas	Se resolverá sobre La concesión de las pretensiones – presupuestos procesales de la acción
Decisión	Niega Pretensiones

Se procede a decidir de fondo las pretensiones indemnizatorias demandadas dentro presente proceso promovido por “Frutafino SAS” contra “Importaciones y Exportaciones Fénix SAS”.

1.- ANTECEDENTES

1.1. DE LA DEMANDA

Frutafino SAS, a través de apoderado judicial idóneo, presentó demanda por presunto incumplimiento de contrato de arrendamiento de inmueble con pretensión indemnizatoria celebrado con relación al inmueble localizado en el municipio de Yumbo, en la dirección, calle 15 No.22-200, en contra de Importaciones y Exportaciones Fenix SAS, con fundamento en los siguientes hechos que el despacho sintetiza así:

HECHOS

1. Entre Frutafino S.A.S. e Importaciones y Exportaciones Fenix - Sociedad controlante del resto del grupo – que se llamará Grupo Fenix, existe una relación comercial.
2. El Objeto Social de ambas empresas es similar, sin embargo, cada entidad goza de independencia y autonomía. (Comercialización de frutas frescas).
3. La relación comercial entre ambas se fue consolidando desde 2016, entre las que se concertó y se está ejecutando un contrato de promesa de compraventa de acciones y son parte del citado contrato las empresas que conforman el Grupo Fénix como prominentes vendedores.
4. Entre los contratos que conforman el “*acuerdo múltiple de colaboración empresarial*” se tiene el concertado el 1 de octubre de 2016 denominado “ *Contrato de arrendamiento comercial*” que tienen por objeto “ ... conceder el goce de los inmuebles que adelante se identifican por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado , de los cuales tiene una capacidad de 728 toneladas y será destinado para el almacenamiento de fruta, el inmueble objeto de este contrato incluye montacargas(...)”
5. El contrato fue modificado en dos (2) oportunidades **i) Otro Si No. 1** acordado el 29 de septiembre e 2016 en el cual se incluyó un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de IMPORFENIX S.A.S.; **ii) Otro Si No. 2** del 1 de noviembre de 2016 con el objeto de “(...)regular las relaciones jurídicas entre las partes , derivadas del arrendamiento de espacio correspondiente a los cuartos fríos No. 1, 2 y 3 con una capacidad total de 1092 toneladas, cuarto continuo a los cuartos fríos No. 1 de 60m2 y las oficinas ubicadas en el 2 piso del cuarto frio No. 1 , las cuales se encuentran ubicadas en las instalaciones de IMPORFENIX S.A.S. en la calle 15 No. 22-200 Yumbo, bajo su propio riesgo el almacenamiento y distribución de fruta. El arrendatario debe pagar el monto indicado en la cláusula cuarta del contrato. El inmueble incluye montacargas. (...)”
6. En el documento con fecha 29 de septiembre de 2016 y 1 de octubre de 2016, se establecieron las obligaciones del arrendador (IMPORFENIX S.A.S.).
7. Para la parte actora, los actos de perturbación iniciaron desde el 12 de junio de 2019 cuando recibieron carta de no renovación del contrato- por estar en contravía de lo dispuesto en el artículo 518 y 520 de C. Cio -; modificación del horario de ingreso y salida de las instalaciones utilizadas por Frutafino S.A.S.; nuevo documento en el que se especificaban horarios de descarga y cobro del parqueadero; refiere que para el 21 de junio de 2021, se impidió el ingreso del personal hasta las 11 horas; retirar el

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

personal de las oficinas por parte del representante legal de Importaciones y Exportaciones Fenix S.A.S.; asegura que a pesar de haberse solicitado horario adicional para implementación del sistema contable, este fue concedido por unos días y solo hasta las 8 p.m. siendo insuficiente para las labores a realizar y el 30 de septiembre de 2019 se les remitió carta donde se les informó que se apagarían los cuartos fríos No. 1 y No. 2.

8. Frutafino S.A. S. manifestó por escrito su rechazo e inconformidad por estos actos, solicito reunión con el supervisor del contrato perteneciente a IMPORFENIX S.A.S., la cual no fue concertada, además se solicitó intervención de la Inspección de Policía de Yumbo por los actos de perturbación ejecutados por la demandada.

9. El apagado de los cuartos fríos, causo perjuicios a la demandante, ya que los bienes que comercializa necesitan especiales condiciones de refrigeración.

PRETENSIONES:

Conforme a lo extraído de la demanda, la parte demandante, pretende lo siguiente:

***“Primero:** Se declare el incumplimiento contractual del contrato de arrendamiento concertado el 1 de octubre de 2016, modificado por el otro sí No. 1 del 29 de septiembre de 2016 y por el otro sí No. 2 del 15 de noviembre de 2016.*

***Segundo:** consecuencia de la anterior declaración, se indemnice por los daños causados en la modalidad de lucro cesante por el valor de ciento veinticinco millones de pesos (\$125.000.000).”*

DE LA OPOSICIÓN:

Debe advertirse que la sociedad demandada quedó notificada desde el 20 de noviembre de 2020, conforme se anotó en providencia del 23 de noviembre de 2020, sin embargo, no se pronunció al respecto.

No obstante, la sociedad demandada a través de su abogado, presentó solicitud de nulidad por indebida notificación, petición que fue negada por el Juzgado el día 13 de agosto de 2021, ante esta situación, la parte demandada presentó recurso de reposición y en subsidio apelación; el Juzgado a través de Auto del 13 de septiembre de 2021, mantuvo incólume su decisión, por lo que procedió a conceder la apelación en efecto devolutivo, remitiendo copia del expediente al H. Tribunal

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Superior de Cali, para lo de su cargo. Se destaca que a la fecha no se han recibido resultados del trámite de apelación.

Con lo anterior, se tuvo por reunido el contradictorio.

AUDIENCIA INICIAL

En la audiencia inicial (art. 372 CGP), de fecha 14 de diciembre de 2021, se evacuó la etapa de conciliación, que tuvo un resultado fallido y se procedió con el interrogatorio de parte. De igual forma se hizo control de legalidad, sin encontrar causal alguna que impidiera continuar el trámite.

AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO

En el trámite, se resolvió un recurso de reposición, se practicaron las pruebas faltantes, se concretó la fijación del litigio, se concedió recurso de apelación contra auto que negó una solicitud de nulidad, se escucharon los alegatos de conclusión en los que la parte demandante insiste en que se concedan las pretensiones y la demandada por el contrario considera que han de desestimarse, se hizo el control de legalidad y se anunció el sentido del fallo.

En cuanto a la **FIJACIÓN DEL LITIGIO**, se tuvo como hechos Probados:

- a.-** Existe relación comercial entre Frutafino S.A.S. e Importaciones y Exportaciones Fenix S.A., desde el año 2016.
- b.** El Objeto Social de ambas empresas es similar, sin embargo, cada entidad goza de independencia y autonomía. (Comercialización de frutas frescas).
- c.** Se celebró contrato de arrendamiento entre Frutafino (Arrendatario) y Fenix (Arrendador).

En síntesis, como objeto de litigio, debe determinarse si existe incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de quienes conforman la relación contractual y caso de existir, deberá determinarse con base en lo probado, los perjuicios causados por la parte incumplida.

CONSIDERACIONES

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Se ocupará esta providencia de tomar la decisión dentro del proceso declarativo de incumplimiento de contrato de arrendamiento, propuesto por FRUTAFINO S.A.S en contra de IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.

DE LAS PRUEBAS APORTADAS AL TRÁMITE:

PARTE DEMANDANTE. Documental, se aportaron las anunciadas, a saber:

1. Poder original
2. Copia de reclamación por incumplimiento del contrato de arrendamiento elaborada por el señor Ramón Walberto Ariza Martínez de fecha 20 de junio de 2019.
3. Copia de intercambio de correos electrónicos entre Ramón Walberto Ariza Martínez y Luis Eduardo Jiménez Giraldo de fecha 14 de junio de 2019.
4. Copia de oficio de la inspección Primera de Policía de Yumbo que admite querella y fija audiencia de inspección ocular, con fecha de notificación el día 27 de junio de 2019.
5. Copia de mensajes de Whatsapp desde el 21 de junio de 2019 hasta el 23 de septiembre del año en curso.
6. Copia de la carta de no renovación de contrato de arrendamiento elaborada por el señor Luis Eduardo Jiménez Sánchez con fecha de 12 de junio de 2019.
7. Copia de comunicado recordando condiciones de acceso de personal, vehículos de oficina y de carga a las instalaciones, prohibiendo la permanencia de vehículos después de 12 hora, uso de bascula, ingreso de bienes y activos, actualización de reglamento de arrendatarios y tabla de costos por estacionamiento, con fecha del 14 de junio de 2019.
8. Copia de comunicado fijando horarios del acceso de personal, vehículos de carga y de oficina de parqueadero y visitas de control y seguimiento notificada el 25 de junio de 2019.
9. Copia de respuesta a carta enviada el 20 de junio de 2019 sobre incumplimiento de contrato, suscrita por la señora María Elena Giraldo Scarpetta y notificada el 02 de julio de 2019.
10. Copia de correo electrónico solicitando facturación a Imporfenix S.A.S. de fecha 21 de junio de 2019.
11. Copia de facturas de servicio de parqueadero y pasaje, emisor Impofenix S.A.S. y obligado Frutafino S.A.S.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

12. Copia de querella policiva del 04 de julio de 2019.

13. Copia de correo electrónico solicitando adecuación de parqueadero del 05 de julio de 2019.

14. Contrato de arrendamiento comercial suscrito entre Frutafino S.A.S. e Impofenix S.A.S.

15. Copia de Correo electrónico con asunto “Tercero Comunicado” del 09 de julio de 2019.

16. Copia de correo electrónico con asunto “Propuesta para adecuar parqueadero” del 12 de julio de 2019.

17. Copia de correo electrónico con asunto “Personal que continuará laborando de noche” del 24 de julio de 2019.

18. Copia de correo electrónico con asunto “Personal que continuara laborando de noche” del 9 de julio de 2019.

19. Copia de nota de protesta por hechos de perturbación del 31 de julio de 2019

20. Copia de correo electrónico con asunto “Designación de persona para entrega” del 08 de septiembre de 2019

21. Copia de correos electrónicos.

22. Copia de reporte de novedad elaborado por Oszford el día 06 de agosto de 2019.

23. Carta del 30 de septiembre de 2019 reemitida por Importaciones y Exportaciones Fenix S.A.S.

Pese que en el libelo de la demanda se anunció que se aportaría prueba pericial, misma que fue decretada en Auto del 5 de marzo de 2021, nunca fue allegada por la parte demandante, razón por la cual, no es posible tenerla en cuenta para este fallo.

INTERROGATORIOS DE PARTE:

Representante Legal Frutafino S.A.S. (Danilo García Escalona)

De su declaración se extrae lo siguiente:

Dice que su representada contrató en arrendamiento con la demandada Fenix, primeramente, dos cuartos fríos, por medio de documento “*otro sí*”, tomaron en arrendamiento, instalaciones que se encuentran compuesto por tres cuartos fríos, una oficina administrativa y 10 parqueaderos.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual
Demandante: Frutafino S.A.S.
Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.
Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Aseguró que pagaban como canon de arrendamiento \$118.000.000 de pesos mensuales, consignados a una cuenta bancaria previo la presentación de una factura por parte del arrendador.

Nunca se presentaron problemas en la ejecución del contrato, asegura que nunca se pactó cambios en el ingreso y horarios de uso del bien. A pesar del inicio de inconvenientes, cedieron a la exigencia, aceptando algunas condiciones para poder continuar con su objeto social.

El incumplimiento inició, por inconformismos en el cumplimiento de otros contratos ajenos al debatido en este proceso (contratos de colaboración empresarial-compra del 80% de acciones de Fenix).

Confiesa que dejó de pagar el arrendamiento desde septiembre de 2018, excusándose en una compensación de obligaciones que ascendían a un valor de \$6.000.000.000. Dice que esto fue pactado por los administradores de Frutafino y esto se derivó por la compra de acciones de Fenix por parte de Frutafino en el mes de agosto de 2018.

En consecuencia de ello, el arrendador empezó a obstaculizar la ejecución del contrato de arrendamiento, impidiendo el ingreso del personal, apagando aires acondicionados, cobrando el uso de parqueaderos.

Refiere de forma expresa que el contrato de colaboración entre Frutafino y Fenix, no varió lo pactado en el contrato de arrendamiento.

Reiteró que el personal de Frutafino a la actualidad, no ha podido ingresar a las instalaciones arrendadas.

Representante Legal Importaciones y Exportaciones Fenix S.A.S (Luis Eduardo Jiménez.)

En su declaración refiere lo siguiente:

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Dice que desde septiembre de 2018, se dejó de pagar los cánones de arrendamiento, no presentaban las planillas de ingreso y parqueaban en sitios diferentes a los asignados.

Asegura que mientras cumplían con lo contratado no se presentó ningún percance. El ingreso a las instalaciones era común, pues se utilizaba una misma portería, por lo que debía cumplirse un protocolo.

Refiere que los requisitos pedidos para el ingreso a las instalaciones, fueron pactados en el documento “otro sí”, cláusula 2.

Acepta que incumplió sus obligaciones contractuales, bajo la premisa de que los primeros en incumplir el contrato fueron los arrendatarios al no pagar el canon de arrendamiento. Dice que se presentó un abandono de bodegas por parte del arrendatario y que en la actualidad no pueden ingresar, pues ya no están desarrollando su objeto social.

TESTIMONIALES

En audiencia de instrucción y juzgamiento el demandante a través de apoderado judicial desistió del testimonio de ISABEL CRISTINA CASTILLO, desistimiento aceptado por el despacho y recibió los siguientes testimonios:

-RAMON ARIZA MARTINEZ, Contador de Profesión, antiguo representante legal de Frutafino. Trabajó para Frutafino desde el año 2016 hasta el año 2019. Hace referencia a la existencia del contrato de arriendo de las bodegas o cuartos fríos, aclarando que hubo uno inicial, y más tarde se modificó. Cuenta que el contrato de arriendo se adelantaba con normalidad, hasta que en 2018 se firmó lo que llamó “*El Contrato*”, “*contrato de salvataje*”, que se incumplió. A partir del incumplimiento del “contrato”, empezaron los actos de perturbación de Imporfenix. Impedían el ingreso de personal, de vehículos de carga y descargar de mercancía, apagaban los cuartos fríos, dañándose la mercancía. O, cuando en los cuartos se guardaba enlatados u otros elementos, los prendían, dañando estos elementos. No sabe precisar el valor ni la cantidad de la mercancía que se perdió.

Afirma que han acudido a muchos tribunales, por diferentes procesos, pero no sabe con precisión la clase de proceso, o resultados del mismo. Cree que falta el proceso

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

en el que Frutafino le cobró a Imporfenix los daños y perjuicios por el incumplimiento del contrato, y que los perjuicios están probados en los dictámenes.

Recuerda haber tenido que acudir a la Inspección de Policía de Yumbo que ordenó a la demandada no actuar de hecho, esperar a que las diferencias las resolviera un juez, y permitir el uso de los inmuebles arrendados a la demandante.

También debieron acudir a la autoridad ambiental por la presunta contaminación por la mercancía en descomposición. Si bien ofreció aportar el trámite de la inspección de policía, el despacho lo consideró innecesario toda vez que desde el escrito de la demanda se anunció que se presentó queja ante la inspección por los hechos de perturbación, esta afirmación no fue desmentida ni se presenta contradicción sobre ello, además de dicha solicitud de aporte de prueba documental que hiciera el apoderado de la parte demandante ya había sido resuelta, decisión en firme.

Aporta lo que llamo el Contrato o contrato de salvataje al que hace referencia, informando que se firmó por la grave situación de Imporfenix. Aclara que este contrato no modificó en nada el contrato de arrendamiento. Que son contratos diferentes e independientes. Que en el Contrato de compra de acciones – se designó una junta que tenía tres representantes de las partes, Imporfenix y 3 de Futafino, que era de cogobierno.

Aporta lo que él mismo y otros testigos denominan contrato de salvataje, de que se da traslado a las partes. Es un CONTRATO DE **PROMESA** DE COMPRA VENTA DE ACCIONES, de cuyo texto se puede extraer lo siguiente: que en adelante se denominará “El Contrato” en la que entre otras empresas Importaciones y Exportaciones Fénix promete en venta el 80% de sus acciones a Frutafino – Ramon Walberto Ariza Martinez – compradores inversionistas, y el control absoluto de las empresas, sujeto a condiciones previas concurrentes negociadas entre las partes y al resultado satisfactorio de la “*due diligence*” efectuada por los compradores.

Los compradores se comprometen a respetar durante el tiempo de estudio y una vez se lleve a buen término la negociación, los acuerdos sobre salarios y beneficios aprobados previamente en la negociación. (sin que se aporte documento que dé cuenta de ello), se pacta la forma de calcular el valor de la negociación y un precio indicativo; informa de un periodo de exclusividad, y que durante éste, los vendedores deberán someter a aprobación a las juntas directivas la autorización y

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

aprobación de la negociación, el precio y condiciones serán revisadas y definidas terminado el periodo de evaluación.

En la cláusula sexta, parágrafo, se indica que a partir de la firma del Contrato las partes se comprometen a formalizar una “*Junta de Transición*” para la presente negociación, de manera inmediata, la cual contará con amplias facultades de decisión sobre todos los asuntos de las EMPRESAS en particular todos aquellos que se refieren a asuntos financieros y estratégicos de operación la cual estará integrada por tres representantes de los compradores y tres representantes de los vendedores (determinados por nombre). Párrafo siguiente define que las decisiones de esta junta se tomarán con el voto favorable de al menos tres (3) de los seis miembros, y determina la forma de contabilizar los votos. Se establece unas prioridades de participación (folio 6 – 7 del Contrato)

Sea dicho de una vez, que ni en el texto del “Contrato”, ni en anexo alguno se aporta modificación de las cláusulas del contrato de arrendamiento, aunado a que expresamente los declarantes afirman que no ocurrió, en ninguno de sus apartes, ni mucho menos en cuanto a la forma de pago de los cánones de arrendamiento. Tampoco se aporta documento alguno que den cuenta de la discusión, decisión, autorización o acuerdo en hacer el cruce de cuentas aludido, ni tampoco se aporta documento alguno que den cuenta de las acreencias de Imporfenix con Frutafino, partes del contrato de arrendamiento, ni autorización o puesta en conocimiento de la facultad de hacer el cruce de cuentas con facturas o acreencias por prestaciones de algún servicio con cualquiera otra de las empresas de las que tenía Control, imporfenix, (entendiendo que la situación de Control, referida por la demandante pueda traducirse en una suerte de confusión entre las diferentes empresas y el desarrollo de su objeto social.)

Desconoce el testigo, que la demandante haya adquirido obligación diferente al pago de los cánones de arrendamiento, a pesar de conocer el texto del contrato, y que se pactó que deberían acondicionar los parqueaderos.

Refiere una demanda ejecutiva que presentó Imporfenix, y que fue resuelta a favor de Frutafino. Dice que en este proceso se demostró que Frutafino no tiene deudas con Imporfenix.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Considera que Frutafino cumplió con sus obligaciones contractuales en el contrato de arrendamiento objeto del proceso, porque, Imporfenix tenía una deuda de tres mil ochocientos millones de pesos para 2019, por la mercancía que le suministraban, y que, si bien en un inicio se pagaban los cánones de arrendamiento por transferencia bancaria, a partir de la firma de contrato de venta de acciones se hacía un cruce de cuentas.

Así las cosas, coincide el testigo en referir sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes; que la demandada pretendió terminarlo sin el cumplimiento del desahucio previo dentro de los términos de ley, y sobre los actos de perturbación del goce del inmueble arrendado por parte de Importaciones y Exportaciones Fénix, a Futafino.

Lo contrario respecto del cumplimiento por parte de Futafino en cuanto al pago de los cancones de arrendamiento, al invocar un cruce de cuentas, del que ni se aporta el valor de la acreencia como suma líquida, cierta, (ausencia de nota de cobro o factura por servicios prestados, o por dineros pagados, o ninguna otra causa), ni mucho menos sobre la autorización por votación de por lo menos tres miembros de la Junta de Transición. Así las cosas, no se logró determinar el valor adeudado, no se estableció si la deuda asciende a tres mil ochocientos millones, cinco mil millones, o seis mil millones. A demás nada aporta tampoco para determinar el valor de los perjuicios (enunciados como lucro cesante), puesto que como el testigo mismo lo afirma confiaba en que eso debió determinarse por el perito.

-REGIS GUTIERREZ Ingeniero, gerente de operaciones de Frutafino, empresa en la que trabajo desde 2016 hasta 2019. Era la persona encargada de las operaciones; fue testigo de la reducción de los horarios laborales por parte de Importaciones y exportaciones Fénix a Frutafino, impedían entrar a los empleados, a los camiones, hacían inspecciones apagaban los “cuartos”, por lo que hubo daño en la mercancía (sin saber el valor de la misma), y la operación de Frutafino. No recuerda que en el inmueble de propiedad de la demandada hubiese otras empresas. Recuerda que mensualmente la demandada hacía mantenimiento de los cuartos, que podía tardar 2 o 3 horas o medio día, pero afirma que el apagado de los cuartos (o el aire acondicionado) haya sido por mantenimiento.

-AYDEE VILLALBA BEDOYA, Contadora de profesión, trabajó para Frutafino en el departamento contable, desde 2016 hasta enero de 2020 que cerró la empresa,

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

según su entender a consecuencia de no haber recuperado la cartera que Importaciones y Exportaciones Fénix tenía con Frutafino, y por el mal negocio de “*el contrato*”.

Relata que sabe del contrato de arrendamiento objeto del proceso, y que se desarrolló con normalidad hasta la fecha de lo que denomina “*contrato*”, que por el incumplimiento de Imporfenix (sin especificar cual contrato o que incumplimiento), ocurrido el presunto incumplimiento, Fénix impedía el ingreso de los vehículos de los empleados, debiendo acondicionar una zona aledaña para parquearlos. Si dejaban entrar a los empleados, pero no a los vehículos, pero empezaron a restringir los horarios de trabajo. No se permitía el ingreso o la salida de los camiones, con mercancía, o con maquinaria lo que afectó la operación. Afirma que por orden de Imporfenix “*arrancaron*” la caja de electricidad. Los elementos de oficina, computadores, información, contabilidad y soportes se quedaron en las oficinas y no se pudieron sacar.

Declara que Frutafino vendía fruta a Importaciones Fénix, y que por eso quedó una cartera de cuatro o cinco mil millones de pesos. Dice que Frutafino tenía una utilidad operativa de cien mil millones, y para el año 2019 tuvo una utilidad operativa de seiscientos millones. Para este despacho resulta por lo menos paradójico que para el año 2019 una empresa que factura cien mil millones de pesos al año, a voces de la testigo que además era la contadora, hubiese tenido la contabilidad – al parecer manual – y sin copia de soportes en medio magnético o algún programa contable que permitiera tener la trazabilidad y certeza y requisitos de que trata la ley 1314 de 2009 (la que enuncia la declarante como ley colombiana), y del que se pudiera extraer sin equivoco y aportar al proceso que nos ocupa, de manera legal y oportuno, las pruebas y soporte de lo dicho por la testigo, aduciendo que todo quedó en las oficinas a las que no se permite el ingreso.

Afirma que como Frutafino tenía una cartera a favor de cuatro mil o cinco mil millones, para el pago del arriendo (que inicialmente se hacía en efectivo), se hacía cruce de cuentas, porque la ley colombiana lo permite, se imagina que hubo autorización para hacer el cruce de cuentas, que se informaba a Deisy, la contadora de la demandada, y a la niña de cartera. Que en otro proceso se hizo una revisión y no encontraron nada, no hubo objeción. No sabe si había autorización de la junta para el cruce de cuentas, pero en diciembre de 2019 o enero de 2020 le dijeron que ya no iban a recibir más los cruces de cuentas.

Si bien, afirma no haber podido sacar ninguna información contable de la Frutafino, porque se lo impidió la demandada, pues refiere inclusive que no pudieron cumplir con las obligaciones contables de declaraciones por la falta de información, si tenía la copia simple de los soportes de cruces de cuenta mediante los que hacían los pagos del arrendamiento.

Al ser interrogada por la contradicción, afirma que tiene esos cruces de cuenta por un informe que se hizo para otro proceso judicial diferente, y corresponden solo a algunos meses de la ejecución del contrato de arrendamiento.

En ese orden, aportó como documentos que soportan su dicho, copias que se nominan como “*NOTA INTERNA DE CONTABILIDAD (sic)*” de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2018, enero febrero, marzo, mayo, junio y julio de 2020, acompañados de correos electrónicos entrelazados entre frutafino e Importaciones y Exportaciones Fenix. De las denominas notas de contabilidad, se extrae que su realización se debió al concepto de: “*CRUCE DE CARTERA CON ARRIENDO MES DE (...) Y CON OTRAS CUENTAS X PAGAR DE FLETES Y COMPRA DE FRUTA*”. Adviértase, que pese a que los documentos de cruces no son muy claros respecto a los conceptos que manejaban, tampoco se acompañan de autorizaciones expresas de los representantes legales de las empresas para la realización de estos actos o de por lo menos, de la junta de transición nombrada a partir de denomina “*contrato*” (compraventa de acciones).

Llama la atención que los soportes que ofrece la testigo declarante, como cruce de cuenta, ni tienen los requisitos de ley, ni la trazabilidad contable, ni los soportes necesarios que permitan concluir, primero, que fueron recibidos y aceptados por la demandada, ni que correspondan a acreencias a cargo de Imporfenix con Frutafino. No hay factura, ni valor, ni fecha del servicio prestado que den cuenta de ello. Ahora bien, al ser interrogada por las razones de no tener la contabilidad, por imposibilidad material, según lo afirmado por ella misma, se destaca que de manera selectiva, contaba con algunos soportes del pago de los cánones de arrendamiento por compensación, aclara que son de su archivo personal y hacen parte de otro informe, al parecer de una prueba pericial, que fue aportado a otro proceso diferente, con partes diferentes y no a causa del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

LUIS FERNANDO TORRES PINO – Abogado asesor en derecho comercial y laboral de Frutafino desde 2016. Relata que Frutafino era importadora de mercaderías de Chile e Importaciones Fénix, era cliente de Frutafino. No redactó el contrato de arrendamiento de los locales comerciales, pero lo conoce. Afirma que Fénix en ese momento (sin aclarar a qué momento se refiere), entró en crisis, y tenía una cartera con su cliente de tres mil millones; afirma que en el año 2018 a finales, se firmó un contrato de cooperación múltiple, y que del saldo de la mercancía se compraban las acciones. Valga decir, que no se aporta, ni en el escrito de la demanda, ni después, el contrato de colaboración al que se refiere, ni tampoco prueba alguna de las otras relaciones contractuales entre las partes que derivaron en la presunta cartera pendiente por mercancía. Ahora, entendiendo que el testigo se refiere al contrato de promesa de compra venta de acciones, habrá de decirse que, en ninguno de sus apartes, o cláusulas se hace mención ni a las múltiples y diferentes actividades comerciales entre las partes, ni de la existencia de acreencias entre ellas, ni su valor o estimado, ni mucho menos que con el valor de la deuda por mercancía, del saldo se compraban las acciones.

Sobre el pago de los cánones de arrendamiento de local comercial, informa que en principio se hacía mensual, hasta el “*Contrato*”, ya que luego se hacían pagos por compensación, y afirma que estos pagos por compensación operan por ministerio de la ley, y como se adeudaba mucho, que había obligaciones pendientes. Sin embargo, no explica de donde surgieron las obligaciones, ni a cargo de quien estaban, si de Imporfénix u otra de sus empresas, no se entregó ningún dato para su identificación.

Afirma que se nombró una junta para coordinar la transición de la compra, y que asistió a algunas de ellas, sin embargo, no es claro si en esas juntas se autorizaba el pago por compensación, ni aporta actas con la votación definida en el contrato para las tomas de decisiones. Si bien de lo dicho por el testigo, pareciera que la autorización procedía de “*El Contrato*”, en ninguno de sus apartes se menciona nada al respecto. También da a entender que el contrato fue de “*salvataje*”, debido a los problemas internos, hecho que tampoco se menciona en el texto aportado por testigo, ni se refiere nada acerca de la motivación del contrato de promesa de venta de acciones.

Sobre las perturbaciones sufridas por Frutafino, refiere que se impedía el ingreso de empleados, de carros, no se permitía el transporte de mercancía. Luego llega la

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

pandemia, debían dejar los carros en la carretera, había mercaderías no despachadas en momento en que precisamente se necesitaban alimentos, y finalmente Frutafino tuvo que cerrar. Se iba la energía, y se perdía la información, había que sacar listado y horarios de trabajo, la demandada hacía constantes inspecciones y entraba a los locales.

Dice tener grabaciones en la que se demuestra la perturbación de la ejecución del contrato de arrendamiento, sin embargo, no se aportaron ni en el testimonio ni al momento de presentarse la demanda, refiere que las perturbaciones se relacionaron con incursiones por parte de personal de Imporfenix en las noches y sin presencia de personal de Frutafino. Debido a los problemas, la junta de transición fue paralizada, pues no volvió asistir el representante de Fenix, por lo que la ejecución del contrato de promesa de venta de acciones fue paralizada y se dejó de ejecutar.

Refiere que hubo quejas policivas, procedimiento en el que participo, y en el que se obtuvieron providencias que prohibían a Imporfenix que ejecutaran actos de perturbación en la ejecución del contrato de arriendo.

Reitera que se autorizó el cruce de cuentas por haber quedado cinco mil millones de pesos de cartera. Refiere que se cursa en el Juzgado 16 civil de circuito un proceso ejecutivo del que no sabe el radicado, ni las partes en el que quedó probado el cruce de cuentas y la forma como operó. aporta para tales fines, a pesar de no haber participado en el proceso, ni en la audiencia, un aparte de la declaración de Deysy, contadora de Frutafino, en la que declara haber tenido autorización para hacer los cruces de cuentas tantas veces enunciado por la demandante. Refiere que se está tramitando también, proceso en el juzgado 10 civil de circuito. Afirma que esos procesos fueron presentados en los años 2018 o 2019.

Al ser interrogado pidiendo aclarar, en su calidad de abogado asesor de Frutafino, si se ha discutido y resuelto en otro proceso sobre el cumplimiento o incumplimiento del contrato de arrendamiento que nos ocupa, y de ser así, si conoce las razones por las que se inicia un nuevo proceso en este juzgado con el mismo propósito, a lo que aclara que no, que no se ha discutido ni resuelto de fondo en otro juzgado sobre el cumplimiento o no del contrato de arrendamiento, del contrato no se ha declarado su terminación, por lo que está vigente. no sabe precisar hasta cuando

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

se hicieron los pagos por cruce de cuentas. Dice que recuerda que hubo dos actas de la junta, que eran informales cree que tácitamente se autorizó el cruce de cuentas.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

Presupuestos Procesales

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de personas jurídicas, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, reúne las exigencias de que trata el artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo I del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la sociedad demandante pide declarar el incumplimiento del “*contrato de arrendamiento*” y los documento denominados “*otro sí 1*” “*otro sí 2*” celebrados el 1 de octubre de 2016, 29 de septiembre de 2016 y 15 de noviembre de 2016, respectivamente, por no haberse cumplido con el pago pactado y como consecuencia de ello, el pago de los perjuicios generados.

- PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO. Considera ésta agencia judicial que el problema jurídico dentro de este trámite se focaliza en determinar; si, como lo

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de declaración de incumplimiento de contrato, y de ocurrir ello, si existen los elementos necesarios para condenar al pago de perjuicios reclamados, o si por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y por ende, debe negarse lo pedido.

- **TESIS DEL DESPACHO.** En esta oportunidad el juzgado sostendrá que la si bien se prueban los actos de incumplimiento del contrato de arrendamiento por la parte demandada, la empresa demandante no acreditó el cumplimiento de sus obligaciones – pago de los cánones de arrendamiento, así las cosas, no se prueba uno de los requisitos basilares para la obtención de la declaración de incumplimiento de contrato e indemnización acá tramitada.

METODOLOGÍA APLICADA A LA DECISIÓN. Para soportar la tesis anunciada -y despejar el problema jurídico planteado- se abordará en primer lugar la temática concerniente a la (i) carga de la prueba en materia civil, para luego analizar (ii) la acreditación de los presupuestos básicos para el ejercicio de la acción resolutoria – e indemnizatoria. Temáticas las anteriores que finalmente permitirán esclarecer (iii) el caso concreto.

LA CARGA DE LA PRUEBA EN MATERIA CIVIL

La actividad procesal de las partes en materia civil la encontramos gobernada por “*el principio de disposición o impulso procesal*” según el cual, tanto el ejercicio de la acción como su desenvolvimiento a través del proceso (así como los límites y la actividad misma del juez) depende en gran medida de la actividad de las partes. De la misma manera, y como quiera que son las últimas las dueñas su propio derecho sustancial, así mismo disponen -*si la ley no establece otra cosa*- de la iniciación y desenvolvimiento del proceso.

Recordemos que el principio del impulso procesal no aplica exclusivamente al primer momento del proceso, es decir, cuando se instaura la acción (donde el demandante establece los límites y los elementos de la prestación jurisdiccional requerida), sino que su aplicación deberá extenderse a todo el estadio procesal, ya que las partes, siendo las personas que conocen más a fondo la evolución de los hechos, son quienes deberán aportar el material necesario para que el juez forme su convicción y pueda de esta manera reconocer la existencia de determinado derecho.

En materia probatoria el sujeto procesal interesado en una pretensión o excepción deberá observar cierto comportamiento si quiere conseguir un resultado favorable a sus aspiraciones; a esto refiere en el ámbito procesal artículo 167 del Cgp que castiga la inactividad de las partes cuando no se ejercita determinada conducta frente al supuesto de hecho que apoya un legítimo interés.

Ahora bien, si bien es cierto el impulso procesal lo puede realizar en un trámite judicial el operador encargado de impulsarlo gracias a la facultad-deber consagrada en el artículo 169 CGP al decretar pruebas de oficio, no es menos cierto que también se ha expresado que dicho ejercicio es excepcional en materia civil, pues, al valerse tal servidor de los poderes en cuestión, deberá hacerlo teniendo presente la obligación precisa consagrada en la ley para avocar tal iniciativa, la cual se resume no en una actividad en beneficio de las partes sino en interés de la recta administración de justicia.

Por este motivo, cuando la ley ha establecido para todo medio probatorio la forma y el momento en que debe presentarse su solicitud, no le es permitido al Juez subsanar el defecto procesal en el que incurra alguna de las partes echando mano de la revisión conjunta de la demanda, la contestación o de todo el proceso, porque no es al juez a quien corresponde fijar el objeto probatorio del medio solicitado *-ni mucho menos determinar las cuestiones concretas para las que se pretende la práctica de una prueba-* ya que actuar de esa manera, podría comprometer su imparcialidad al suplir prácticamente la voluntad de quienes se encuentran inmersos en una Litis a riesgo que sus aspiraciones sean abiertamente diferentes a las suyas.

No es menos importante recordar que la teoría de la sustentación se determina como la responsabilidad del actor de alegar detalladamente el derecho y los hechos en la demanda, debiendo hacerlo de manera coherente y congruente.

La Corte ha expresado que por ser la demanda el acto de postulación más importante, de las partes, toda vez que mediante ella el demandante ejercita el derecho de acción frente al Estado y su pretensión frente al demandado, es tan íntima la relación existente entre la demanda y la sentencia, que la doctrina ve en dichos actos los límites dentro de los cuales se desenvuelve ordinariamente todo el procedimiento. Cuando una persona quiere hacer valer un derecho suyo, en el escrito inicial debe solicitarle al juez la declaración que pretende, con invocación de

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

una concreta situación de hecho. La doctrina ha resaltado la trascendencia que la demanda tienen en la constitución, desarrollo y culminación del proceso.

Ahora, continuando con el desarrollo del proceso y para resolver el problema jurídico, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de contrato de arrendamiento de local comercial en armonía con la autonomía de la voluntad privada y la declaratoria del incumplimiento del contrato, advirtiendo que la parte demandada a pesar de haberse notificado, no contestó ni mucho menos presentó excepciones que contradigan lo expuesto en el libelo principal.

- De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 368 y subsiguientes de nuestra norma procesal, el Proceso Verbal es el medio coactivo para solicitar la declaratoria del incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial y sus derivados (otros sí); pero esa declaratoria solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la resolución del contrato por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las causales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Un **contrato de arrendamiento** o renta es un acuerdo de tipo legal bilateral que se realiza para establecer las condiciones de uso y costo de un inmueble. Además, se registran los datos de la propiedad, del **arrendador** (dueño) y del **arrendatario** (inquilino)

La particularidad que distingue a este tipo de contratos, es que a pesar de la primacía que contiene la voluntad privada al momento de regir la relación contractual, es el acatamiento de la norma sustancial, especialmente las normas circunscritas en los Arts. 518 a 524 del Código de Comercio. Así se ha puntualizado en variada jurisprudencia, como reseña tenemos la Sentencia SC2500-2021 del 23 de junio de 2021, del M.P. Luis Armando Tolosa Villabona de la Corte Suprema de Justicia.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

“La concepción absolutista del derecho a la propiedad y de la autonomía de la voluntad debe ceder ante el orden público. Los artículos 518 y 524 del Código de Comercio, así lo contemplan. Nada distinto a la posición pacífica que la Corte ha adoptado sobre el particular.

(...)

En tiempo reciente retomó la ratio legis de las normas y enfatizó:

“Come es de público conocimiento, el principio de la autonomía de la voluntad que inspiró la legislación de derecho privado en el siglo XIX como reflejo fiel del individualismo dominante entonces, hubo de ceder ferente a las nuevas circunstancias económico-sociales y políticas, en virtud de las cuales se abrió paso el intervencionismo estatal “en beneficio de los intereses generales”, como se puso de presente por esta Corporación, entre otras en sentencia de 26 de septiembre de 1945 (G.J.T. LIX, pág. 317).

En ese orden de ideas, el Estado, por razones de interés público y de utilidad social, como director responsable de la marcha general de la economía, ha desplegado su actividad reguladora al campo contractual, de tal suerte que, en el derecho moderno no es extraña su intervención, en la actividad de los particulares, y, por ello, la autonomía absoluta de que antes se hacía gala, se encuentra ahora reemplazada por los denominados por la doctrina “contratos dirigidos”, en los cuales la voluntad de los particulares se encuentra restringida porque así lo exigen el interés general y el orden público.

“Como quiera que el establecimiento de comercio, entendido como un conjunto de bienes particularmente afecto por el empresario, para interés general, una protección específica que garantice su estabilidad y continuidad, el Código de Comercio incluye como uno de los bienes mercantiles a tal tipo de establecimiento del cual forma parte esencial el contrato de arrendamiento (...).”

Siendo ello así, las normas contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, que regulan lo atinente al arrendamiento de los locales comerciales, son de orden público, y, a tal punto, que en la última de las normas citadas expresamente se preceptúa por el legislador que los pactos en contrario celebrados por las partes no producirán ningún efecto, esto es, que la voluntad de los particulares para alterar lo dispuesto por el legislador respecto de este contrato, ha de sujetarse a lo prescrito por la ley, pues las normas aludidas no son de carácter supletivo, sino rigurosamente imperativos”¹

Entiéndase con lo anterior que lo pactado en el contrato de arrendamiento y sus anexidades, es de obligatorio cumplimiento para las partes contractuales, siempre y cuando, lo pactado no atente contra el orden público y las buenas costumbres. Adicional a ello, lo establecido en el contrato no puede anular lo estipulado en los Arts. 518 a 524 del Código de Comercio, normas imperativas que regulan o adicionan todo contrato de arrendamiento comercial, al punto de que, en caso de pactarse en contra de la Ley, se tendrá por no escrito.

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de octubre de 1997, expediente 4818.

DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Reza el artículo 1546 del C. C.: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Significa lo anterior, que de la celebración de un contrato bilateral nacen obligaciones recíprocas e interdependientes para las partes. Cada una de ellas es acreedora y deudora de la otra. Esta reciprocidad de derechos y obligaciones es el fundamento de la acción resolutoria, de manera tal que si una de las partes deja de cumplir lo pactado, mientras que la otra haya cumplido o se ha allanado a cumplir, ésta última se legitima para pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, sanciones éstas destinadas a dotar las obligaciones contraídas, de coercitividad.

No sobra anotar que la acción resolutoria supone la perfección y validez del contrato que por su medio se pretende aniquilar.²

Dicha acción, además, es eminentemente constitutiva, puesto que tiende a aniquilar un acto jurídico y dejar las cosas en el estado en que se hallaban antes de la celebración del mismo; y es personal porque sólo los contratantes y sus causahabientes pueden promoverla.

La acción resolutoria de contrato, tiene como requisitos, los siguientes:

- Existencia de un contrato bilateral válido.
- Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones derivadas del contrato.
- Que el demandante haya cumplido las obligaciones que se convinieron en la relación contractual, o que por lo menos, se haya allanado a cumplir en la forma y términos estipulados.

CASO CONCRETO

Recordemos que se encontró probada la existencia de un contrato bilateral válido, esto es, el contrato de arrendamiento concertado el 1 de octubre de 2016 denominado *“ Contrato de arrendamiento comercial” que tienen por objeto “ ... conceder el goce de los inmuebles que adelante se identifican por su dirección, de acuerdo con el inventario que las*

² CSJ. Casación Civil. Sentencia del 02 de noviembre de 1964

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

partes firman por separado , de los cuales tiene una capacidad de 728 toneladas y será destinado para el almacenamiento de fruta, el inmueble objeto de este contrato incluye montacargas(...)"

El contrato fue modificado en dos (2) oportunidades **i) Otro Si No. 1** acordado el 29 de septiembre de 2016 en el cual se incluyó un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de IMPORFENIXS.A.S. **ii) Otro Si No. 2** del 1 de noviembre de 2016 con el objeto de *"(...)regular las relaciones jurídicas entre las partes , derivadas del arrendamiento de espacio correspondiente a los cuartos fríos No. 1, 2 y 3 con una capacidad total de 1092 toneladas , cuarto continuo a los cuartos fríos No. 1 de 60m2 y las oficinas ubicadas en el 2 piso del cuarto frío No. 1 , las cuales se encuentran ubicadas en las instalaciones de IMPORFENIX S.A.S. en la calle 15 No. 22-200 Yumbo, bajo su propio riesgo el almacenamiento y distribución de fruta."*

En armonía con lo anterior, es del caso mencionar, que la controversia que nos ocupa se rige tanto por la autonomía de la voluntad privada, como por la norma imperativa, por lo que para resolver, basta remitirse al contrato de arrendamiento, sus anexidades (otros sí 1 y 2) y el Código de Comercio. Para lo del caso, se citan las cláusulas que se acusan incumplidas:

Contrato Arrendamiento

"NOVENA: PRORROGAS: vencida la vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra por correo con treinta (30) días de anticipación su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un (01) año más. Vencida la vigencia del contrato las prorrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio. Siempre que la parte arrendataria haya cumplido con las obligaciones a su cargo y se avenga a los reajustes del canon autorizado por las normas legales. PARAGRAFO: Durante el termino inicial o de prorrogas del presente contrato, la parte arrendadora o arrendataria podrá darlo por terminado unilateralmente, mediante preaviso autorizado con treinta (30) días de anticipación a la fecha de devolución o entrega del (los) inmueble (s) y el pago de indemnización equivalente al precio de tres (3) canon de arrendamiento"

Evidentemente, esta cláusula se encuentra mal redactada y debe tenerse por no escrita, en el contrato de arriendo de local comercial, pues el Art. 520 del Código de Comercio, establece que el desahucio debe presentarse con no menos de 6 meses de anticipación. En ese orden, la solicitud de **"NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"** (Doc. 1 (Fl. 48), debe tenerse por ineficaz, pues el contrato de arrendamiento fue suscrito el 1 de octubre de 2016, es decir, que la presentación de desahucio, debió presentarse máximo para finales del mes de marzo.

Contrato Arrendamiento

"PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede a los arrendatario el goce de los inmuebles que en adelante se identifican por su dirección , de acuerdo

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

con el inventario que las partes firman por separado, los cuales tienen capacidad total de 728 toneladas y será destinado para el almacenamiento de fruta, el inmueble objeto de este contrato incluye montacarga

(...) DECIMA PRIMERA: COSAS O USOS CONEXOS: El arrendador tendrá derecho al goce del inmueble identificado y descrito anteriormente, el ARRENDADOR designará un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de las instalaciones, la cual, debe ser adecuada por parte del ARRENDATARIO”

Otro sí 1 – Clausula Primera, Parágrafo primero.

“PARAGRAFO PRIMERO: junto con el espacio concedido dentro de IMPORFENIX S.A.S., EL ARRENDATARIO, tendrá derecho al uso del inmueble identificado y descrito anteriormente, el ARRENDADOR designará un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de las instalaciones de IMPORFENIX S.A.S., la cual debe ser adecuada por parte del ARRENDATARIO los accesos a IMPORFENIX S.A.S., y la infraestructura general del espacio objeto de concesión.”

Clausula segunda, punto 4.

“Cumplir con los horarios establecidos en la cláusula Octava de este contrato”

Clausula Octava

“Domicilio contractual. Las partes acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Cali.”

Pese que en el documento otro sí 1, se menciona el pacto de horarios de ingreso, lo cierto es que los horarios no se pactaron, pues la cláusula a la que se remite no contiene dicha información, por ello, revisado el documental emitido por el arrendador Fenix (Doc 1, Fl. 49), en el que se establecen horarios de ingreso al personal del arrendatario, se logra concluir que este acto perturba la ejecución del contrato e incumple con lo pactado en el negocio jurídico.

Respecto al uso del parqueadero, debe decirse que el arrendatario contaba con un espacio de parqueo de 10 vehículos, sin embargo, este espacio debía ser adecuado por el arrendatario. Lo que significa que al no haberse adecuado dicho espacio, el cobro de parqueo por el arrendador en otros espacios, resulta procedente.

Contrato Arrendamiento

“DECIMA: SERVICIOS: Estarán inmersos en la mensualidad el pago de vigilancia, montacargas, servicios públicos y el área de oficinas ubicadas en la parte superior de los cuartos fríos objetos del presente contrato durante la vigencia del mismo. DECIMA PRIMERA: COSAS O USOS CONEXOS: El arrendador tendrá derecho al goce del inmueble identificado y descrito anteriormente, el

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

ARRENDADOR designará un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de las instalaciones, la cual, debe ser adecuada por parte del arrendatario."

Otro sí 1- Clausula Primera, Parágrafo Primero.

"PARÁGRAFO SEGUNDO Los bienes muebles que ingrese EL ARRENDATARIO las instalaciones de EL ARRENDADOR, el personal y los asistentes pertenecerán y dependerán exclusivamente de EL ARRENDATARIO.

TERCERA.- Obligaciones del ARRENDADOR. EL ARRENDADOR, se compromete a cumplir a cabalidad con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato y todas aquellas que se desprendan del normal cumplimiento y ejecución del contrato, especialmente las siguientes:

- Permitir y propiciar el uso del espacio arrendado, el cual será administrado por EL ARRENDATARIO en forma independiente y autónoma por su cuenta y riesgo. Para el efecto EL ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO el ingreso de su personal y su desplazamiento por las instalaciones previamente indicadas.*
- Comunicar por escrito y con mínimo cinco (5) días de anticipación cualquier modificación que presente en los horarios de acceso a las áreas entregadas en concesión."*

Según informó el demandante, el arrendador impidió el ingreso de los trabajadores del arrendatario, acto totalmente contrario al fin contractual, pues en varios clausulados se estableció que debía permitir y propiciar el uso del espacio arrendado, el cual sería administrado por el arrendatario de forma independiente y autónoma.

Pese al evidente incumplimiento del arrendador (demandado en el proceso), debe destacarse otros puntos conforme al clausulado del contrato, los documentos aportados y los interrogatorios de parte practicados en la audiencia anterior. Por lo que resulta preciso citar la modalidad de pago que se pactó en el acuerdo contractual:

"CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: el canon mensual de arrendamiento tendrá un valor de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$55.000.000) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado. El arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determina (I.V.A.), pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. PARAGRAFO: para efectos de proceder al pago, EL ARRENDADOR deberá presentar la cuenta de cobro o la factura respectiva expedida en debida forma. Si la factura no ha sido bien elaborada o no se adjuntan los documentos necesarios, el término anterior sólo empezará a contarse desde la fecha en que quedó corregida la factura o desde aquella en que se haya aportado al último de los documentos. Esta demora no dará lugar al cobro de interese o compensación de ninguna naturaleza (...)

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, EL ARRENDATARIO consignará el precio del arrendamiento en la cuenta corriente 830-825-185-61 de Bancolombia convenio 43955, a nombre de IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S."

Otro sí 1- Clausula Segunda, punto nueve.

"Pagar puntualmente y en el modo y forma debida la nómina y seguridad social de sus trabajadores, así como aportar mensualmente al ARRENDADOR la copia de su nómina y plantilla de pagos a seguridad social"

Otro sí 2 – Clausula Cuarta

"CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: el canon mensual de arrendamiento tendrá un valor de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$55.000.000) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado. El arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determina (I.V.A.), pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARAGRAFO PRIMERO: El canon mensual de arrendamiento por el cuarto frío No. 1 será de TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$36.250.000.00) en los meses de noviembre y diciembre de 2016, los cuales serán pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por anticipado. El arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de las ventas el monto que la Ley tributaria determina (I.V.A.), pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARAGRAFO SEGUDNO: El canon mensual de arrendamiento por el cuarto frío No. 1 será de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$45.000.000.00) en los meses de noviembre y diciembre de 2016, los cuales serán pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por anticipado. El arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de las ventas el monto que la Ley tributaria determina (I.V.A.), pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARAGRAFO TERCERO: Para efectos de proceder al pago, el ARRENDADOR deberá presentar la cuenta de cobro o la factura respectiva expedida en debida forma, Si la factura no ha sido bien elaborada o no se adjuntan los documentos necesarios, el término anterior sólo empezará a contarse desde la fecha en que quedó corregida la factura o desde aquella en que se haya aportado al último de los documentos. Esta demora no dará lugar al cobro de interese o compensación de ninguna naturaleza

Respecto a lo referido, debe tenerse en cuenta que en interrogatorio de parte, el representante legal del demandante (Danilo García), confesó que desde septiembre de 2018, la empresa dejó de cancelar los cánones de arrendamiento. Lo anterior, en razón a una supuesta compensación de dineros adeudados por otras relaciones

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

contractuales independientes que nada tienen que ver con el actual proceso, concretamente, contratos de colaboración empresarial por la compra del 80% de acciones de la demandada Importaciones y Exportaciones Fenix. Adicional a ello, también advirtió que esta forma de compensación, no fue pactada con el arrendador, pues el clausulado del contrato de arrendamiento nunca vario.

En el mismo sentido, declaración de quien fungiese como representante legal de Frutafino, señor Ramón Ariza, contador, de profesión en tanto hace referencia a “El contrato”, de compra venta que aporta en declaración – siendo este un contrato de promesa de compra venta – que enuncia las condiciones en las que se evaluaría la compra de acciones de entre otras empresas, importaciones fénix, previo cumplimiento de requisitos – a revisar por una delegación conjunta de las partes de este contrato.

Es claro en informar, que es un contrato diferente al de arriendo objeto de este proceso, que no se modificaron las cláusulas o condiciones de este de arriendo de locales comerciales, ni por escrito, ni verbal. Pero claramente identifica la firma y el que en su entender – fue incumplido por fénix, el origen de las diferencias y del incumplimiento del contrato. Tampoco menciona acuerdo de la junta temporal respecto de las condiciones de ejecución del contrato de arrendamiento – ni mucho menos aporta escrito alguno de acuerdo de pago, ni actas donde se registre la votación de los miembros de la Junta en ese, o ningún aspecto.

Si bien los testigos y la parte demandante refieren una presunta cartera de cuatro mil, o cinco mil millones de pesos, no hay prueba- ninguna – que haya sido aportada legal y de manera oportuna queden cuenta de ello. No existen facturas de venta de mercancía, o prestación de algún servicio, o préstamo que hubiese hecho Frutafino a Imporfénix, o ninguna de las empresas de las que la demandada ejerce control. Tampoco se puede concluir que esa sea la cifra, que tampoco es “expresa”, o determinable y corresponda a la mercancía que afirma Frutafino perdió en los cuartos fríos, o si acaso pueda entenderse como el valor de las ganancias que perdieron. En este punto es de extrema importancia recordar los párrafos anteriores en los que se mencionó la importancia del escrito de la demanda, a cargo de la parte demandante, pues es el marco que determina las pretensiones la actividad probatoria sobre los hechos que sustentan sus pretensiones y que una vez probados, darían lugar a declarar la consecuencia legal, que no es otra cosa que la prosperidad de su petitum. Recordemos igualmente, que es la parte interesada, la parte demandante en el caso en estudio, quien tiene la carga de probar que se cumplen los presupuestos procesales de la acción que reclaman.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Para el caso en concreto, la interesada, la parte demandante, si bien desde el inicio anuncia múltiples contratos de colaboración entre las partes, múltiples y disímiles relaciones comerciales, lo cierto es que ni las determinó, ni aportó prueba de su existencia. Se limitó a su enunciación. Ahora, no es de poca monta el anterior reproche cuando se esgrime que como consecuencia de esas múltiples relaciones contractuales se generaron unas acreencias a cargo de Imporfenix y de las que se pretende entender que al hacer el tantas veces mencionado “cruce de cuentas”, se entienda saldada la obligación de pago de los cánones de arrendamiento a su cargo, correspondientes de los inmuebles objeto de este proceso.

La actividad probatoria de la demandante se limitó a enunciar y aportar el contrato de arrendamiento firmado entre las partes; los actos de los que se deriva en incumplimiento del mismo por parte de la demanda (solicitud de terminación contraria a los preceptos legales y actos que impidieron el uso y goce de los inmuebles) hechos que no fueron desconocidos por la demandada, pero ninguna con la que se pueda probar el cumplimiento de las obligaciones de la demandante, específicamente el pago.

Ahora, si bien a través de los testigos se pretendió probar por lo menos lo referente al cumplimiento de la obligación de pago, este solo quedó en enunciado, contrario a lo dicho por el testigo Luis Fernando Torres y la abogada en sus alegatos de conclusión, no operó de pleno derecho el pago por compensación, si bien hace referencia a un cruce de cuentas.....al parecer de otro contrato diferente al de promesa de compra venta, al contrato de arriendo, - una deuda de 5000. Millones de pesos, primero, ni se aporta prueba siquiera sumaria de su existencia y origen, si fue a cargo de fénix, o la empresa transportadora, y estos dichos lo son por parte del representante legal de la demandante y todos los testigos, el sólo enunciado no basta. Así las cosas, es preciso revisar lo dispuesto por la ley en el código civil colombiano respecto del pago por compensación.

“ARTICULO 1714. <COMPENSACION>. Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse.

ARTICULO 1715. <OPERANCIA DE LA COMPENSACION>. La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual
Demandante: Frutafino S.A.S.
Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.
Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00
3.) Que ambas sean actualmente exigibles.

Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor.

ARTICULO 1716. <REQUISITO DE LA COMPENSACION>. Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras.

Así, el deudor principal no puede oponer a su acreedor, por vía de compensación, lo que el acreedor deba al fiador.

Ni requerido el deudor de un pupilo por el tutor o curador, puede oponerle por vía de compensación lo que el tutor o curador le deba a él.

Ni requerido uno de varios deudores solidarios pueden compensar su deuda con los créditos de sus codeudores contra el mismo acreedor; salvo que éstos se los hayan cedido.

ARTICULO 1720. <PROHIBICION DE COMPENSAR EN PERJUICIO DE TERCEROS>. La compensación no puede tener lugar en perjuicio de los derechos de tercero.

Así, embargado un crédito, no podrá el deudor compensarlo en perjuicio del embargante por ningún crédito suyo adquirido después del embargo.

ARTICULO 1721. <IMPROCEDENCIA DE LA OPOSICION POR COMPENSACION>. No puede oponerse compensación a la demanda de restitución de una cosa de que su dueño ha sido injustamente despojado, ni a la demanda de restitución de un depósito, o de un comodato, a un cuando perdida la cosa, sólo subsista la obligación de pagarla en dinero.

Tampoco podrá oponerse compensación a la demanda de indemnización, por un acto de violencia o fraude, ni a la demanda de alimentos no embargables.

ARTICULO 1722. <NORMAS APLICABLES EN LA COMPENSACION DE VARIAS DEUDAS>. Cuando hay muchas deudas compensables, deben seguirse para la compensación las mismas reglas que para la imputación del pago.”

Y es que si bien, le asiste la razón a la demandante la compensación opera de pleno derecho, siempre y cuando se cumplan los requisitos antes transcritos.

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y
- 3.) Que ambas sean actualmente exigibles.

No es plausible pretender extraer apartes de la ley para que sea aplicable en beneficio, en este caso, de la demandante. Se itera, si bien es cierto el pago por compensación opera por ministerio de la ley, esto será únicamente si ambas acreencias son de dinero, que ambas deudas sean liquidas y que sean actualmente

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

exigibles. Como se ha dicho en repetidas oportunidades, estas características de la presunta acreencia a compensar no fueron siquiera enunciadas y menos probadas en este trámite procesal. Tampoco se dijo nada respecto a lo ordenado por el art. 1722 del C.Civil o mucho menos que no haya perjuicios para terceros. Así las cosas, pretender que por contratos independientes, diferentes al de arrendamiento y sin tener certeza que sea entre las mismas partes, esto es Importaciones y Exportaciones Fenix y Frutafino, y no otra de las empresas de las que Imporfenix tiene control, toda vez que tampoco se enuncio y probó que, por la situación de empresa controlante, las otras pierdan su personería, o haya una suerte de confusión entre ellas y sus obligaciones.

Del “*Contrato*” referenciado por la demandante y sus testigos como aquel que se origina, expresa o tácitamente primero las acreencias de Frutafino con la demandante y segundo el pacto o autorización para compensar cuentas entre las partes, solo que puede concluir.

1. Que se firmó un contrato de promesa de compra venta de acciones y participación, entre otras empresas, Importaciones y Exportaciones Fenix y Frutafino. Nada dice de la motivación de este contrato de promesa de compra venta; ni reconoce o enuncia siquiera deuda a cargo de Imporfenix y como beneficiaria Frutafino; ni de otra de las empresas mencionada en el cuerpo del contrato y del que se autorice el pago por compensación.
2. Que de todas formas se creó una junta para la toma de decisiones, y que debían obtenerse un número de votos calificados para ello. No se aporta copia de acta de votación o decisión por el número necesario de participantes de la junta que hiciera este reconocimiento de deuda o autorizaciones de modificaciones en los pagos, ni mucho menos el cruce de cuentas aludido. No es cierto que pudiesen ser tomadas las decisiones de manera “*informal*” y que estas fueran válidas y oponibles Inter partes y a terceros.

Recordemos nuevamente, que no es plausible tomar extractos de una norma, y pretender su aplicación parcial en propio beneficio, así el art. 1546 del C. Civil legitima a cualquiera de los contratantes (en contrato bilateral como el que nos ocupa) a acudir ante juez a pedir bien la resolución del contrato bien su cumplimiento, siempre y cuando pruebe que cumple los presupuestos procesales para ello. Para el caso sub judice, la existencia de contrato válido; el incumplimiento de la contraparte y haber cumplido o haberse allanado a cumplir sus obligaciones, presupuestos procesales cuyo cumplimiento no logró probar la parte demandante.

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Ahora, frente a la necesidad de la prueba (art. 164 CGP), ya las oportunidades probatorias para cumplir con la carga de la prueba (art. 167, 173), estas deben ser atendidas por las partes y los jueces. A voces del H.M Marco Antonio Álvarez *"Muchas personas no son conscientes de la importancia que tienen las reglas procesales. Creen que son formas de exceso ritual manifiesto, sin advertir que lo que está en juego es un derecho humano. Esas formas nos protegen del abuso de poder"*. Así, limitar las oportunidades probatorias a las expresamente determinadas en la ley, no puede ni debe ser entendido como una vulneración a derecho de defensa, o ningún otro. Por el contrario, pretender aducir pruebas a título de "sobrevinientes" sin serlo, y una vez negadas, a fuerza buscar introducirlas a través de testigos, que a todas luces ni participan en su práctica, ni en las audiencias, puede derivar en una vulneración al derecho de defensa de la parte a la que se le pretende oponer.

Sobre el testimonio o declaración de Deisy Mosquera Muñoz, quien en proceso diferente al que nos ocupa, dijo haber hecho los cruces de cuentas entre las partes, y al parecer con autorización, se tiene que la testigo que fue citada en otro proceso, no es parte, ni litis consorte en el presente proceso del que pueda derivarse la confesión. Tampoco puede tenerse como prueba trasladada, puesto que no se pidió así, ni tampoco como prueba extraprocesal. así entonces, la aducción de la declaración hecha por la señora Deisy solo prueba eso, que declaró en otro trámite procesal tal y como lo mencionó el testigo (que no estuvo en la diligencia ni fue el apoderado de alguna de las partes en dicho trámite), afirmando haber hecho los presuntos cruces de cuentas con conocimiento o autorización, no que efectivamente hayan existido los requisitos legales para que en este trámite específico opere la figura del pago por compensación, a tenor del art. 225 del CGP.

Definida esta situación, el Juzgado de forma unánime y sin duda al respecto, puede concluir que existieron incumplimientos recíprocos por las partes contractuales, por lo que conforme al Art. 1546 del Código Civil, esta situación no da lugar a la generación de indemnizaciones.

Sin perjuicio de lo anterior y en caso de que no se hubiese encontrado incumplimiento por el demandante, evento que no ocurrió, en principio para determinar algún tipo de perjuicio, debería hacerse énfasis nuevamente en la carga de la prueba en materia civil, recuérdese que la Carga de la Prueba recae en quien presenta los hechos que desea hacer valer en el litigio (Art. 167 del C.G.P).

El principio del impulso procesal no aplica exclusivamente al primer momento del proceso, es decir, cuando se instaura la acción (donde el demandante establece los límites y los elementos de la prestación jurisdiccional requerida), sino que su

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

aplicación deberá extenderse a todo el estadio procesal, ya que las partes, siendo las personas que conocen más a fondo la evolución de los hechos, son quienes deberán aportar el material necesario para que el juez forme su convicción y pueda de esta manera reconocer la existencia de determinado derecho.

En materia probatoria el sujeto procesal interesado en una pretensión o excepción deberá observar cierto comportamiento si quiere conseguir un resultado favorable a sus aspiraciones; a esto refiere en el ámbito procesal artículo 167 del Código General del Proceso que castiga la inactividad de las partes cuando no se ejercita determinada conducta frente al supuesto de hecho que apoya un legítimo interés.

Ahora bien, si bien es cierto el impulso procesal lo puede realizar en un trámite judicial el operador encargado de impulsarlo gracias a la facultad-deber consagrada en los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso al decretar pruebas de oficio, no es menos cierto que también se ha expresado que dicho ejercicio es excepcional en materia civil, pues, al valerse tal servidor de los poderes en cuestión, deberá hacerlo teniendo presente la obligación precisa consagrada en la ley para avocar tal iniciativa, la cual se resume no en una actividad en beneficio de las partes sino en interés de la recta administración de justicia.

Por este motivo, cuando la ley ha establecido para todo medio probatorio la forma y el momento en que debe presentarse su solicitud, no le es plausible al Juez subsanar el defecto procesal en el que incurra alguna de las partes echando mano de la revisión conjunta de la demanda, la contestación o de todo el proceso, porque no es al juez a quien corresponde fijar el objeto probatorio del medio solicitado *-ni mucho menos determinar las cuestiones concretas para las que se pretende la práctica de una prueba-* ya que actuar de esa manera, podría comprometer su imparcialidad al suplir prácticamente la voluntad de quienes se encuentran inmersos en una Litis a riesgo que sus aspiraciones sean abiertamente diferentes a las suyas.

Por ello, debe recordarse que le incumbe a la parte que desea probar, acreditar la existencia de los hechos, en el caso, el demandante debió acreditar la ocurrencia de perjuicios por las perturbaciones acusadas en la ejecución del contrato de arrendamiento; sin embargo, de lo aportado al trámite no se encuentra prueba alguna que así lo acredite.

No reposa en el plenario, prueba de que los actos del arrendador hubiesen ocasionado un detrimento patrimonial al demandante, su cuantía y que en esa

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual

Demandante: Frutafino S.A.S.

Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.

Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

medida, los actos se hubiesen cometido en modalidad de dolo o culpa. Además, que en el trámite quedó probado que el incumplimiento se presentó tanto por el arrendador, como por el arrendatario.

En síntesis, debido a la falta de material probatorio y/o imposibilidad de probar los perjuicios causados en la demanda, deberá despacharse desfavorablemente las pretensiones.

Finalmente, deberá condenarse en costas a la actora, conforme lo dispone la ley.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO**—, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte **demandante**, las cuales se liquidarán una vez ejecutoriada la sentencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso. Líquidense como agencias en derecho la suma de **\$3.125.000** para cada uno de los actores del proceso. (Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05/08/2016 del Consejo Superior de la Judicatura)

TERCERO: EN FIRME el presente proveído y liquidadas sus costas, procédase al ARCHIVO definitivo de este expediente.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ,

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI

SECRETARIA

En Estado No. 077 de hoy se notifica a
las partes el auto anterior.

Fecha: 13 DE MAYO DE 2022



NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Proceso Verbal por Incumplimiento Contractual
Demandante: Frutafino S.A.S.
Demandados: Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.
Rad. 76001-3103-019-2019-00175-00

Firmado Por:

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 019

Cali - Valle Del Cauca

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:

dee3c52863e2d5b74f90f38af60c0da45549d5df51d3cc115518a8476f67dcf0

Documento generado en 12/05/2022 02:24:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>