Señores

**POLICÍA NACIONAL DE COLOMBIA**

E. S. D.

**PROCESO:** ACCIÓN PREVENTIVA POR PERTURBACIÓN

**ACCIONANTE:** FRUTAFINO S.A.S.

**ACCIONADO:** IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S

**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.395.114 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **FRUTAFINO S.A.S.**, sociedad comercial identificada con Nit. 900.911.788-9 representada legalmente por Ramón Walberto Ariza Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.045.721.539 o quien haga sus veces, con domicilio en el Municipio de Yumbo, Calle 15 No. 22-200 por medio del presente escrito manifiesto que instauro querella por el trámite de **ACCIÓN PREVENTIVA POR PERTURBACIÓN** en contra de la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S.**, persona jurídica legalmente constituida, identificada con NIT. 805.000.929-7, representada legalmente por el señor Luís Eduardo Jiménez Sánchez o por quien haga sus veces con domicilio en el Municipio de Yumbo, Calle 15 No. 22-200, para lo cual solicito tener en cuenta los siguientes:

1. **HECHOS**
2. Entre mi representada por un lado y, por el otro, Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S. (IMPORFENIX S.A.S.)[[1]](#footnote-1), se celebró contrato de arrendamiento, entre otros que constituyen un acuerdo múltiple de colaboración empresarial. Tal contrato de arrendamiento comercial tiene por objeto: “*mediante el presente contrato el arrendador concede a los arrendatarios el goce de los inmuebles que adelante se identifican por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, los cuales tienen una capacidad total de 728 toneladas y será destinado para el almacenamiento de fruta, el inmueble objeto de este contrato incluye montacargas.*

(…).

*SEGUNDA: DICRECCIÓN DEL INMUEBLE: Calle 15 No. 22-200 cuartos No. 2 y 3 en el municipio de Yumbo – Valle.*”.

Igualmente, en el objeto del contrato en virtud de los acuerdos que se mencionan en el hecho siguiente, incluye un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de las instalaciones de Imporfenix S.A.S. y el espacio correspondiente a los cuartos fríos No. 1, 2y 3 con capacidad total de 1092 toneladas, cuarto continuo a los cuartos fríos No. 1 de 60 m2 y las oficinas ubicadas en el segundo piso del cuarto frío No. 1; para que mi representada “*desarrolle bajo su propio riesgo el almacenamiento y distribución de fruta* (…)”.

1. El mencionado contrato de tenencia y goce fue modificado en dos oportunidades, así: (i) otrosí No. 1 acordado el 29 de septiembre de 2016 por la cual se incluyó un área de parqueo para 10 vehículos en la parte interior de las instalaciones de IMPORFERNIX S.A.S.; (ii) otrosí No. 2 del 15 de noviembre de 2016 que adicionó: “*el presente contrato tiene por objeto la regulación de las relaciones jurídicas entre las partes, derivadas del arrendamiento del ARRENDADOR al ARRENDATARIO del 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 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 IMPORFENIX S.A.S., en la Calle 15 No. 22-200 Yumbo – Valle, para que este último desarrolle bajo su propio riesgo el almacenamiento y distribución de fruta, como contraprestación EL ARRENDATARIO se obliga a realizar el pago del monto indicado en la cláusula cuarta de este contrato. El inmueble objeto de este contrato incluye montacargas”.*
2. En el documento del 1 de octubre de 2016, se estableció en la cláusula vigésima las obligaciones del arrendador, y entre otras las siguientes: “*3. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación y contratiempo en el goce de inmueble a excepción de las resultantes del contrato de arrendamiento sobre el que se encuentra en el cuarto frio.”*
3. En el escrito del 29 de septiembre de 2016, en la cláusula tercera se adicionó las obligaciones del arrendador, entre ellas, las siguientes: *“(i) 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* (sic) *EL ARRENDATARIO el ingreso de su personal y su desplazamiento por las instalaciones previamente indicadas; (ii) comunicar por escrito y con mínimo cinco (5) días de anticipación cualquier modificación que se presente en los horarios de acceso a las áreas entregadas en concesión.”*
4. En el contrato de arrendamiento celebrado igualmente se encuentran incorporadas las condiciones correspondientes a las normas legales vigentes al momento de su celebración, Ley 153 de 1987 artículo 38, entre ellas las siguientes: artículo 1982 numeral 3 del Código Civil que le impone al arrendador librar a la empresa arrendataria de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Igualmente, el arrendador no podrá intentar siquiera realizar actos que puedan privas o expeler al arrendatario de la cosa arrendada, como lo consagra el precepto del artículo 1995 ibídem. Todo lo anterior además encuentra concordancia en las obligaciones o deberes del arrendador, prohibiciones y preceptos que establecen su responsabilidad por cualquier perturbación de que obstruya o impida o dificulte el goce del bien cuya tenencia tiene el arrendatario, según los artículos 1982 a 1995 del mismo estatuto.
5. El 30 de septiembre de 2019 siendo aproximadamente las 10:50 am, el arrendador, conforme lo había venido advirtiendo en amenazas sobre su decisión unilateral arbitraria e ilegal, y por ende inválida, de tratar de terminar el contrato de arrendamiento, pese a que está promoviendo un proceso judicial de restitución que cursa actualmente ante en el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, incurriendo en acciones con las cuales pretende y/o inició la perturbación de la tenencia de los bienes arrendados y que tiene legítimamente bajo su goce mi representada y así lograron ocuparlo físicamente ingresando por vías de hecho al interior de los inmuebles dados a mi representada y aunque después se retiraron las personas que se indicaran adelante, sus acciones de perturbación si han continuado, ya que apagaron 2 de los 3 cuartos fríos que hacen parte del arrendamiento y está situación es muy grave dada la necesidad de almacenamiento de frutas.
6. En efecto, el 30 de septiembre hasta pasado el medio día estuvieron físicamente dentro del inmueble, los señores Luís Eduardo Jiménez Giraldo, quien es dependiente e hijo del representante legal de Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S., (señor Luís Eduardo Jiménez Sánchez); el señor Rafael Baldric, supervisor de la empresa de seguridad que tiene contratado dicho arrendador en ese lugar y otro empleado de la querellada de nombre Jesús y cuyo apellido se desconoce, quien es el encargo del área de mantenimiento de esa empresa; quienes en conjunto y para lograr amedrentar al personal de Frutafino S.A.S. que en ese momento se encontraba laborando, para lograr acceder a la zona arrendada, se valieron de una artimaña cual es el hecho que indujeron a error a los agentes uniformado de la Policía Nacional del cuadrante de la zona donde esta ubicada la sede de mi procurada, y habiendo accedido de esa forma arbitraria al interior de la sede de la querellante, el citado señor Jiménez arbitrariamente anunció que apagarían y dejarían de esa manera dos de los cuartos fríos usados por Frutafino S.A.S..

1. De esa forma haciéndose acompañar de Policías, que fueron usados como instrumentos para amedrentar, ante la sorpresa del personal de Frutafino presente en el lugar, arbitrariamente apagaron dos de los tres cuartos fríos objeto de la tenencia y uso de Frutafino S.A.S. y le entregaron a una empleada de mi procurada, Ayde Villalba un escrito en el que confiesan que están apagando los cuartos fríos. Es de aclarar que el lugar para apagar los cuartos fríos se encuentra localizado en una zona que es externa a los bienes arrendados y, por lo tanto, el personal de mi representada no puede acceder a ese lugar porque se encuentra en inmediación de una zona que está ocupada por el arrendador y que no hace parte de los bienes dados en arrendamiento, lo cual deja imposibilitada a mi poderdante para prenderlos nuevamente.
2. Ciertamente el haberse hecho acompañar de dos policías del cuadrante de turno respectivo del Municipio de Yumbo, muestra el alcance de las maniobras perturbadoras de la tenencia y el goce al que tiene derecho mi representada, tanto que usaron a esos dos uniformados de la fuerza armada evidentemente de manera engañosa y asaltando en su buena fe a estos últimos, para tratar inútilmente de revestir de una supuesta legalidad una acción perturbadora que es en realidad completamente ilegal y de esa forma están perpetrando de manera continua incluso hasta la presentación de esta querella de una perturbación de la tenencia, no solo por la ocupación ilegal que esas personas hicieron, sino perturbando la tenencia de los inmuebles y muebles por causa de hechos que los alteran dejando apagados los cuartos de refrigeración, lo cual equivale a algo peor a una mera avería pues pone en peligro la operación dentro del marco del objeto social de mi procurada y es equivalente también a una cesación del servicios público, que obstruye completamente el disfrute o tenencia respectiva, evidentemente con la pretensión ilegítima de perturbar los bienes con sabotajes de esta clase y es por esto que es procedente la acción prevista en el artículo 81 del Código Nacional de Policía que reviste a la autoridad de ese cuerpo armado, la Policía Nacional, de la facultad de impedir y expulsar a los responsables de tal perturbación que en la práctica requiere en este caso concreto la prevención que se imponga y ordenar que se haga inmediatamente o en su defecto hacer el encendido inmediato de los cuartos fríos para precaver el riesgo de que se pierda la fruta que tiene almacenada y la que esta por almacenarse en los cuartos fríos arrendados.
3. La acción policiva que procede en este caso conforme al artículo 81 citado se impone por ser la procedente porque se reúnen los presupuestos normativos, pues la misma también está consagrada cuando se ejecuten acciones como las ya indicadas con las cuales se pretenda realizar una perturbación en los bienes que se tienen en arrendamiento y que en este caso son inmuebles por destinación, los respectivos cuartos fríos, pues el legislador efectivamente consagró el deber de las autoridades de brindar esa protección ante esta acción en forma preventiva no solo cuando se perturbe efectivamente los bienes sino también cuando se pretenda consumar su perturbación.
4. Los hechos perturbatorios ocurridos el día 30 de septiembre de 2019 fueron evidentemente premeditados, planeados y ejecutados en forma habilidosa para tratar de simular grotescamente que el arrendador supuestamente estaría obrando en el marco de la ley, por cuanto no puede predicarse que así actúa quien con su c conducta, como en este caso envió las comunicaciones que se relacionan a continuación, mediante las cuales IMPORFENIX S.A.S., ha sabiendas que no puede tomar la justicia por propia mano y que apenas está en trámite el proceso judicial de restitución de bien inmueble que está promoviendo actualmente en el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali y del cual se anexa copia de la respectiva demanda, toda vez que en esas comunicaciones sin fórmula de juicio alguno, simplemente dispone o “decreta”, erigiéndose como supuesto juez y parte, que el 30 de septiembre de 2019 se le entreguen los bienes dados en arrendamiento a mi poderdante incondicionalmente y para ello “ordena” que se le indique quien le haría la pretendida entrega, resultando con esos actos confeso de su intención de ocuparlos ilegalmente y de forma arbitraria lo hizo el 30 de septiembre. De esta forma, el propio IMPORFENIX S.A.S. se auto sindicó de que a como diera lugar le impondría una perturbación tal a mi procurada, sobre los bienes que ella tiene, explota y goza legítimamente, con acciones como al apagar los cuartos fríos sometiendo a un riesgo de pérdida patrimonial enorme e incluso de carácter sanitario. Tales cartas son las siguientes en las que evidentemente desconoce que el asunto no puede decirlo unilateral y arbitrariamente, sino que esa pretensión atropelladora de ocupar los inmuebles no puede anteponerse a la previa y esencial decisión que al respecto tome el Juez de la República que conoce del proceso de restitución:
5. Correo electrónico de fecha 9 de septiembre de 2019, en el cual solicita iniciar el proceso de entrega de las instalaciones.
6. Carta del 30 de septiembre en la cual se informa la supuesta no renovación del contrato de arrendamiento.
7. **PRETENSIONES**

**Primero:** se ordene y proceda efectivamente a impedir de manera inmediata que se sigan ejecutando las acciones con las cuales se pretende por parte de la accionada IMPORFENIX S.A.S. la perturbación de los bienes que se tienen en arrendamiento, entre ellos los inmuebles por destinación o adhesión como son los cuartos de refrigeración disponiendo y ejecutando el encendido de los mismos, que fueron apagados ilegalmente y en forma arbitraria por vías de hecho por el arrendador, quien se valió para ello del hijo del representante legal, que es accionista y hace parte de IMPORFENIX S.A.S., además de dependiente o empleado suyo., para lo cual solicito tomar todas las providencias, acciones y se ejecuten todas las decisiones que sean necesarias para impedir que se perpetúe tal violación o perturbación que está dirigida evidentemente a lograr ocupar los inmuebles por vías de hecho que están forzando el desalojo de mi representada pese a que legítimamente es ella la tenedora de los mismos y respecto de los cuales se les dio el goce contractualmente.

**Segundo:** se tomen todas las decisiones y actuaciones inmediatas que sean necesarias para evitar acciones que pretendan o vuelvan a iniciar la perturbación de los bienes arrendados, entre ellas los bienes inmuebles por destinación o adherencia, como lo son dichos cuartos fríos y, así como para precaver cualquier intento para ocuparlos por vías de hecho.

**Tercero:** Que se impartan las ordenes, conminaciones y demás sanciones previstas en el Código Nacional de Policía a la querellada y a las personas que la representan y, las que en nombre del arrendador han actuado perturbando esos bienes evidentemente con el ilegitimo propósito de ocuparlos con esa arbitraria conducta.

1. **PRUEBAS**
2. **DOCUMENTALES**
3. Poder original
4. Contrato de arrendamiento comercial suscrito entre Frutafino S.A.S. e Impofenix S.A.S.
5. Carta del 30 de septiembre de 2019 remitida por Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S.
6. Correo electrónico de fecha 9 de septiembre de 2019, en el cual solicita iniciar el proceso de entrega de las instalaciones.
7. Demanda de restitución de inmueble arrendado interpuesta por Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S. en contra de Frutafino S.A.S.
8. **NOTIFICACIONES**

**Demandado:** Importaciones y Exportaciones Fénix, Nit. 805.000.929-7, representada legalmente por el señor Luís Eduardo Jiménez Sánchez, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.244.595 o quien haga sus veces, con domicilio en el Municipio de Yumbo, Calle 15 No. 22-200.

**Demandante:** Frutafino S.A.S, Nit. 900.911.788-9, representada legalmente por Ramón Wlaberto Ariza Martínez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.045.721.539 o quien haga sus veces, con domicilio en el Municipio de Yumbo, Calle 15 No. 22-200.

**Apoderado:** recibiré notificaciones en la Avenida 6 a bis No. 35N-100 Centro Empresarial Chipichape oficina 212.

Cordialmente, del señor Juez,

**GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**

C.C. Nº 19.395.114 de Bogotá D.C.

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.

1. Importaciones y Exportaciones Fénix S.A.S. – IMPORFENIX S.A.S. sociedad controlante de la totalidad de las empresas Transportes Fénix S.A., Jeicy Fruit S.A., Inmobiliaria e Inversiones Fénix S.A.S, Greentropic C.I S.A. y Comercializadora Freshnatural S.A., las cuales para los efectos de este escrito se denominarán en adelante Grupo Fénix. [↑](#footnote-ref-1)