



**En virtud de las atribuciones legales contempladas en el
Artículo No. 205 de la ley 1801 de 2016
El Secretario de Paz y Convivencia Ciudadana del Municipio de Yumbo le
corresponde dar respuesta al presente recurso de apelación
Yumbo, veintisiete (27) de noviembre del 2019**

VISTOS:

Se procede por medio de la presente a Resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes en la audiencia pública contra resolución número 15 del 15 de noviembre del 2019 y sustentado mediante RADICADO SAC 20191000382952 del 18 de noviembre del 2019, la cual es proferida dentro de la audiencia conforme al artículo 223 de la ley 1801 de 2016 tramitada con ocasión de la querrela policiva radicada con el No. 130-20-06-26-19 instaurada por FRUTAFINO S.A.S. en contra de IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S; recurso interpuesto por el señor el señor CARLOS HUMBERTO FAJARDO HERNANDEZ identificado con Cedula de Ciudadanía Número 6.525.435 y con tarjeta profesional número 187.495 del C.S.J, en representación de LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ representante legal de IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIXS.A.S por perturbación a la tenencia Título VII de la protección de bienes inmuebles Capítulo I Art. 76, 77, 79 y concordantes de la ley 1801 de 2018, previo los siguientes:

ANTECEDENTES PROCESALES

- 1- Se presenta querrela policiva por la PERTURBACION A LA MERA TENENCIA de la ley 1801 de 2016 interpuesta mediante RADICADO SAC 20191000338912 del 04 de octubre de 2019, por el señor GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA identificado con cedula de ciudadanía número 19.395.114, con tarjeta profesional número 39.116 del CSJ, en calidad de apoderado judicial de RAMON WALBERTO ARIZA MARTINEZ identificado con cedula de ciudadanía número 1.045.721.539, representante legal de FRUTAFINO S.A.S., con Nit 900.911.788-9, en contra del señor LUIS EDUARDO JIMENES SANCHEZ identificado con cedula de ciudadanía número 15.244.595 y representante legal de IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.; en la cual solicita cese la perturbación a la tenencia que tiene del bien inmueble arrendado, tal como lo contemplan la ley 1801 de 2016 del Código de Policía, ejecutándose el STATU QUO, mientras el juez ordinario competente decide sobre el proceso ordinario de restitución de bien inmueble arrendado.
- 2- El día jueves 10 de octubre del 2019 mediante RADICADO SAC 20191000509771 del 09 de octubre del 2019 se notifica al señor WALBERTO ARIZA MARTINEZ de la ADMISION de la presente querrela policiva por perturbación a la mera tenencia y fijación de fecha para practica de audiencia pública para el día jueves veinticuatro (24) de octubre de 2019 a partir de las 9:00 am en el predio ubicado en la calle 15 N° 22 – 200; mediante RADICADO SAC 20191000509761 del 09 de octubre del 2019 se notifica solicitud de acompañamiento a la diligencia al señor Subteniente SERGIO ANDRES RODRIGUEZ Comandante de Estación de la Policía Nacional de Yumbo (V).



Alcaldía
de Yumbo

- 3- El día veinticuatro de octubre se presenta el despacho de la inspección de policía en audiencia pública para llevar a cabo la diligencia de audiencia pública, para lo cual manifestó el señor LUIS EDUARDO JIMENEZ GIRALDO, que no fue no ha recibido notificación alguna por lo que el despacho suspende la diligencia.

- 4- El día 15 de noviembre del 2019 se presenta de nuevo el despacho de la inspección de policía en audiencia pública para llevar diligencia de audiencia pública la cual da inicio a las 9:00 am dentro del proceso verbal abreviado, designando como Secretaria a la señora JOHANNA A. SANCHEZ FUENTES identificada con C.C No. 31.488.363 de Yumbo en el lugar señalado, donde hace presencia por parte del querellante el señor FERNANDO VALDEZ GUZMAN identificado con cedula número 16.269.966 y con tarjeta profesional número 52.774 del C.S.J actuando en representación de la sociedad FRUTAFINO S.A.S, una vez en el lugar fueron atendidos por el señor LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ identificado con cedula de ciudadanía 15.244.595 quien manifestó encontrarse en representación de IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S., donde se le concedió el uso de la palabra al doctor Valdez Guzmán quien dijo: *“Se ha instaurado la presente querrela policiva con fundamento en los articulo 77 y 223 del Código Nacional de Policía, en razón o como consecuencia de una serie de hechos o actos perturbatorios a la tenencia legitima que mi representada Frutafino S.A.S posee sobre unos bienes inmuebles ello en virtud de un contrato de arrendamiento y posteriores otros SI que fuera suscrito con los señores de Imporfenix S.A.S contrato que está vigente desde el 1 de octubre del 2016 y es importante resaltar la existencia de este contrato de arrendamiento en razón a que este es el que legitima la tenencia que sobre esos bienes inmuebles que se denuncia se están presentando los actos perturbatorios posee mi representada pero de tal manera que también es importante resaltar que cualquier controversia que pudiera surgir frente a la vigencia o ejecución de dicho contrato es de resorte única y exclusivamente de la Jurisdicción*

Ordinaria tanto es así que actualmente se encuentra en curso una demanda de restitución de inmueble arrendador que fuera interpuesta por el arrendador Imporfenix S.A.S. en contra de Frutafino S.A.S., y esos perturbatorios a la tenencia legitima de estos inmuebles podemos señalarlos de la siguiente forma el 30 de septiembre del año que avanza como consta en la querrela presentada representantes del arrendador de forma unilateral ingresaron a la zona arrendada por mi procurada y procedieron a pagar 2 de los 3 cuartos fríos que hacen parte del arrendamiento y concretamente los cuartos N°1 y 2 lo que constituye una situación grave dada la necesidad que en razón del desarrollo de lo objeto social de mi representada se requiere para el almacenamiento de las frutas a una temperatura especial. Esta situación también se repitió el pasado 28 de octubre del año que avanza, cuando al momento de ingresar a laborar los empleados y funcionarios de Frutafino aproximadamente 7 y 30 de la mañana se encontraron con la sorpresa que el cuarto frío N°3 donde para ese momento se encontraban almacenados un total de 2712 cajas que contenían fruta se encontraba apagado y sin funcionamiento con el perjuicio grave que esto podía ocasionar a mi representado pues con ello se interrumpido la cadena de frío que es fundamental para la conservación en óptima calidad de la fruta al tratarse de un alimento perecedero y solamente pasadas aproximadas una 3 a 4 horas se volvió a encender el mismo por parte del arrendador de igual manera y desde el día 14 de junio del presente año en lo que constituye otros actos perturbatorios se ha limitado y restringido el ingreso de los empleados de Frutafino de sus vehículos y de



Alcaldía
de Yumbo

los vehículos de carga en una decisión que no fue concertada con mi representada y que también afecta el normal desarrollo del objeto social de Frutafino S.A.S., al no poder claramente ejercer su derecho al goce, uso de los inmuebles arrendados, esta perturbación se presenta desde la misma portería central lo que ocasiona que Frutafino no pueda cumplir en debida forma con las entregas del producto que comercializa, ni tan poco con los turnos que requieren programar para un mejor desenvolvimiento de la empresa, para tal efecto y según el reglamento de arrendatarios que se aporta, se tiene establecido que los trabajadores del arrendatario ingresaran a la empresa en horario previamente establecido entre un representante de Imporfenix y el representante de la empresa arrendada, en este caso Frutafino lo cual nunca se llevó a cabo y finalmente también como se hizo constar en documento que se dio alcance a la señora Inspectoradora se ha recibido un comunicado por parte del arrendador donde anuncia que a partir del próximo 29 de noviembre será apagado el cuarto frío N°3 con el cual está trabajando mi representada y más aún que a partir del próximo 2 de diciembre ya no se permitirá el ingreso de personal alguno de la empresa a sus labores, como prueba para demostrar estos actos perturbatorios

solicitamos a la inspectora se tenga como prueba las siguientes: Contrato de arrendamiento, carta del 30 de septiembre, correo electrónico de fecha 9 de septiembre, copia demanda de restitución de inmueble, copia acción preventiva por perturbación los cuales ya obran en el expediente también copia de reglamento de arrendatarios, copia comunicado de fecha 14 de junio de Imporfenix, copia respuesta Frutafino del 20 de junio comunicado de Imporfenix de fecha 7 noviembre del 2019, en cuanto a los testigos solicitamos se decreten testimonio de Ramos Ariza, Aidé Villalba, Janer Santana, Alex Moreno, Daira Caicedo, Eider Salcedo y Oscar Posada conducentes y pertinentes porque les consta los hechos perturbatorios denunciados, conclusión y ya para finalizar nuestra solicitud se resume en que se emitan por parte de la señora Inspectoradora las ordenes de policía correspondientes para que las cosas vuelvan en el estado a las que se encontraban a fin de que pueda mi representada poder ejercer el derecho a la legítima de estos inmuebles y se abstenga hacia el futuro perturbar el uso legítimo a los derechos que hemos manifestado, omití en la solicitud de pruebas aportaremos videos a fin de que se tengan en cuenta".

- 5- En aras de brindar un debido proceso la inspectora Doctora Martha Marmolejo le concederá la palabra a los querellados el cual menciona lo siguiente: "Primero que todo quiero hacer una aclaración a la doctora Martha Marmolejo y a los aquí presentes, los señores de Frutafino quieren a través de esta diligencia que se le protejan unos derechos que ya no tienen e inducir a la doctora aquí presente y su equipo a un error judicial, los señores de Frutafino en este momento tiene una ocupación ilegal en nuestras instalaciones porque es una ocupación ilegal: 1- Al 29 de noviembre cumplirían 14 meses sin pagar un peso y 2 meses del contrato vencido. 2- El 12 de junio del 2019 se les notifico la no renovación del contrato de arrendamiento el cual vencía el 29 de septiembre del 2019. 3- Se instala una demanda de restitución en el Juzgado 12 por el no pago de los cánones de arrendamiento ya vencido el 1 de julio del 2019, y la sociedad Frutafino representada por el señor Ramón Ariza se notificó de esta demanda el 23 de julio y dejaron vencer los términos legal para contestar, pagar y oponerse a la demanda y los términos se vencieron 26 de agosto del 2019. 4- En reiteradas ocasiones el señor Luis Eduardo Jiménez subgerente administrativo de la compañía y supervisor y veedor del contrato firmado con Frutafino y Fénix les ha solicitado por escrito a



través de varias notificaciones que hagan la entrega voluntaria de las instalaciones por los perjuicios económicos ocasionados a Fénix al no pagar los arriendos ni la entrega de las instalaciones, teniendo Fénix que pagar los servicios públicos de energía y agua mensual de más de 40 millones de pesos, porque si no los pagamos nos cortan los servicios. 5- En la última querrela de julio 4 de Frutafino contra Fénix ante la inspectora Zeida Garzón se le recordó y se le dejó por escrito lo siguiente 5 puntos: asumieron y firmaron unos compromisos que a la fecha no han cumplido ninguno en una clara violación al artículo 454 del C. P. (anexo copia del acta). 6- Los perjuicios económicos que nos han causado a la fecha a nuestra compañía Fénix al no pagar los cánones de arrendamiento y nosotros cada mes pagar si o si el recibo de servicios sin tener de donde porque una demanda puesta los señores de Frutafino a Fénix lo bloquearon ente banco y clientes se toma la decisión un día después del vencimiento del contrato septiembre 30 de apagar 2 de los 3 cuartos frio que tiene ellos a disposición y para ellos se solicita el acompañamiento de la empresa de seguridad Oszford de la policía ante y se hace la diligencia ante los funcionario de Frutafino Aidé Villalba y el señor Regis Gutiérrez dejando Fénix constancia y evidencia fotográfica de la presencia de estos funcionarios y de la no existencia de mercancía 2 y 3 cero, anexo fotos. Por lo anteriormente expuesto en el punto 7- En este punto le quiero pedir al doctor Fernando Valdés que lea el comunicado completo que se le envió mediante correo certificado y que esta anexo en la querrela. 8- Los señores de Frutafino aquí presentes y representados por el señor Ariza también tiene en alquiler unas instalaciones en congelar y en dichas instalaciones primero deben cumplir unos horarios, 2- les han prohibido en varias ocasiones el ingreso por el no pago de arrendamiento, les han prohibido en varias ocasiones el retiro de mercancías por el no pago de arrendamientos, práctica común que tienen los señores de Frutafino, porque en congelar si tienen que pagar para poder entrar y retirar las mercancías, porque si pueden cumplir con las obligaciones allá, el STATU QUO que invocan los señores en esta diligencia no aplica, el STATU QUO que aplica es a las empresas que se encuentran al día con sus obligaciones, dejemos claro señores en esta diligencia ha sido es Fénix, pido como testigos y declarantes al señor Luis Eduardo Jiménez Giraldo, al señor Rafael Baldrish jefe de mantenimiento de la planta, al señor Fernando Grisales de Grivales Ingeniería encargado del mantenimiento de nuestra planta, la declaración y aporte documental al doctor Carlos Fajardo en nuestro representante”.

CONSIDERACIONES

Una vez revisado el proceso por los hechos acaecidos mediante querrela RADICADO SAC 20191000338912 del 04 de octubre de 2019, y según las pruebas aportadas al proceso y revisadas anexas al proceso en curso por la perturbación a la tenencia conforme al Título VII de la protección de bienes inmuebles Capítulo I Art. 76, 77, 79 y concordantes de la ley 1801 de 2018, en el presente caso es claro tener en cuenta que en los asuntos policivos el debate solo se limita a preservar o restablecer la situación de hecho, al estado anterior a la perturbación o pérdida de la posesión o tenencia que da origen a la querrela. conforme a lo dispuesto en el código de policía, en las solicitudes de amparo policivo no hay lugar a discusiones sobre la fuente del derecho que protege al querellante o a los querellados, lo que se busca en el debate de manera exclusiva es preservar o tratar de restablecer la situación de hecho al estado al que se encontraba, antes de que sucediera la perturbación o pérdida de la posesión o tenencia del inmueble por parte del querellante; de modo que cualquier





Alcaldía
de Yumbo

controversia relacionada sobre la titularidad de los derechos ha de ser dirimida ante la jurisdicción ordinaria civil y tal como se encuentra en el plenario un proceso con radicación número 76-001-31-03-012 / 2019-00152-00 el cual mediante auto número 316 se admite la demanda VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, propuesto por IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S contra la sociedad FRUTAFINO S.A.S.

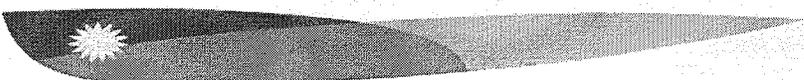
También es menester mencionar que la posesión es el principal objeto jurídico que se ampara por medio de las querellas policivas y corresponde, de acuerdo con el artículo 762 del Código Civil, a "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar ya nombre de él". También la "mera tenencia", definida en el artículo 775 como aquella sujeción material "que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño", se ampara en virtud de las acciones posesorias, puesto que quien posee lo puede hacer en nombre propio o de otro, y en los dos casos está protegido por el Estado. Las acciones posesorias protegen el statu quo, el señorío de los hechos, no se ocupan de definir la titularidad jurídica de los bienes y el proceso que adelantan, así como las autoridades que conocen de ellas, son de naturaleza administrativa o policiva y jurisdiccional.

Los inspectores de policía son autoridades administrativas que excepcionalmente ejercen función jurisdiccional, a la luz de lo previsto por el artículo 116 de la Constitución Política. En este sentido, la Corte ha reconocido que "cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales y según lo aportado en el cuaderno principal se observa contrato de arrendamiento comercial en el cual las partes son como arrendador IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S. y como arrendatario FRUTAFINO S.A.S, entonces así las cosas es claro que para este despacho que para poder solicitar la restitución del bien inmueble debe tener la sentencia en la cual ordene el Juez la restitución mientras eso no exista no se puede vulnerar el derecho de ellos de usar o usufructuar el bien toda vez que existe el contrato de arrendamiento.

Que es claro que en este caso se ha configurado una contravención DE LA LEY 1801 contemplados en sus artículos 76, 77, 79 y demás relacionados con la conducta DE PERTURBACION A LA MERA TENENCIA, pues tampoco la ley le otorga el derecho de utilizar las vías de hecho para realizar el cobro de unos cánones de arrendamiento y otros gastos generados por el incumplimiento contractual, pues son las autoridades judiciales quienes deben por medio de sentencia judicial determinar la Litis que los tienen en controversia.

Es claro que esta clase de actos alteran la convivencia ciudadana y las relaciones respetuosas entre particulares y autoridades y el orden público como lo establece art. 31 y 76, 77, 79 y relacionadas en discusión de la ley 1801 de 2016 pero también el amparo a la tenencia la cual se identifica claramente mediante el contrato de arrendamiento comercial y los otro si firmados por las partes.

De tal manera que como manifiesta el recurso en sus acápites **PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO**, no se equivoca el despacho con la decisión tomada ya que mediante las actuaciones realizadas dentro de la querella policiva no se vulnero derecho alguno, pues en todo momento fueron notificadas las partes para que así tuvieran la oportunidad de ejercer el debido derecho de defensa, cuestión en conflicto que se enmarca dentro de los lineamientos a el deber de esta autoridad para amparar las pretensiones solicitadas por el querellante señores FRUTAFINO S.A.S., por lo tanto este despacho debe proceder a restablecer el





inmueble el cual se encuentra arrendado bajo contrato a la SOCIEDAD FRUTAFINO S.A.S. y que lo devuelvan al estado normal, tal como lo contempla la ley 1801 de 2016 del código de policía y se suspendan la perturbación y el mismo quede bajo los lineamientos del contrato realizado, devolviendo el lugar al STATU QUO que estaba.

La perturbación a la posesión o tenencia es un proceso de policía de carácter civil, por medio del cual una autoridad de policía evita que se moleste la posesión o tenencia pacífica de un bien o en el caso que ya se ha perturbado, ordena que se restablezca la situación que existía antes de la perturbación profiriendo una decisión de obligatorio cumplimiento, que tiene como finalidad restablecer el statu quo, tal cual como se realizó mediante Resolución No. 15 del 15 de noviembre del 2019 por parte de la Inspección de policía en cabeza de la señora Inspectora MARTHA MARMOLEJO MONTENEGRO, decisión que estuvo dentro del marco legal teniendo en cuenta lo dicho también por la ley 1801 de 2016.

Así mismo es procedente y a cabalidad amparar las pretensiones del peticionario en la querrela y confirmar la Resolución No.15 emitida el quince (15) de noviembre del 2019 por la Inspección urbana en cabeza de la señora Inspectora MARTHA MARMOLEJO MONTENEGRO, por tal motivo este despacho y en ejercicio de las Funciones, por autoridad de la ley, el Secretario de la Secretaria Paz y Convivencia Ciudadana,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR decisión emitida mediante diligencia realizada el día quince (15) de noviembre del 2019 por Resolución No. 15 por la Inspección Urbana de Policía en cabeza de su Inspectora MARTHA MARMOLEJO MONTENEGRO.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR evitar las vías de hecho realizadas por la sociedad IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S., y así devolviendo a su STATU QUO inicial, ósea el goce de los inmuebles arrendados en tanto se resuelva el proceso instaurado ante el Juez Civil toda vez que es el único competente para determinar la restitución del inmueble arrendado.

ARTICULO TERCERO: Notificar a las Partes.

Notifíquese y Cúmplase

OSCAR FUENTES FERNANDEZ
Secretario de Paz y Convivencia