



ZULUAGA & HILARIÓN

Abogados U. Autónoma - Especialistas en Derecho Probatorio y Derecho Comercial.

Señor(a):

**JUEZ(A) 32 CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BARRIOS UNIDOS EN BOGOTA D.C.**

E. S. D.

Referencia: RESTITUCIÓN # 2018 - 0185

Demandante: LILIANA SUSANA SARMIENTO SANTAMARÍA

Demandados: SARA CECILIA GÓMEZ BERNAL y OTROS.

Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA EJECUTIVA

JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN con CC # 80'371.992 de Bogotá, abogado en ejercicio con **T.P. # 175.405 del C.S.J.**, actuando en mi calidad de apoderado judicial a la parte ejecutada **SARA CECILIA GÓMEZ BERNAL**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con la **C.C. # 52'444.886 de Bogotá**, por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA EJECUTIVA**, con base en los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a las mismas, con base en la(s) excepción(es) de mérito que más adelante se propondrán.

A LOS HECHOS:

Del 2.1 al 2.3: Son ciertos. Con fundamento en el contrato de arrendamiento y actuaciones que obran en el proceso.

Del 2.4 al 2.7: No son ciertos. En comunicación escrita del 19 de febrero de 2018 dirigida a la arrendadora LILIANA SUSANA, quien es abogada de profesión, los arrendatarios le hicieron la entrega real, material y efectiva del LOCAL 205 habida cuenta que de acuerdo con la respuesta al Derecho de Petición del 10 de agosto de 2017 expedido por la **Secretaría Distrital de Planeación de la Alcaldía de Chapinero**, certificó que "El uso del Bar no se permite en el sector normativo".

La entrega anticipada del local a la fecha de terminación por los arrendatarios se dio porque la arrendadora no les informó que dicho local NO se podía desarrollar el objeto del contrato cual era el de **BAR**. Por ello, los arrendatarios no pagaron los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2017 y tampoco pagaron la cláusula penal.

Igualmente, conforme al **artículo 1601 del Código Civil y la Ley 820 de 2003**, está taxativamente prohibido cobrar más del duplo en la cláusula penal, por lo que es ilegal el cobro del triple del canon de arrendamiento que está estipulada en la cláusula 16ª del contrato.

Los arrendatarios hicieron una gran inversión en elementos propios del bar tales como: mesas, sillas, portátiles, caja registradora, nevera, vajilla, demás elementos y la cocina integral que es de su propiedad porque los compraron de su propio bolsillo.

Toda esta inversión no pudo ser aprovechada por los arrendatarios por el constante control de la Policía Nacional de la localidad de Chapinero ya que el local, y en el sector, no está autorizado para bares, lo que finalmente concluyó con el cierre del local y así evitar multas y sanciones. Todo ello les causó la pérdida de la inversión de los elementos ya mencionados por un valor aproximado de **\$70'000.000**.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O FONDO:

1ª.- LA ARRENDADORA OCULTÓ INFORMACIÓN SOBRE LA PROHIBICIÓN LEGAL PARA ARRENDAR EL LOCAL”

1º.- La cláusula 1ª del contrato dice lo siguiente: **“Objeto de contrato.** *El arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble...otorgándole un destino exclusivo para desarrollar actividades de PUB con barra, ambiente musicalizado y expendio de comida rápida bajo el nombre de TRIBUTE PUB & BAR”.*

2º.- En respuesta al Derecho de Petición del 10 de agosto de 2017, la **Secretaría Distrital de Planeación de la Alcaldía de Chapinero**, certificó que **“El uso del Bar no se permite en el sector normativo”.**

3º.- La arrendadora LILIANA SUSANA SARMIENTO, abogada de profesión, no les informó a los arrendatarios que el local NO se podía desarrollar el objeto del contrato de **BAR**, a sabiendas que meses atrás le habían adelantado en su contra el cierre de otro establecimiento la Alcaldía de Chapinero, según la **Ley 232 de 1995**.

4º.- Los arrendatarios hicieron una gran inversión en elementos propios del bar tales como: mesas, sillas, portátiles, caja registradora, nevera, vajilla, demás elementos y la cocina integral que es de su propiedad porque los compraron de su propio bolsillo. Toda esta inversión no pudo ser aprovechada por los arrendatarios por el constante control de la Policía Nacional de la localidad de Chapinero ya que el local, y en el sector, no está autorizado para bares, según certificación allegada, lo que finalmente concluyó con el cierre del local para evitar multas y sanciones. Todo ello les causó la pérdida de la inversión de los elementos ya mencionados por un valor aproximado de **\$70'000.000**.

2ª.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONTENÍA UN OBJETO Y/O CAUSA ILÍCITA EL CUAL DEBÍA DECLARARSE NULO POR EL JUZGADO

1º.- Señala el **artículo 1519 del C.C. - OBJETO ILÍCITO:** *Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto.*

A su vez, prescribe el **artículo 1741 del C.CIVIL - NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA:** *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.(...).*

2º.- La Corte Suprema de Justicia, sobre este aspecto, ha plasmado lo siguiente:

*“El contrato en cuestión debe ser declarado nulo en forma absoluta por ilicitud en el objeto. Dado lo anterior, la Sala **declarará oficiosamente la nulidad absoluta del contrato** por razones al haber recaído sobre un bien respecto del cual no era posible realizar las actividades objeto del contrato. La Sala declarará la nulidad absoluta por **objeto ilícito** con fundamento en los artículos 1519 y 1741 del Código Civil. (...)»*

3º.- La nulidad absoluta se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público, pues estaba prohibido que el local funcionara como BAR. Los efectos de la nulidad que declare su despacho le confiere el derecho a las partes de restituir las cosas a su estado anterior; a las restituciones mutuas, es decir, del pago de las mejoras e inversiones que hicieron los arrendatarios; a los arriendos que dejaron de percibir con ocasión de la ejecución del contrato; y hará responsable a la arrendadora por la pérdida de las especies o su menoscabo que se haya producido por su culpa. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria/sentencia de 4 de febrero de 2003, expediente 6610)

4º.- La Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Chapinero, mediante actuación administrativa # 165 de 2008, le hizo visita al **local 205** el 16 de mayo de 2008 dejando como constancia que la actividad de bar, venta y consumo de licor **no estaba permitida** en el inmueble, conforme a lo dispuesto en el **Decreto 190 POT**, que reglamentó la **UPZ 97/88, sector normativo 22, subsector 1**. Dentro del **Expediente # 165 de 2008** mediante Acto Administrativo # 00434 del 11 de julio de 2008, la alcaldesa de Chapinero ordenó el **CIERRE DEFINITIVO** del **local 205 ubicado en la Cra. 15 # 78-00** porque estaba prohibido el bar, la venta y consumo de bebidas alcohólicas.

5º.- En las relaciones contractuales el ***principio de buena fe*** juega un papel muy importante, tanto así que cuando uno de los contratantes actúa de mala fe la ley lo castiga con sanciones tales como indemnizar a la otra parte por los perjuicios que su actuar le puede causar o que se termine el contrato con la carga de indemnizar. En el contrato de arrendamiento aunque se actúe con mala o buena fe, por parte del arrendador, en caso de que el inmueble no se pueda explotar por prohibición legal, ***objeto o causa ilícitas***, la parte arrendataria tiene derecho cuando esto le impida cumplir el objeto del contrato, a solicitar que se termine el contrato y que se le indemnice por los perjuicios que esta situación le cause.

6º.- La arrendadora ***actuó de mala fe*** por cuanto tenía pleno conocimiento que estaba arrendando el local 205 con la prohibición de venta de licores porque así estaba dispuesto en el POT de la localidad, configurando “*el objeto ilícito y la causa ilícitas*” con las consecuencias de declarar nulo el contrato de arrendamiento porque el local expresamente estaba prohibido por la ley, la alcaldía y el POT, para funcionar como BAR.

7º.- Como consecuencia, y por ley, los arrendatarios deberán ser indemnizados, en virtud del **artículo 1991 del C.C.**, el cual establece lo siguiente:

*“Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, **para que se le indemnice el daño emergente**, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato. Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo, o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante”.*

8º.- Los arrendatarios hicieron una inversión por más de **\$70´000.000** en el BAR, más el daño emergente y el lucro cesante, el cual será tasado por peritos en la oportunidad procesal, los cuales serán pagados por la arrendadora.

3ª.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR LA ARRENDADORA:

1º.- La cláusula 1ª del contrato dice lo siguiente: "**Objeto de contrato.** El arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble...otorgándole un destino exclusivo para desarrollar actividades de PUB con barra, ambiente musicalizado y expendio de comida rápida bajo el nombre de **TRIBUTE PUB & BAR**".

La palabra **PUB** en español significa "casa pública" que es un establecimiento abierto al público donde se venden bebidas alcohólicas. En los países latinos no existe tradición de llamar *pub* a este tipo de establecimientos y se les conoce con los nombres de "cervecería", "bar", "taberna" "cantina", "tasca", entre otros.

2º.- La arrendadora y propietaria, entregó el **local 205** en arrendamiento a sabiendas que no se podía explotar su objeto social de **PUB o BAR** ya que en anteriores ocasiones había sido sancionada con multas y cierres del mismo local por cuenta de la Alcaldía de Chapinero, según la **Ley 232 de 1995**.

Allego copia del expediente administrativo que contiene las sanciones y cierre del local que venía desarrollando igual objeto social.

3º.- La secretaría de gobierno de la Alcaldía de Chapinero, mediante actuación administrativa # 165 de 2008 le hizo visita al local 205 el 16 de mayo de 2008 dejando como constancia que la actividad de bar, venta y consumo de licor NO estaba permitida, conforme a lo dispuesto en el Decreto 190 POT, que reglamentó la UPZ 97/88, sector normativo 22, subsector 1.

4º.- Dentro del expediente # 165 de 2008 mediante Acto Administrativo # 00434 del 11 de julio de 2008, la alcaldesa de Chapinero ordenó el **CIERRE DEFINITIVO** del **local 205 ubicado en la Cra. 15 # 78-00** porque estaba prohibido el bar, la venta y consumo de bebidas alcohólicas.

4ª.- FRAUDE, TEMERIDAD Y MALA FE DE LA ARRENDADORA:

1º.- En las relaciones contractuales el principio de buena fe juega un papel muy importante, tanto así que cuando uno de los contratantes actúa de mala fe la ley lo castiga con sanciones tales como indemnizar a la otra parte por los perjuicios que su actuar le puede causar o que se termine el contrato con la carga de indemnizar.

2º.- En el contrato de arrendamiento aunque se actué con mala o buena fe, por parte del arrendador, en caso de que el inmueble no se pueda explotar por prohibición legal, la parte arrendataria tiene derecho cuando esto le impida cumplir el objeto del contrato, a solicitar que se termine el contrato y que se le indemnice por los perjuicios que esta situación le cause.

3º.- La arrendadora actuó de mala fe por cuanto tenía pleno conocimiento que estaba arrendando el local donde estaba prohibido la venta de licores porque así está dispuesto en el POT de la localidad. La conducta de la arrendadora fue la de ocultar, disimular o encubrir advertir, las consecuencias de poner en funcionamiento el bar en el local ya que está expresamente prohibido por la ley, la alcaldía y el POT.

4º.- Anteriormente otro establecimiento de **BAR** y **WISKERÍA** ya había sido sancionado por los mismos hechos de tener funcionando un bar en el mismo local 205. Ante estas circunstancias, los arrendatarios optaron por entregar el local

5ª.- PROHIBICIÓN LEGAL POR EL USO DEL LOCAL PARA PUB O BAR:

1º.- La parte arrendadora nunca informó que el local, y en el sector, estaba prohibido el funcionamiento de bares, pubs o similares. Solamente se limitó a arrendar y entregar el local sin hacer ninguna advertencia al respecto

Por tanto, debe indemnizar a los arrendatarios en todos los gastos que asumieron en el montaje del PUB los cuales se estiman en **\$70'000.000**.

2º.- Por ley, esta indemnización surge a favor de los arrendatarios independientemente del conocimiento que tenía la arrendadora de estar prohibido para BAR y PUB, en virtud del **artículo 1991 del C.C.**, el cual establece lo siguiente:

*“Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, **para que se le indemnice el daño emergente**, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato. Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo, o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante”.*

3º.- La arrendadora ya había sido sancionada por la Alcaldía de Chapinero y esto es importante determinarlo porque ella tenía conocimiento antes de celebrar el contrato de que no se podía arrendar para BAR o PUB y aun así lo celebró.

4º.- Por el contrario, la parte arrendataria tendrá derecho a indemnización por: el mal estado de la cosa; negligencia y falta de información sobre la destinación del local sin poder explotarlo durante la vigencia y ejecución del contrato.

6ª.- EXCEPCIÓN GENÉRICA

Las que el(a) señor(a) Juez(a) de oficio pueda declarar, conforme lo establecido en el artículo 306 del C. de P. Civil.

PRUEBAS:

1.- Documentales:

- Copia del expediente administrativo de la Alcaldía de Chapinero, que obra en el proceso.
- Acta de entrega del local fechada el 19 de febrero de 2018.
- Poder especial.
- Acta de Conciliación del 28 de diciembre de 2017.

2.- Interrogatorio de parte.

A la demandante, para que absuelva el interrogatorio en la audiencia que cite su despacho, según los **artículos 198 y ss del C.G.P.**

3.- Testimonios:

- Carlos Eduardo Zuluaga Arango
[-ceza1976@hotmail.com](mailto:ceza1976@hotmail.com)
- Cel/Whats: 316-6908185.

-
Mayor de edad, con domicilio en Bogotá, a quien le consta sobre los hechos y contestación de la demanda, especialmente la inversión hecha por los arrendatarios al establecimiento de comercio.

Podrá ser citado a través del apoderado, según el artículo 217 del C.G.P.

DERECHO:

Téngase como tales el artículo 520, 521 y 522 del Código de Comercio, ley 820 de 2003, demás concordantes y concurrentes con el trámite de la presente acción.

NOTIFICACIONES:

1º.- Las partes:

En las direcciones contenidas en la demanda.

2º.- El suscrito apoderado:

Calle 12 B # 8 – 39 oficina 408, Edificio Bancoquia, Notaría 07 en Bogotá.

Email: orlandohilariongarzon@hotmail.com

Cel/Whats: 313-2760035

PETICIONES:

- 1ª.- Declarar la nulidad del contrato por contener “*el objeto ilícito*” y “*la causa ilícita*”, conforme al expediente administrativo proveniente de la Alcaldía de Chapinero.
- 2ª.- Declarar, aún de oficio, la terminación de este proceso y levantar los embargos.
- 3ª.- Tener como prueba documental el expediente administrativo que contiene las sanciones y cierre del local 205 impuestas por la Alcaldía de Chapinero.
- 4ª.- Condenar en costas a la parte demandante.
- 5ª.- Citar a la audiencia de que trata el **artículo 372 del C.G.P.**

Cordialmente,



JUAN ORLANDO HILARIÓN GARZÓN

C.C. # 80'371.992 de Bogotá

T.P. # 175.405 del C.S.J.

Cel/Whats: 313-2760035

Calle 12 B # 8 - 39 Of-408, Edificio Bancoquia, Pasaje Notaría 7ª, Cel/Whats: 313-2760035

Email: orlandohilariongarzon@hotmail.com

BOGOTÁ D.C.