

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN FRENTE AL FALLO DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2022 / REF: DEMANDA VERBAL - RESOLUCION CONTRATO (DEMANDA EN RECONVENCIÓN)

saddy martin perez <saddyperez37@yahoo.com>

Mar 21/02/2023 2:07 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: MAOMENDEZ08@GMAIL.COM <MAOMENDEZ08@GMAIL.COM>

Señora

JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁj50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA	Demanda Verbal – Resolución de Contrato (Demanda en Reconvención)
RADICADO No.	11001400303920200043900 - 01 / 2020-439
DEMANDANTE	Edna Jennifer Duarte Anzola
DEMANDADO	Fredy Mojica Quintana
ACTUACIÓN	Sustentación del recurso de apelación frente al fallo proferido el día 30 de agosto de 2022

Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, en la demanda principal y, demandante en la demanda de reconvención, dentro del proceso citado en la referencia, estando dentro de la oportunidad legal correspondiente, por medio del presente correo, me permito remitir **SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN FRENTE AL FALLO PROFERIDO EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2022** para los tramites y fines pertinentes.

Atentamente,

SADDY MARTÍN PÉREZ RAMÍREZ

C.C. No. 19.423.777 de Bogotá

T. P. No. 42.002 del C. S de la J.

Correo electrónico: saddyperez37@yahoo.com

Señora

JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA	Demanda Verbal – Resolución de Contrato (Demanda en Reconvención)
RADICADO No.	11001400303920200043900 - 01 / 2020-439
DEMANDANTE	Edna Jennifer Duarte Anzola
DEMANDADO	Fredy Mojica Quintana
ACTUACIÓN	Sustentación del recurso de apelación frente al fallo proferido el día 30 de agosto de 2022

Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, en la demanda principal y, demandante en la demanda de reconvención, dentro del proceso citado en la referencia, de acuerdo a lo ordenado por el Despacho mediante auto de fecha 13 de febrero de 2023, notificado por estado el día 14 de febrero de 2023, atentamente acudo a su despacho a fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, el día 30 de agosto de 2022, por medio de la cual resolvió declarar la resolución del contrato de compraventa del establecimiento comercial “*PANADERÍA Y PASTERÍA LA FLOR DEL TRIGO*” celebrado el 29 de febrero de 2020; condenar al señor **FREDY MOJICA QUINTANA**, a la devolución y pago de dineros recibidos con ocasión contrato de compraventa mencionado; ordenar a la señora **EDNA JENNIFER DUARTE ANZOLA** a restituir el establecimiento de comercio “*PANADERÍA Y PASTERÍA LA FLOR DEL TRIGO*” en el estado en que se encuentre, terminar el proceso y condenar en costas de instancia a la parte que represento; para lo cual, como motivos del disenso, me permito realizar las siguientes precisiones:

1. Como se pudo evidenciar en las consideraciones de la sentencia impugnada, existe una indebida valoración de los medios de prueba obrantes en el expediente, con el propósito inequívoco de favorecer las pretensiones de la demandante, señora **EDNA JENNIFER DUARTE ANZOLA**, esto por cuanto, al establecerse que existieron *vicios ocultos* en el negocio jurídico que ocasionaron la clausura del establecimiento de comercio, el fallador omitió el significativo detalle de que, el cierre definitivo del establecimiento de comercio “*PANADERÍA Y PASTERÍA LA FLOR DEL TRIGO*”, objeto de negociación, se produjo cinco (5) meses después de habersele entregado real y efectivamente a la demandante.

De igual manera, se evidencia la indebida valoración de los medios de prueba por parte del A-quo, cuando, teniendo presentes las obligaciones propias de cualquier propietario de un establecimiento de comercio, omite una de las principales obligaciones que tiene todo comerciante, la cual correspondía en realizar todas las diligencias necesarias para mantener el citado establecimiento de comercio en óptimas condiciones de salubridad que permitieran la continuidad de su operación; pues la fumigación y continuidad de las condiciones de salubridad **NO son un aspecto que se agoten en un solo hecho sino que requiere de una labor constante y permanente;** del cual la compradora y aquí demandante debió ser consciente y respecto del cual el fallador, al momento de proferir la sentencia, guardo un absoluto silencio; pues endilgo tal responsabilidad al vendedor, señor **FREDY MOJICA QUINTANA**,

SADDY MARTÍN PÉREZ RAMÍREZ

Abogado

como si este hecho fuera inmodificable en el tiempo, a sabiendas de que por la sola naturaleza de la actividad allí desplegada, era perfectamente posible el surgimiento de nuevas plagas como efectivamente ocurrió.

2. Ahora bien, sabido es, que nadie puede alegar su negligencia o culpa a su favor, como evidentemente lo hace el Despacho a favor de la demandante, al momento de proferir el fallo impugnado; pues obra en el expediente, plena prueba de que la compradora, NO tenía conocimiento alguno, fincado en la experiencia o en su formación profesional, respecto al manejo y explotación de negocios o actividades propias de la panadería y pastelería, pues tal como ella misma lo informa en su interrogatorio de parte, su apoyo para tal conocimiento se lo brindaba su familiar, el señor CAMILO LUNA, con quien posteriormente, rompió relaciones a raíz de un negocio jurídico celebrado y que es objeto de discusión dentro del presente proceso.

En ese sentido, el Despacho desconoce que las debidas diligencias en el conocimiento y preparación del negocio jurídico de compraventa de la “PANADERÍA Y PASTERÍA LA FLOR DEL TRIGO” fue realizado a nombre de la demandante, por su familiar, el señor CAMILO LUNA, y NO por ella directamente, como lo sostiene el Despacho al concluir que no se le enteró debidamente de las condiciones en que se encontraba el establecimiento de comercio objeto de venta; contrario a lo anterior, la demandante, recibió absolutamente toda la información requerida del establecimiento de comercio, a través de su delegado para ello, el señor CAMILO LUNA, cuya fallida relación personal y de comunicación con la demandante, JAMÁS puede ser determinante para endilgarle al vendedor y aquí demandado, una presunta responsabilidad por ocultamiento de información que evidentemente fue de conocimiento de la demandante a partir de su delegado.

3. Por otra parte, dentro de las consideraciones expresadas por el Despacho que dieron lugar a la declaratoria de resolución del contrato de compraventa del multicitado establecimiento de comercio, se manifestaron, como argumentos resaltantes, los siguientes:

“1) Que existían vicios graves que impedían el funcionamiento para el uso natural del establecimiento o para el fin previsto en el contrato, al punto que de conocerlos la demandante no hubiera comprado o lo hubiera comprado a un precio mucho menor.

2) Tales vicios surgieron con posterioridad a la entrega, pero con causa anterior al contrato, pues incluso el tema de las plagas de animales roedores, rastreros y voladores, fue detectado a los 5 días de la entrega del inmueble, no como lo afirmaba el demandado Fredy que había sido consecuencia de la indebida limpieza de la demandante, pues en 5 días sería imposible que un negocio se infeste con una plaga de animales catalogada como nivel alto, según la orden de servicios de la entidad que efectuó la fumigación.

3) También se acreditó que tales vicios fueron ignorados sin culpa de la compradora, pues a pesar de haber exigido un inventario de los bienes que le entregaban y el estado de los mismos, libros contables y demás registros, nunca le fue entregado esto, y simplemente le entregan una carpeta en la que ni siquiera el demandado tenía claridad de los documentos que reposaban allí y como se advirtió del testimonio de la señora Martha Gamboa, ni siquiera ella, que era quien manejaba el negocio, tenía claros los requerimientos efectuados por la Secretaría de Salud Distrital en la visita del 18 de febrero de 2020.”

SADDY MARTÍN PÉREZ RAMÍREZ

Abogado

De los cuales, se debe advertirse que, NO son procedentes para catalogarlos como condiciones o vicios ocultos que dieran lugar a tal declaratoria, toda vez que:

- I) Las circunstancias que adujo la demandante como vicios ocultos, fueron conocidas por ella desde el primer momento en que se hizo la negociación, al punto que, al suscribir el contrato de compraventa de establecimiento de comercio, en su cláusula sexta, reconoció formalmente que recibía el establecimiento de comercio a entera satisfacción y en las condiciones pactas; no obstante al verse envuelta en un negocio del cual no tenía experticia y al romper relaciones con su socio quien era la persona que tenía el conocimiento sobre este ejercicio, con el único propósito de no cumplir con las obligaciones del contrato que tenía a su cargo, utilizó como argumento las circunstancias vislumbradas desde el inicio de las negociaciones, para deshacer el negocio jurídico.
- II) Como se indicó anteriormente, la fumigación y continuidad de las condiciones de salubridad de un establecimiento de comercio NO son un aspecto que se agoten en un solo hecho, sino que requiere una labor constante, sistemática y permanente; teniendo claro que la sola naturaleza de la actividad allí desplegada, da la posibilidad del surgimiento de nuevas plagas. En ese sentido, sí el negocio estaba infestado con una plaga de animales catalogada como “NIVEL ALTO”, tal como lo indicó la entidad que realizó la fumigación y el A-quo en las consideraciones del fallo impugnado, lo lógico hubiese sido que la compradora lo hubiese percibido en las visitas realizadas en el término de las negociaciones del contrato o en el mismo día en que recibió el establecimiento de comercio, circunstancia esta que, clara y objetivamente, JAMÁS ocurrió, pues nadie en su sano juicio recibiría un establecimiento de comercio con una plaga de animales y luego manifestaría el recibo del mismo a entera satisfacción, como efectivamente ocurrió.
- III) No se puede endilgar como vicio oculto, la omisión de una información que, se reitera, no existía y cuya inexistencia fue conocida desde el mismo momento en que iniciaron las negociaciones por parte de la compradora, circunstancia esta que, a la postre, va en contravía del principio de *NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA*.

Por tanto, reconocer estas circunstancias como vicios ocultos en favor de la compradora y aquí demandante, no solo desconocería la verdadera realidad del establecimiento de comercio, el cual fue económicamente explotado por más de treinta (30) años, circunstancia que da fe del correcto funcionamiento del establecimiento de comercio, sino, además, se cambiaría el propósito de esta importante figura jurídica denominada “VICIOS OCULTOS” pues, aduciendo desconocimientos de hechos y circunstancias objetivamente palpables y visibles, se le estaría premiando a quien busca como excusa estos argumentos para no cumplir con las obligaciones que tiene a su cargo.

Por todo lo anterior, es evidente que la indebida valoración de las pruebas y la inadecuada aplicación de la legislación procesal, afectaron considerablemente la decisión adoptada en la sentencia que hoy se impugnada, toda vez que, no solo se descontextualizaron los testimonios y demás documentos aportados al proceso, sino, además, se omitió la aplicación de postulados imperativos para el caso particular y, en consecuencia, con la argumentación expuesta, se sustenta en debida forma el

SADDY MARTÍN PÉREZ RAMÍREZ
Abogado

recurso interpuesto, solicitando a este Honorable Despacho, se sirva REVOCAR la sentencia proferida el día 30 de agosto de 2022, por parte del JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ y, en su lugar, se sirva DECLARAR las excepciones de mérito formuladas oportunamente.

Cordialmente,



SADDY MARTÍN PÉREZ RAMÍREZ
C.C. No. 19.423.777 de Bogotá
T.P. No. 42.002 del C. S. de la J.