

SARMIENTO RAMIREZ
ABOGADO PROFESIONAL DE LA U.G.C.

SEÑOR
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Ref.- Expediente No. 2021 – 107

Verbal de resolución de contrato de PEDRO ANTONIO TOLEDO contra LUZ NELLY MARTINEZ y JULY PAOLA BECERRA SANCHEZ.

Asunto. - contestación de demanda y excepciones de mérito.

PEDRO SERGIO SARMIENTO RAMIREZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad de Bogotá, identificado tal y como aparece en mi correspondiente firma, abogado en ejercicio identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.759.429 de Bogotá con tarjeta profesional No. 106674 del C.S.J., obrando como apoderado de la demandada **LUZ NELLY MARTINEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No.21.111.073 de Villeta (Cundinamarca), mediante el presente escrito me permito dar contestación a la demanda y proponer excepciones de mérito de la siguiente manera:

RESPECTO DE LOS HECHOS

Acerca del hecho primero; Es cierto.

Respecto del hecho segundo; Es cierto parcialmente, ya que, si bien es cierto, en dicha cláusula está estipulado, la rentabilidad solamente se da en situaciones de normalidad, donde el comprador sea responsable y diligente en el manejo del negocio. Además, hay que sumarle la ocurrencia de la pandemia por el Covid 19, donde la Alcaldía de Bogotá prohibió la apertura de locales de la naturaleza del establecimiento de comercio objeto del contrato, denominado “Donde Daniela Bar” que por sus características de venta de alcohol en el establecimiento hacían imposible su apertura para el año 2020.

Bajo las anteriores circunstancias es irrazonable, pretender que en la practica el bar, genere utilidades de \$6.000.000 a \$10.000.000 millones de pesos.

Sobre el hecho tercero, existe una indebida acumulación de hechos en el presente numeral que exige contestarlo en dos apartados así;

Respecto de la entrega del dinero o precio del contrato; Es cierto.

Respecto de la entrega de la documentación, No es cierto, como lo plantea la parte actora, como quiera que, según mi representada, entregó toda la documentación del negocio al día.

Acerca del hecho cuarto, Igualmente que el anterior numeral, aparecen dos hechos que no es posible contestar en una sola afirmación:

Respecto de la garantía que el bar funcionara en la casa de Nelly; No es cierto, la acreditación y funcionamiento del bar están garantizadas con la normatividad en materia comercial supeditadas al cumplimiento de las

SARMIENTO RAMIREZ
ABOGADO PROFESIONAL DE LA U.G.C.

obligaciones del locatario, como es el pago del arriendo dentro de los plazos de ley, indistintamente quien aparezca como propietario del inmueble. En ningún apartado del contrato aparece la susodicha garantía a que hace mención el actor.

Acerca del canon de arrendamiento que se pagaba por el local por valor de \$1.500.000 pesos; **Es cierto**, el valor del arriendo por el local correspondía a ese valor según como aparece en el documento.

Respecto del hecho quinto; También en este acápite es necesario responder en dos apartados por la forma en que fueron redactados:

Respecto de las manifestaciones verbales; No es cierto, mi cliente se ciñó al contrato, es decir, no manifestó nada, que no estuviera incluido en el contrato. Mi poderdante cumplió a cabalidad con las obligaciones pactadas en el documento.

Respecto del segundo apartado del cumplimiento de la cláusula cuarta; es cierto parcialmente, porque si bien es cierto, en la cláusula cuarta, aparece establecido la entrega libre de conflictos e investigaciones, también es cierto que en la misma clausula se estipuló claramente que en caso de existir las investigaciones administrativas, las vendedoras saldrían al saneamiento. Es decir que, en el evento de existir una investigación de la Alcaldía, no por ese hecho habría lugar a la resolución del contrato, porque el contrato remite al saneamiento.

Acerca del hecho sexto; No es cierto, mi representada cumplió a cabalidad con las obligaciones establecidas en el contrato, lo demás son excusas esgrimidas por el actor ante el fracaso del establecimiento de comercio y/o bar debido a la pandemia, y al mal manejo que realizara en tiempos de normalidad (2018 – 2019) lo que lo llevó a entregar el local a su arrendador y ahora pretende que le devuelvan el precio del negocio, mediante el presente proceso después de haber usufructuado el negocio, tres meses del año 2017, los años 2018, 2019 y dos meses del 2020 (enero y febrero) algo que es injusto a la luz de la equidad y el derecho.

Respecto del hecho séptimo; No me consta, si la alcaldía le hiciera ese requerimiento aludido, al actor.

Respecto del hecho noveno; En el presente hecho hay dos afirmaciones que se deben responder individualmente así:

Acerca de la manifestación que dice el demandante, le hicieron las demandadas; respecto de la demandada PAOLA BECERRA no puedo pronunciarme como quiera que no soy su apoderado y vive en otro domicilio distinto al de mi representada, donde se dirigió el citatorio.

Respecto de mi representada; No es cierto, mi prohijada ha cumplido a cabalidad con el contenido del contrato, nunca se ha comprometido a devolver el dinero, ni realizado manifestaciones verbales como las que señala el demandante, más cuando este último usufructuó y explotó económicamente el negocio durante los últimos tres meses del 2017, todo el año 2018, todo el año

SARMIENTO RAMIREZ
ABOGADO PROFESIONAL DE LA U.G.C.

2019, y los tres primeros meses del 2020, y cuando fracasó por causa de la pandemia, pretende injustamente que mi cliente le devuelva la suma pagada por el establecimiento de comercio, algo que a todas luces es inequitativo y contrario al derecho.

Respecto del compromiso de la señora Luz Nelly de subsanar el tema de la investigación, No es cierto, como quiera que mi cliente siempre ha cumplido con todas las obligaciones emanadas del contrato incluyendo la del saneamiento previsto en el inciso final de la cláusula cuarta del contrato.

Acerca del hecho decimo; No es cierto como está planteado, mi representada estaba en la obligación de hacer la transferencia de derechos del establecimiento de comercio al comprador, una de las obligaciones primordiales del contrato. No cumplirla y si acarrearía sanciones de carácter resolutorio en contra de la vendedora. Entonces no es posible que después dos años de explotar comercialmente del negocio, el actor, se duela porque le hagan el traspaso del establecimiento de comercio, una obligación natural de este tipo de contrato.

Respecto del hecho once: No es cierto, mi representada no ha actuado abusivamente como lo manifiesta la libelista, como se dijo anteriormente una de las obligaciones connaturales del contrato es el traspaso de la propiedad del negocio la cual se materializa en la cámara de comercio, mediante el respectivo certificado mercantil. No pretenderá el actor que después de dos años y tres meses de usufructuar y explotar económicamente el negocio “donde Daniela Bar”, siguiera apareciendo con el nombre de las vendedoras.

Acerca del hecho doce, es cierto, pero no como lo presenta la libelista, si bien es cierto, se hizo la citación en la procuraduría, no puede formularla como una consecuencia de su particular y tergiversada forma de ver los hechos, como quiera que mi representada ha actuado de buena fe, cumpliendo con todas cargas contractuales.

Sobre el hecho trece; No es cierto, mi representada Luz Nelly no ha actuado de mala fe, inclusive no hay lugar ni siquiera a la presente acción civil, la cual es temeraria y busca después de dos años y cuatro meses (octubre del 2017 a febrero del 2020) de explotación comercial efectiva del negocio, deshacer un contrato, con el único objetivo de apaciguar el fracaso del negocio por la pandemia (2020), para que por esa vía y alegando el tema del uso de suelos, busque indebidamente la devolución del precio.

Sobre la acreditación o Good Will del negocio, este tenía más de 20 años de funcionamiento (ver certificado de matrícula de establecimiento de comercio que data desde el 8 de febrero de 1.999) al momento del contrato, si tenía alguna queja, no es la acción resolutoria el escenario para discutir ese punto.

Respecto del hecho catorce, No es un hecho, es una afirmación subjetiva de la parte actora, teniendo en cuenta que la acción resolutoria no procede como quiera que mi representada cumplió a cabalidad con sus obligaciones, y si el negocio tenía alguna investigación administrativa, el camino no es el de la acción resolutoria, si no, el saneamiento conforme a la ley y la misma clausula cuarta del contrato.

ACERCA DE LAS PRETENSIONES

Manifiesto desde ahora que me opongo a todas y cada una de las pretensiones por carecer de fundamento legal, factico y no corresponder a la realidad todas las solicitudes realizadas.

Sobre la pretensión primera, me opongo, por cuanto el contrato se perfeccionó y cumplió con su objetivo, sin que haya lugar a resolverlo, por apreciaciones subjetivas de la parte actora. No hay lugar de devolución de dineros.

Sobre la pretensión segunda, me opongo, No hay lugar a la condición resolutoria, se cumplió con las obligaciones pactadas en el contrato por la demandada LUZ NELLY MARTINEZ.

Respecto de la pretensión tercera, me opongo, no hay lugar a daños y perjuicios, mi representada cumplió con sus obligaciones incluyendo la tradición del establecimiento de comercio que lo presenta la parte actora como un acto abusivo. Es una demanda temeraria y de mala fe, que daños y perjuicios va a solicitar el actor cuando explotó comercialmente el negocio dos años y cuatro meses (octubre del 2017 a febrero del 2020) y si se vino a pique no es deber de mi representada indemnizarlo.

Respecto de la cuarta pretensión; me opongo, al reconocimiento de intereses como quiera que no hay lugar ellos por el fracaso de las pretensiones principales como se evidenciara durante el proceso.

Respecto de la quinta pretensión, me opongo, el demandante debe ser condenado en costas por temeridad en la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO POR PARTE DE LA VENDEDORA.

Sustento la presente excepción en los siguientes hechos:

- 1.1.** Mi representada en su condición, de una de las vendedoras del establecimiento de comercio Daniela bar, hizo entrega real y material del negocio, con todos sus muebles enceres, mercancía, contratos, clientela, proveedores y un Good Will de más de 20 años, como quiera que el negocio según matrícula mercantil data del 8 de febrero de 1.999 cumpliendo a cabalidad con la cláusula segunda del contrato siendo una de las principales obligaciones del negocio.
- 1.2.** Igualmente cumplió con la transferencia o tradición del negocio en la cámara de comercio, como quiera que en el certificado mercantil aparece como propietario el comprador señor PEDRO ANTONIO TOLEDO PENAGOS.

SARMIENTO RAMIREZ
ABOGADO PROFESIONAL DE LA U.G.C.

- 1.3.** Mi representada cumplió con las obligaciones primordiales del contrato de compraventa del establecimiento de comercio, entonces no entiende mi representada la razón de ser de la demanda.

Así las cosas, solicito al despacho se declare probada la presente excepción de cumplimiento del contrato por parte de la vendedora LUZ NELLY MARTINEZ y se nieguen las pretensiones.

2. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA.
POSIBILIDAD DE UNA ACCIÓN DE SANEAMIENTO.

Fundamento la presente excepción en los siguientes hechos:

- 2.1. Como se evidenció la demandante cumplió con las obligaciones principales del contrato de venta de establecimiento de comercio.
- 2.2. Sin embargo, nadie es inmune a que le inicien una investigación administrativa que no significa, per se, que de entrada sea responsable de alguna irregularidad que sea subsanable administrativamente.
- 2.3. En la cláusula cuarta del contrato se estipuló que, en el evento de existir una investigación de la alcaldía, procedería las vendedoras al saneamiento.
- 2.4. Así las cosas, según la ley y el contrato (clausula cuarta - más adelante transcrita en el numeral 3.5.) es la acción de saneamiento la procedente contra las vendedoras y no la acción resolutoria, por cuanto la investigación administrativa en la alcaldía no tiene la entidad de hacer imposible el funcionamiento del bar para efectos de acudir a la acción resolutoria.
- 2.5. Una investigación de naturaleza administrativa no tiene la envergadura para solicitar la resolución del contrato, haciendo a esta última improcedente, como quiera que no hace parte de las obligaciones connaturales y primordiales del tipo de negocio realizado. Así lo entendieron las partes contractuales al establecer dicha situación como objeto de saneamiento y no de resolución de contrato. (ver numeral 3.5 siguiente excepción)

En consecuencia, solicito al despacho negar las pretensiones de la demanda y declarar probada la presente excepción de fondo.

3. BUENA FE DE LA VENDEDORA. CONFIANZA LEGÍTIMA EN LA ADMINISTRACION LOCAL Y DISTRITAL.

Sustento la presente excepción en los siguientes hechos:

- 3.1. Mí representada, antes de hacer el negocio con el demandante, había poseído y usufrutuado el establecimiento de comercio Daniela bar hacía más de veinte años, prueba de ello es que el establecimiento de comercio “donde Daniela Bar” tiene una matricula mercantil que data del ocho (8) de febrero de 1.999.
- 3.2. Durante ese tiempo, de desarrollo del negocio, mi representada acreditó positivamente el negocio, al punto de un gran reconocimiento por la clientela del sector.

SARMIENTO RAMIREZ
ABOGADO PROFESIONAL DE LA U.G.C.

- 3.3. Igualmente, en ese tiempo, varias autoridades administrativas y locales, dieron el visto bueno y conceptos positivos para el funcionamiento, por uso de suelo, de un negocio de la naturaleza señalada en el contrato, en el sector.
- 3.4. Mi representada bajo esa buena fe y con la confianza legítima del uso permitido de bar en el sector, realizó la contratación con el demandante quien sabia de la investigación.
- 3.5. Tanto fue así que se estipuló en el contrato, en la cláusula cuarta, que en el evento de existir una investigación administrativa lo siguiente:

“; que está libre de limitaciones al derecho de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, arrendamientos, pleitos pendientes con particulares o vecinos, que su derecho dominio no está sujeto a condiciones resolutorias que no existen investigaciones o quejas en la oficina jurídica de la Alcaldía Local de Usme o ante otras instituciones que tienen injerencia en la vigilancia y control de establecimientos de comercio; que no está gravado con prenda ni como unidad económica ni en alguno de sus elementos integrantes, **y que en todo caso de llegarse a encontrar investigación o pleito en curso cualquiera de las instituciones públicas, el vendedor se obliga a realizar el saneamiento del objeto de la presente venta** en los casos previstos en la ley.”

(Subrayas fuera de texto)

- 3.6. Por lo anterior, la anomalía de alguna investigación administrativa, no tiene la virtualidad de resolver el contrato, más si, al saneamiento y defensa del establecimiento, según las mismas partes, situación que se ha venido realizando por parte de la vendedora.
- 3.7. El negocio “Donde Daniela Bar” siempre estuvo funcionado en el sector con el visto bueno de la curaduría 2 y de planeación distrital.

Por todo lo anterior no hay lugar a acceder a las pretensiones, y si se debe declarar probada la excepción aquí expuesta.

4. MALA FE Y TEMERIDAD DE LA PARTE DEMANDANTE.

Sustento la presente excepción en los siguientes hechos:

- 4.1. A pesar de la evidente falta de fundamento de la demanda, ante los hechos expuestos en las excepciones anteriores, el actor pretende que le devuelvan el dinero, con indemnización e intereses algo que no es justo y atentatorio contra la ley y el ordenamiento jurídico.
- 4.2. Lo anterior a pesar de que el actor – comprador, usufructúo y explotó económicamente el negocio durante los últimos tres meses del 2017, todo el año 2018, 2019, y los tres primeros meses del 2020,

Ahora cuando fracaso por sus malos manejos, por factores de fuerza mayor y caso fortuito como la pandemia, y los cierres obligatorios, pretende injustamente que mi cliente le devuelva la suma pagada por el establecimiento de comercio, claro está, ocultando la verdadera situación alegando la condición resolutoria del 1546, sobre una situación que como se observó no tiene la trascendencia para aniquilar el contrato de la manera como lo solicita el actor.

4.3. Así las cosas, es evidente la mala fe y temeridad del actor en sus pretensiones las cuales deben ser rechazadas en la sentencia.

En consecuencia, debe prosperar la presente excepción en favor de la demandada.

5. EXCEPCION GENERAL E IMNOMINADA

Solicito al despacho se declare toda excepción que se encuentre probada dentro del proceso que suspenda, modifique o extinga las pretensiones de la demanda en aplicación de las facultades oficiosas ultra y extra petita.

PRUEBAS

Como medios probatorios solicito los siguientes:

A. DOCUMENTALES

- Solicito se tenga como tales los documentos vistos en el expediente como son el contrato de venta, y los conceptos favorables sobre el funcionamiento del negocio.
- Certificado de matricula de establecimiento de comercio “Donde Daniela Bar” con matricula 00916682 del 8 de febrero de 1.999 a nombre del vendedor PEDRO ANTONIO TOLEDO.
- Concepto de la directora de servicio al ciudadano de planeación distrital de la alcaldía de Bogotá donde en su párrafo final establece:

“teniendo en cuenta el decreto 735/93 como complementario a la normatividad y dado el código de zonificación A- RG-03.3C con respecto a la ubicación del predio se determina, que contempla el uso solicitado de bar....”

(subrayas fuera de texto original)

- Concepto de fecha 17 de enero del 2017 del curador urbano 2 dirigido a las vendedoras que establece:

“por lo tanto, el uso de VENTA Y CONSUMO DE LICORES DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO BAR en consulta, según el decreto 325 de 1.992, “Por el cual se clasifican los usos del acuerdo 6 de 1.990” se enmarca dentro del uso de comercio zona II B y de acuerdo con las disposiciones establecidas en el decreto 735 de 1.993 se considera **PERMITIDO**.”

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al despacho se fije fecha y hora exacta para que en audiencia pública y bajo la gravedad del juramento comparezca el demandante PEDRO ANTONIO TOLEDO y responda el interrogatorio de parte que le formulare reservándome el derecho de hacerlo por escrito.

ANEXOS

SARMIENTO RAMIREZ
ABOGADO PROFESIONAL DE LA U.G.C.

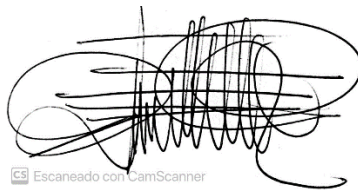
Allego a la presente demanda poder debidamente otorgado en mi favor. Copia de la cedula y tarjeta profesional del suscrito abogado.

NOTIFICACIONES

A mi representada LUZ NELLY MARTINEZ se le puede notificar en la carrera 14CBis No.76B 07 Bogotá correo electrónico daniela_botero0125@gmail.com

Al suscrito apoderado se me puede notificar en la calle 12 B No. 9 – 33 oficina 513. correo electrónico sergioiuris@gmail.com

Del señor juez,



Escaneado con CamScanner

PEDRO SERGIO SARMIENTO RAMIREZ
T.P.No.106674 del C.S.J.
C. C. No. 79.759.429 de Bogotá