

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE MINIMA CUANTIA

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No.

Fecha: 28/08/2023

Página: 1

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
2023 00288	Verbal	ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ	YESSICA MILENA DUQUE	Traslado Excepciones de Fondo Art. 370 CGP	29/08/2023	4/09/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY

28/08/2023

Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

NESTOR JOSE POSADA CASTELLANOS

SECRETARIO

Rv: Demanda de resolución de contrato de compraventa de Javier Alexander Muñoz Díaz vs Yessica Milena duque tafur Rad. 41001400300420230028800

Alex Garces Martinez <alex_garcesmartinez@hotmail.com>

Mié 23/08/2023 5:00 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl04nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (13 MB)

CONTESTACIÓN RAD. 41001400300420230028800.pdf; PRUEBAS CONTESTACION (1).pdf; VID-20230805-WA0023.mp4; VID-20230823-WA0048.mp4; Screenshot_20230823-141731.png;

De: Alex Garces Martinez <alex_garcesmartinez@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 23 de agosto de 2023 4:55 p. m.

Para: compl04nei@cendoj.ramajudicial.gov.com <compl04nei@cendoj.ramajudicial.gov.com>

Asunto: Rv: Demanda de resolución de contrato de compraventa de Javier Alexander Muñoz Díaz vs Yessica Milena duque tafur Rad. 41001400300420230028800



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo. Civil. laboral y familia

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA
E. _____ S. _____ D. _____

REF. DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DÍAZ contra YESSICA MILENA DUQUE TAFUR. RAD. 41001400300420230028800.

ALEX ISRAEL GARCES MARTINEZ, mayor de edad, domiciliado en Neiva (Huila), identificado con cédula de ciudadanía No. 1.075.215.791 expedida en Neiva (H), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 309.661 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado, de la señora, **YESSICA MILENA DUQUE TAFUR**, conforme al poder adjunto, al señor Juez con el mayor respeto me dirijo, para dar contestación y presentar excepciones a la presente demanda, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

AL HECHO 1: Es parcialmente cierto, teniendo en cuenta que el establecimiento de comercio "CHAMPION BILLAR BAR" mi representada se lo enajenó y entregó real y materialmente al demandante a través de contrato de compraventa de fecha 01 de agosto de 2022.

AL HECHO 2: Es cierto.

AL HECHO 3: Es cierto, pues así se plasmó en el correspondiente contrato de compraventa.

AL HECHO 4: Es cierto, así está expreso en la cláusula SEGUNDA del contrato aducido.

AL HECHO 5: Es cierto.

AL HECHO 6: Es cierto.

AL HECHO 7: Es parcialmente cierto, por lo cual aclaro que mi representada y su compañero permanente sí ubicaron un candado en el portón de acceso al establecimiento de comercio el día 30 de marzo a las 12:27 de la madrugada, impulsados por el temor y la desconfianza del mal actuar del demandante, respecto de una visita que realizó el día 28 de marzo hogaño al domicilio de mi representada para indicar que no podría cumplir con el pago con una excusa que indicaré en la contestación al hecho 17 de la presente, además debo informar que ese candado se retiró en común acuerdo con el demandante el día 30 de marzo a las 2:30 p.m., aproximadamente, sin que se hubiese impedido el ejercicio de la actividad comercial dentro del horario en que habitualmente se hace apertura al público.

AL HECHO 8: No es cierto, ya que como se indicó en la contestación al hecho anterior, el candado se retiró a las 2:30 p.m., aproximadamente, sin impedir el ejercicio de la actividad comercial propia del mismo.

AL HECHO 9: No es cierto, esto se aclaró en la contestación a los hechos anteriores.

CARRERA 7 No. 8-72 Oficina 301 Edificio La Paz – TEL. 8571237
Celulares: 3184523800 - 3206252028
E Mail: alex.garcesmartinez@hotmail.com
NEIVA – HUILA



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo. Civil. laboral y familia

AL HECHO 10: No se trata de un hecho lo aducido en este punto.

AL HECHO 11: No es cierto, debe probarse.

AL HECHO 12: Esto es un hecho que fue conocido y aceptado por el COMPRADOR y demandante, teniendo en cuenta que para esta zona no se concede uso del suelo por parte del Gobierno Municipal, situación que aceptó el demandante, razón por la cual no se estipuló tal circunstancia, confiando en la buena fe del mismo.

AL HECHO 13: No corresponde a un hecho, se trata de una apreciación jurídica.

AL HECHO 14: No corresponde a un hecho, se trata de una apreciación jurídica sobre el POT.

AL HECHO 15: Se trata de un concepto de una normativa que le fue comunicada previamente a la celebración del contrato de compraventa al COMPRADOR.

AL HECHO 16: Es una situación que conocía el demandante, quien es un comerciante reconocido y que además ya contaba con otro establecimiento de comercio similar (Billares La Oficina) y antes de la suscripción del contrato se le indicó que no se contaba con este requisito legal.

AL HECHO 17: A simple vista se observa con claridad la mala fe de la cual está revestida la demanda que es objeto de contestación, teniendo en cuenta que el hecho del envío del aviso de incumplimiento de contrato de fecha 30 de marzo de 2023, no consistió más que en una excusa perfecta para que el demandante evadiera su responsabilidad y obligación de terminar de pagar el precio de la venta del establecimiento de comercio "CHAMPION BILLAR BAR", dejando en conocimiento del señor Juez, que el día 28 de marzo de 2023 el demandante acudió al domicilio de mi representada, ubicado en la Calle 79 No. 5-45 del barrio "Luis Carlos Galán" de la ciudad de Neiva, para manifestarle a la señora YESSICA MILENA DUQUE TAFUR que la DIAN le había embargado todas sus cuentas y que por consiguiente no iba a poder cumplir con su obligación de pago del saldo para el 30 de marzo de 2023. Inmediatamente mi representada y su compañero permanente le manifestaron que tenían un amigo abogado y contador, doctor, WILSON LUNA, y que fueran a sus oficina para que él le colaborara con ese asunto y así pudiera cumplir con su obligación de pago. El demandante se fue en compañía del señor **CARLOS EDUARDO OTÁLORA OTÁLORA**, pareja de mi representada a la oficina del togado en mención, oficina ubicada en la Carrera 11 No. 5-07 de la ciudad de Neiva (Huila), con quien se entabló una conversación sobre el particular y el abogado le cobró \$400.000.00 por solucionarle ese problema, pero al momento de ingresar a la página de la DIAN el demandante adujo no acordarse de la clave de acceso a tal página web y además dijo que la contadora personal de él no le contestó llamadas que insistentemente realizó, además aclaro que no regresó donde el doctor LUNA para concluir este tema, con lo quedó demostrado que se trataba de una estrategia revestida de mala fe, para no cumplir con su obligación contractual. (sobre la visita del demandante a la residencia de mi representada, existe un video con fecha y hora, que se aporta como prueba).

AL HECHO 18: Es cierto, así lo reza taxativamente esa cláusula.



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo. Civil. laboral y familia

AL HECHO: 19: No es cierto, esto es una situación que no atañe al contrato de compraventa, además aclaro que se comprueba una vez más la mala fe del demandante, cuando en su oficio de fecha 30 de marzo de 2023, manifiesta: (imagen capturada del documento aviso de incumplimiento de contrato)

Asimismo, le informo que, en vista de su claro y grave incumplimiento al contrato de compraventa; usted es merecedora de la sanción acordada en la **CLAUSULA QUINTA** del contrato de compraventa, es decir, usted me adeudaría la suma de **VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000)**. Adicionalmente, al pretender resolver el contrato de compraventa por su incumplimiento; usted tiene la obligación legal de reintegrarme el dinero que a la fecha le he entregado por concepto de pago del contrato, es decir, la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**, así como el dinero entregado por concepto de "arrendamiento de mobiliario", que a la fecha suman un total de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)**. De otro lado, le informo que, con la expectativa de conservar el establecimiento de comercio, he invertido sobre el inmueble una serie de mejoras, las cuales, a la fecha suman un total aproximado de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** que usted tendría la obligación de reintegrarme.

Por lo anterior, le solicito que organicemos una reunión donde podamos definir, de ser posible, la resolución del contrato de compraventa de común acuerdo; porque en caso contrario, procederé a presentar la respectiva demanda judicial ante los jueces civiles municipales de Neiva, donde se solicitará se declare la resolución del contrato de compraventa, con la consecuente aplicación de las sanciones a que haya lugar. Para tal efecto, le indico que a más tardar el sábado primero (1) de abril del presente año se deberá celebrar dicha reunión, so pena de tener por entendido que usted no desea ni tiene ánimo de solucionar pacíficamente el conflicto surgido entre las partes.

Atentamente

ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DÍAZ

C. C. No. 1.073.233.948 de Mosquera

Recibo notificaciones al correo zavier2205@gmail.com y contacto@jge.com.co

A LAS PRETENSIONES RESPONDO:

A la Primera: Me opongo a esta, teniendo en cuenta que el incumplimiento no se generó por parte de mi representada, sino que se trató de un acto planeado y revestido de temeridad por parte del demandante, quien nunca tuvo el ánimo de cumplir con el pago del saldo establecido en la cláusula SEGUNDA del contrato de compraventa de negocio de billar de fecha 01 de agosto de 2022.

A la segunda: Me opongo a esta pretensión, toda vez que la persona que incumplió con el pago de la obligación fue el demandante, señor, ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DIAZ, quien

CARRERA 7 No. 8-72 Oficina 301 Edificio La Paz – TEL. 8571237

Celulares: 3184523800 - 3206252028

E Mail: alex_garcesmartinez@hotmail.com

NEIVA – HUILA



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo. Civil. laboral y familia

ahora pretende lucrarse de manera ilegítima y/o sin causa, poniendo en funcionamiento el aparato judicial con actuaciones temerarias.

A la Tercera: Me opongo al pago de esta suma de dinero, teniendo en cuenta que nunca se evidenció mala fe ni deseo de cumplir a cabalidad con lo pactado en el contrato de compraventa, objeto de la presente.

A la Cuarta: Me opongo en el sentido de que si no prosperan sus anteriores pretensiones, esta no debe estar llamada a prosperar, en el sentido de descubrir de lado de qué parte estuvo realmente el incumplimiento del contrato de compraventa.

A la Quinta: No corresponde a una pretensión que tenga que ver con el objeto del contrato, además se puede demostrar que el demandante está mintiendo, cuando en prueba documental está expreso que había invertido una cantidad superior al establecimiento, con lo cual queda demostrada su mala fe.

A Cuarta, que debe ser la Sexta: Que se condene en costas pero al demandante por mentir al despacho y a su propio representante judicial.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. El contrato de compraventa de negocio de billar, que reposa en el expediente del despacho de fecha 01 de agosto de 2022.
2. Oficio de fecha 30 de marzo de 2023 referenciado como AVISO DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, firmado por el demandante.
3. Oficio de fecha 03 de abril de 2023, donde mi representada solicita al demandante el cumplimiento del contrato, con la respectiva prueba de entrega de la empresa SERVIENTREGA.
4. Dos videos cortos, donde se muestra que el demandante acudió al domicilio de mi representada y que posteriormente salió con su compañero permanente, CARLOS EDUARDO OTÁLORA, con destino a la oficina del doctor LUNA.

TESTIMONIALES:

Ruego se fije fecha y hora para que se reciba testimonio sobre la contestación a los hechos de la demanda, a las siguientes personas:

WILSON LUNA, abogado y contador público. Dirección: la Carrera 11 No. 5-07 de la ciudad de Neiva (Huila), celular No. 3106997922 y correo electrónico: wilo20024@hotmail.com

CARLOS EDUARDO OTÁLORA OTÁLORA: Calle 22 No. 7-45 de la ciudad de Neiva (Huila), celular de contacto: 3134675145, correo electrónico: yesica201212@hotmail.com

CARRERA 7 No. 8-72 Oficina 301 Edificio La Paz – TEL. 8571237

Celulares: 3184523800 - 3206252028

E Mail: alex.garcesmartinez@hotmail.com

NEIVA – HUILA



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo. Civil. laboral y familia

JUAN MANUEL OSPINA. CC. 8.298.634 CELULAR: 3007892969. Calle 22 No. 7-43 "Droguería Nueva". E mail: juan.manuelospina@hotmail.com

MARTHA CECILIA PARRACI HERNANDEZ Calle 22 No. 7A-14 Neiva (Huila), celular: 3203255008

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al despacho se establezca fecha y hora para que se absuelva el cuestionario, en interrogatorio de parte que formularé al demandado, señor, ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DIAZ, en lo agendado en el auto de pruebas correspondiente.

PETICIONES

Solicito al despacho que una vez probado, de parte de quién estuvo el incumplimiento, como en efecto quedará demostrado en el presente asunto litigioso, se condene al demandante en costas y agencias en derecho.

Que no sean llamadas a prosperar ninguna de las pretensiones propuestas en el escrito de demanda, teniendo de presente las siguientes

EXCEPCIONES DE MÉRITO

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO: la presente teniendo como sustento que la demandada sí cumplió con las obligaciones derivadas de las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa de negocio de billar de fecha 01 de agosto de 2022. Aquí el incumplimiento se dio por parte del mismo demandante, quien con sus actuaciones dolosas pretendió evadir una responsabilidad plasmada en la cláusula SEGUNDA del citado contrato, que obedecía a que pagara el precio pactado de lo que ya se le había entregado de manera real y material y sin vicios ocultos, lo que la llevó a iniciar demanda ejecutiva para el pago del saldo, proceso que cursa en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA, con radicado No. 41001400300220230050000.

CONDUCTA DEL DEMANDANTE QUIEN ORIGINÓ EL INCUMPLIMIENTO: La presente exceptiva tiene sustento en el hecho de que el demandante fue la persona que incumplió con el pago del saldo establecido en el contrato de compraventa ya citado. Nunca se puede dentro del presente endilgar una conducta omisiva o de incumplimiento frente a mi representada quien tenía la obligación solamente de hacer entrega del establecimiento de comercio y que en efecto así se dio¹, siendo recibido satisfactoriamente el mismo por el señor MUÑOZ DÍAZ.

FALTA DE LEGIMITACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA: La presente exceptiva, en razón a que quien debía cumplir primero su obligación de pagar el saldo, estaba en cabeza del

¹ ARTICULO 1882. <TIEMPO DE ENTREGA Y RETARDO>. El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo. Civil. laboral y familia

demandante, ya que la demandada había dado cumplimiento estricto a las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa.

DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho, lo preceptuado en los artículos 96 y ss., del Código General del Proceso, artículo 1603 y 1882 del C.C. y otras normas concordantes tanto sustanciales como procedimentales.

ANEXOS

Me permito anexar a la presente:

- Documentos aducidos como pruebas.
- Poder para actuar.
- Captura de pantalla para demostrar la remisión del poder por mi representada al suscrito.

NOTIFICACIONES

Al Demandante: En la Calle. 22 No. 7-45, del barrio "José Eustasio Rivera" Neiva (Huila) – Email: zavier2205@gmail.com e industriaszys@gmail.com.

Al suscrito: En la Carrera 7 No. 8-72 Edificio "Clínica La Paz" Oficina 301, Neiva, (Huila) - Celular 3184523800 - Email: alex_garcesmartinez@hotmail.com.

A mi representada: En la Calle 79 No. 5-45 barrio "Luis Carlos Galán", Neiva, (Huila) - Celular 3214529719 - Email: yesica201212@hotmail.com.

Del Señor Juez, con todo respeto,

ALEX ISRAEL GARCÉS MARTÍNEZ
C.C. No.1.075.215.791 de Neiva (H)
T.P. No. 309.661 del C. S. de la Judicatura

CARRERA 7 No. 8-72 Oficina 301 Edificio La Paz – TEL. 8571237
Celulares: 3184523800 - 3206252028
E Mail: alex_garcesmartinez@hotmail.com
NEIVA – HUILA

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NEGOCIO DE BILLAR

Entre los suscritos a saber: **YESSICA MILENA DUQUE TAFUR**, identificada con cédula de ciudadanía No.26.586.435 de Tello – Huila, quien para fines y efectos del presente se denominara **EL VENDEDOR**, por una parte, y por la otra, **ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.1.073.235.948 de Mosquera, quien para fines y efectos del mismo se denominara **EL COMPRADOR** hemos celebrado el presente contrato de compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** EL VENDEDOR mediante el presente transfiere a título de venta a favor del COMPRADOR, los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre un local comercial denominado **CHAMPION BILLAR BAR**, ubicado en la calle 22 No. 7-45 barrio Jose Eustacio Rivera de la ciudad de Neiva, el cual consta de los siguientes elementos: 6 mesas de Billar Pool, de las cuales tres (3) mesas son marca **JIMAR** nuevas con sus juegos de bolas y taqueras nuevas; una (1) mesa tipo max marca **JIMAR** usada y/o $\frac{3}{4}$ y dos (2) mesas estilo línea inglesa usadas, una (1) mesa libre **JIMAR** original nueva, una (1) mesa marca **JIMAR** usada de 3 bandas sin el juego de bolas, 4 televisores, 43 tacos de billar. Todos estos elementos en buen estado de conservación y funcionamiento. **PARAGRAFO:** EL presente contrato de compraventa comprende la venta del billar más no la vivienda donde funciona el mismo, para lo cual el COMPRADOR seguirá cancelando el canon de arrendamiento al propietario de la vivienda, el señor **JUAN MANUEL OSPINA** con cedula No.8.298.634 **SEGUNDA:** El precio de venta del citado negocio es por la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000) M/CTE**, pagados de la siguiente forma: A) la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) M/CTE** a la firma del presente contrato de compraventa, B) la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** para el día 30 de septiembre de 2022 y C) la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) M/CTE** para el día 30 de Marzo de 2023 respaldo con letra de cambio **PARAGRAFO:** el canon de arrendamiento del local actualmente es de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000) M/CTE**. y el canon de arrendamiento del mobiliario es de un valor de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/CTE.**, el cual será dividido en un porcentaje del 100% una vez efectuados los pagos, será descontado el porcentaje del abono a capital de los \$2.000.000. **TERCERA:** La entrega real y material del billar se efectuará a la firma de la correspondiente compraventa con todas sus anexidades, usos y servidumbres **CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** EL VENDEDOR se compromete para con EL COMPRADOR a entregar dicho negocio libre de todo gravamen como impuestos, arrendamientos, servicios públicos, embargos, hipotecas, cámara de comercio, industria y comercio, sayco y acinpro y todo aquello que impida su venta y legalización. **QUINTA:** Las partes

de común acuerdo fijan una multa de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000) M/CTE, en contra de la parte que incumpla alguna de las anteriores cláusulas

Para constancia de aceptación se firma en Neiva (H), a los 1 días del mes de Agosto de 2022.

EL VENDEDOR


YESSICA MILENA DUQUE TAFUR
C.C. No. 26.586.435 de Tello – Huila



EL COMPRADOR


ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DIAZ
C.C. No. 1.073.235.948 de Mosquera



Neiva, 30 de marzo del año 2023

Señora

YESSICA MILENA DUQUE TAFUR

Propietaria del establecimiento de comercio "CHAMPION BILLAR BAR"

Calle 22 No. 7 - 45 de Neiva

yesica201212@hotmail.com

Neiva - Huilá

Ref. AVISO DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DÍAZ, como persona natural, mayor de edad, residenciado y domiciliado en la ciudad de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.073.235.948 de Mosquera, obrando en nombre propio; de manera comedida y respetuosa me permito manifestarle lo siguiente, respecto del **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NEGOCIO DE BILLAR** celebrado con usted el día 1 de agosto del año 2022:

1. Como lo indique, el día 1 de agosto del año 2022 celebré con usted un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NEGOCIO DE BILLAR**, que tenía por objeto que usted me vendiera el establecimiento de comercio denominado "**CHAMPION BILLAR BAR**", lo que incluía una serie de muebles propios para el desarrollo de la actividad comercial.
2. Como usted lo sabe, en la cláusula segunda del referido contrato se indicó que el precio de venta se fijaba en la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000)**, de los cuales yo le he pagado hasta la fecha la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**, y el saldo de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)** estaba programado para el día 30 de marzo del año 2023.
3. Asimismo, en la cláusula tercera del referido contrato de compraventa, se indicó que la entrega real y material del establecimiento de comercio se efectuaría a la firma del correspondiente contrato, con todas sus anexidades, usos y costumbres.
4. Ahora bien, a las portas de finiquitar la fecha para la entrega del saldo pendiente de pago, para mi sorpresa, el día 29 de marzo en horas de la noche, usted, en compañía de su compañero permanente **CARLOS EDUARDO OTALORA OTALORA**, acudieron al lugar donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio, y se dispuso a la instalación de una serie de candados, perturbando así el uso y goce del establecimiento.
5. Al día siguiente me comuniqué con el señor **CARLOS EDUARDO OTALORA OTALORA** para pedirle explicaciones al respecto, quien de manera grosera me manifestó que el motivo era porque yo no le había a usted el saldo pendiente de pago que estaba programado para el día 30 de marzo del presente año.

6. Este hecho me generó muchas molestias, pues sin haberme asesorado, pensaba que el actuar suyo y de su pareja era legal; sin embargo, ese acto degradante de imponer candados para evitar mi entrada al establecimiento de comercio representa un CLARO INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA descrito previamente, pues en la cláusula tercera del referido contrato se indicó claramente que a partir de la fecha de la firma del mismo, usted hacía la entrega real y material del establecimiento de comercio; pero sus actos implican un impedimento para que yo pueda usar y gozar del mismo.
7. Los actos por usted desplegados y por su pareja **CARLOS EDUARDO OTALORA OTALORA**, son constitutivos de comportamientos contrarios a la mera tenencia de bienes inmuebles, conforme lo describe el artículo 77 del Código de Policía; por lo que, hasta tanto un juez o de común acuerdo no se disponga la resolución del contrato, le exijo que se abstenga, a futuro, de realizar esta clase de actos.
8. Ahora bien, le informo que, al realizar una revisión preventiva de los documentos que legalmente autorizan al funcionamiento de un establecimiento de comercio de expendio de bebidas alcohólicas, como lo es el prometido en venta; resulta que usted no tenía habilitado el permiso de "uso de suelos", el cual, como usted lo debe de saber, es un documento que expide la alcaldía local, y tiene como propósito conocer si puede ejercer la actividad económica del establecimiento en un predio, de acuerdo con la normatividad de usos del suelo.
9. Al consultar con la alcaldía local, se logró determinar que para la zona donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio denominado "**CHAMPION BILLAR BAR**", específicamente en la Calle 22 No. 7 - 45 de Neiva, a menos de cincuenta metros de dicho establecimiento se encuentra ubicada la Institución Educativa Elena Lara, mas específicamente en la Carrera 7 No. 21 - 60.
10. Según lo describe el parágrafo 3 del artículo 443 del actual POT del municipio de Neiva (Acuerdo Municipal No. 026 de 2009) se indica que "...Los Bares, Tabernas y Discotecas que expenden o consumen bebidas alcohólicas, no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de establecimientos con el uso dotacional (Educación, Defensa, y Seguridad)...".
11. En este orden de ideas, resulta lógico que este hecho genera que la venta se realiza sobre un establecimiento de comercio donde está prohibido funcionar, hecho del que asumo que usted es conocedora, y, por tanto, representa ocultamiento de información que impide que el negocio jurídico sea plenamente válido.
12. Este hecho es constitutivo de un incumplimiento de la cláusula cuarta del referido contrato, pues en aquél se indicó que usted me hacía la entrega de dicho negocio libre de "...todo aquello que impida su venta y legalización..."; y, obviamente, cuando usted me entregó el

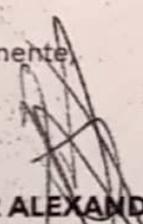
establecimiento de comercio, aquel no contaba con el certificado de uso de suelos, lo que hace que no se pueda ejercer legalmente el comercio que implica sustancialmente el establecimiento de comercio denominado "**CHAMPION BILLAR BAR**", el cual es el de expendio de bebidas alcohólicas.

En atención a sus actos de mala fe, no es mi deseo continuar con la ejecución del contrato de compraventa descrito anteriormente, por cuanto usted ha incumplido el mismo; y al facultarme la ley de escoger entre el cumplimiento del contrato o su resolución cuando la otra parte lo ha incumplido; le informo que es mi deseo solicitar la resolución del negocio jurídico celebrado con usted.

Asimismo, le informo que, en vista de su claro y grave incumplimiento al contrato de compraventa; usted es merecedora de la sanción acordada en la **CLAUSULA QUINTA** del contrato de compraventa, es decir, usted me adeudaría la suma de **VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000)**. Adicionalmente, al pretender resolver el contrato de compraventa por su incumplimiento, usted tiene la obligación legal de reintegrarme el dinero que a la fecha le he entregado por concepto de pago del contrato, es decir, la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**, así como el dinero entregado por concepto de "arrendamiento de mobiliario", que a la fecha suman un total de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)**. De otro lado, le informo que, con la expectativa de conservar el establecimiento de comercio, he invertido sobre el inmueble una serie de mejoras, las cuales, a la fecha suman un total aproximado de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** que usted tendría la obligación de reintegrarme.

Por lo anterior, le solicito que organicemos una reunión donde podamos definir, de ser posible, la resolución del contrato de compraventa de común acuerdo; porque en caso contrario, procederé a presentar la respectiva demanda judicial ante los jueces civiles municipales de Neiva, donde se solicitará se declare la resolución del contrato de compraventa, con la consecuente aplicación de las sanciones a que haya lugar. Para tal efecto, le indico que a mas tardar el sábado primero (1) de abril del presente año se deberá celebrar dicha reunión, so pena de tener por entendido que usted no desea ni tiene animo de solucionar pacíficamente el conflicto surgido entre las partes.

Atentamente,


ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DÍAZ

C. C. No. 1.073.233.948 de Mosquera

Recibo notificaciones al correo zavier2205@gmail.com y contacto@jge.com.co

Neiva, Abril 03 de 2023

Señor

ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DIAZ

COMPRADOR

Neiva.

Ref. Requerimiento cumplimiento de contrato de compraventa comercial.

Cordial saludo;

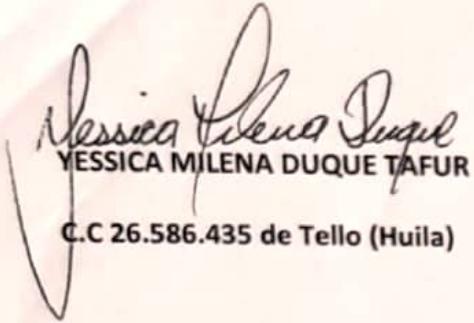
La suscrita, **YESSICA MILENA DUQUE TAFUR**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, domiciliada y residente en neiva, obrando en mi propio nombre y representación, y en mi calidad de **VENDEDORA** dentro del **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NEGOCIO BILLAR**, suscrito el **01 del mes de agosto de 2022**, entre la suscrita en calidad de **VENDEDORA** y usted en calidad de **COMPRADOR**, cuyo objeto según describe el mismo contrato consiste en "la venta de los derechos de dominio y posesión que tienes y ejerce sobre un local comercial denominado **CHAMPIONS BILLAR BAR**, ubicado en la calle **22 No 7 - 45** barrio Jose Eustasio Rivera de la ciudad de neiva, el cual consta de los siguientes elementos: **6 mesas de billar pool**, de las cuales tres (**03**) mesas son marca **JIMAR** nuevas con sus juegos de bolas y taqueras nuevas, una (**01**) mesa tipo max marca **JIMAR** usada y/o **3/4** y dos (**02**) mesas estilo línea inglesa usadas, una (**01**) mesa libre **JIMAR** original nueva, una (**01**) mesa marca **JIMAR** usada de **3 baandas** sin el juego de bolas, **4 televisores**, **43 tacos de billar**, todos estos elementos en buen estado de conversación y funcionamiento", por medio del presente y en la forma más respetuosa, para **REQUERIR el CUMPLIMIENTO INMEDIATO DEL PAGO DE LA OBLIGACION CONTENIDA EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL REFERIDO CONTRATO QUE REZA:"... C) la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) m/cte pegara el día 30 de marzo de 2023, respaldado con letra de cambio"**.

Teniendo en cuenta que a la fecha UD no ha realizado el pago en la forma descrita en la cláusula transcrita, en consecuencia se requiere el cumplimiento de la misma, de no obtener respuesta dentro de los 3 días hábiles siguientes al recibo de esta comunicación, se procederá acudir a la vía jurisdiccional

para solicitar la declaración de **INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO** y elevar las pretensiones derivadas de ese incumplimiento.

Agradezco de antemano su atención.

Atentamente;


YESSICA MILENA DUQUE TAFUR
C.C 26.586.435 de Tello (Huila)



Constancia de Entrega de AVISO JUDICIAL



1888245

NIT 860512330-3

Información Envío

No. de Guía Envío 9147349817 Fecha de Envío 3 4 2023

Remitente	Ciudad	NEIVA	Departamento	HUILA
	Nombre	YESICA MILENA DUQUE CALLE 79 NRO 5 - 45 LUIS CARLOS GALAN		
	Dirección	CALLE 79 NRO 5 - 45 LUIS CARLOS GALAN	Teléfono	3214529719

Destinatario	Ciudad	NEIVA	Departamento	HUILA
	Nombre	ZAVIER MUÑOZ CARRERA 7 # 25 C - 31 PISO 2 BARRIO AEROPUERTO POR		
	Dirección	CARRERA 7 # 25 C - 31 PISO 2 BARRIO AEROPUERTO POR	Teléfono	3214325891

Información de Entrega

Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada Si

Nombre de quien Recibe ZAVIER MUNOZ

Tipo de Documento:	NINGUNO	No Documento:	Se nego a dar numero doc ident
Fecha de Entrega Envío	Día 4	Mes 4	Año 2023
Hora de Entrega	HH 9	MM 52	

Información del Documento movilizado

Nombre Persona / Entidad	No. Referencia Documento
YESICA MILENA DUQUE CALLE 79 NRO 5 45 LUIS CARLOS GALAN	DOCUMENTO
SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:	AVISO JUDICIAL

Anexos()

Información de seguimiento interno

Nombre Líder :	Nombre quien elabora la constancia	Fecha y Hora Elaboración Constancia	
MAIRA ALEJANDRA ROJAS ALARCON	MAIRA ALEJANDRA ROJAS ALARCON	Día Mes Año HH MM	
Firma:		8 4 2023 11 13	2182865871
Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento.			Número de Guía Logística de Reversa

SERVIENTREGA S.A.
ADMINISTRACION REGIONAL SUR

BO-1CCM-CMI-F-1



ASESORES Y CONSULTORES G & F

Especialistas en Derecho Administrativo, Civil, laboral y familia

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA

E. _____ S. _____ D. _____

REF. DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ZAVIER ALEXANDER MUÑOZ DÍAZ contra YESSICA MILENA DUQUE TAFUR.
RAD. 41001400300420230028800.

YESSICA MILENA DUQUE TAFUR, mayor de edad, domiciliada en Neiva (Huila), identificada con cédula de ciudadanía No. 26.586.435 de Tello (Huila), con correo electrónico: yesica201212@hotmail.com al señor Juez, con el mayor respeto me dirijo para manifestarle que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor, **ALEX ISRAEL GARCÉS MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado en Neiva (Huila), identificado con cédula de ciudadanía No. 1.075.215.791 expedida en Neiva (H), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 309.661 del Consejo Superior de la Judicatura; con correo electrónico: alex_garcesmartinez@hotmail.com para que me represente dentro del proceso de la referencia, contestando la demanda, presentando excepciones y demás facultades que sean necesarias para que pueda dar cumplimiento al presente mandato.

Mi apoderado queda expresamente facultado para conciliar, transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, revocar sustituciones y demás, conforme a lo establecido por el art. 77 del C.G.P.

Ruego al despacho se le reconozca personería adjetiva al doctor GARCÉS MARTÍNEZ para que pueda actuar como mi apoderado de confianza en el presente asunto litigioso.

Del señor Juez, con todo respeto,


YESSICA MILENA DUQUE TAFUR
C.C.No. 26.586.435 de Tello (Huila)

Acepto,



ALEX ISRAEL GARCÉS MARTÍNEZ
C.C. No.1.075.215.791 de Neiva (H)
T.P. No. 309.661 del C. S. de la Judicatura

CARRERA 7 No. 7-09 Oficina 401 Edificio Séptima Avenida
Celulares: 3184523800 - 3206252028
E Mail: alex_garcesmartinez@hotmail.com - hifina@hotmail.com
NEIVA - HUILA