

132

NIETO ABOGADOS

Señores
JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Atn. Dr. Néstor León Camelo
Honorable Juez
E. S. D.

Proceso: 2022-00009
Demandante: Moravo S.A.S.
Torre Sancho BBDO PH
Demandada: LPQ Restaurantes S.A.S.
Referencia: Contestación de la demanda

CÉSAR EDUARDO PÉREZ, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado judicial reconocido de la parte demandada, LPQ Restaurantes S.A.S. ("LPQ"), por medio del presente escrito, estando dentro del término respectivo, me permito presentar **CONTESTACIÓN** a la demanda del proceso de la referencia presentada por Moravo S.A.S. ("Moravo") y Torre Sancho BBDO PH ("Torre Sancho") y en conjunto con Moravo, las "Demandantes") en los términos del presente escrito.

El presente documento, se divide en los siguientes capítulos, conforme a la siguiente tabla de contenido:

TABLA DE CONTENIDO

I. ANOTACIÓN PRELIMINAR..... 2

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS 3

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES 18

IV. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO 19

V. EXCEPCIONES..... 21

(i) Vicios ocultos en el Inmueble objeto del contrato de arrendamiento 22

(ii) Incumplimiento del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho 24

133

NIETO ABOGADOS

a. Incumplimiento en la entrega del inmueble en la fecha acordada25

b. Inexistencia de licencia de construcción de la terraza.....26

c. Suspensión del servicio de gas para el restaurante26

d. Servicios compartidos para LPQ y zonas comunes28

(iii) Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho.....29

VI. PRUEBAS.....31

I. ANOTACIÓN PRELIMINAR

Previo al pronunciamiento de los hechos, es importante poner de presente al Despacho que el presente proceso corresponde al tercer litigio entre Moravo, Torre Sancho y LPQ en virtud del contrato de arrendamiento suscrito el 18 de septiembre de 2018. Litigios que como se observará, responden a un mecanismo de presión de las Demandantes a fin de que LPQ desista de sus pretensiones.

Así las cosas, llamamos la atención del Despacho por cuanto, lo que realmente ocurrió en la relación comercial de las Demandantes y LPQ es que Moravo y Torre Sancho indujeron a error a LPQ, arrendándole uno conjunto de inmuebles con múltiples problemas, los cuales salieron a la luz con posterioridad de la suscripción del mencionado contrato. Para ilustración del Despacho, los siguientes:

- 1. Inexistencia de la licencia de construcción de la terraza, uno de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, lo cual desencadenó en un vicio oculto de los inmuebles arrendados y la exposición a sellamientos por parte de la Alcaldía de Chapinero.
- 2. Una conexión ilegal de gas para el funcionamiento del restaurante, lo cual desencadenó en un sellamiento del servicio de gas domiciliario por parte del operador.
- 3. Una conexión insuficiente de energía, contraria a la acordada en el contrato de arrendamiento y que además ponía en peligro el funcionamiento de los equipos de LPQ.

734

NIETO ABOGADOS

4. Una falta en la separación de los medidores de agua, lo cual ocasionaba que las Demandadas cobraran a LPQ lo que a su parecer había sido el consumo, sin un soporte razonable de los cobros.

Pese a todo lo anterior, LPQ realizó múltiples esfuerzos para darle continuidad al contrato de arrendamiento, y en un actuar sin precedentes, las Demandantes de mala fe, demandaron ejecutivamente a LPQ aduciendo unos supuestos incumplimientos en los pagos de los cánones de arrendamiento.

Proceso que fue resuelto por el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, quien falló que a partir de junio de 2020 no había lugar al pago de los cánones de arrendamiento a favor de Moravo y Torre Sancho, por cuanto estas habían perturbado el uso y goce del inmueble arrendado a LPQ al poner una serie de candados en las puertas de acceso de los inmuebles, lo que no permitía el ingreso de la Demandada.

Lo anterior conllevó inexorablemente a una terminación unilateral y sin justa causa del contrato de arrendamiento por las hoy Demandantes, como bien lo interpretó el Juzgado 40 Civil del Circuito mediante su decisión, la cual además hace tránsito a cosa juzgada.

A raíz de lo anterior, LPQ presentó demanda declarativa que actualmente cursa en el Juzgado 56 Civil del Circuito de Bogotá, en la cual se pretende que se declare, entre otras cosas que, Moravo y Torre Sancho terminaron unilateralmente y sin justa causal el contrato de arrendamiento el 9 de junio de 2020, debido a la perturbación en el uso y goce de los inmuebles arrendados, lo cual ocasionó perjuicios que a la fecha ascienden a la suma de dos mil quinientos millones de pesos colombianos (COP \$2.500.000.000) aproximadamente.

En este sentido, como se expondrá en el presente documento y como se probará en el curso del proceso, quienes incumplieron el contrato de arrendamiento fueron justamente Moravo y Torre Sancho, quienes en un actuar contrario a derecho indujeron a error a LPQ y además de eso, irrumpieron sin razón legal en la perturbación del uso y goce de los inmuebles arrendados.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

Como podrá observar el Despacho, los hechos enlistados por las Demandantes responden a una serie de apreciaciones, las cuales además de ser contrarias a la verdad, dificultan el ejercicio de contradicción.

135

NIETO ABOGADOS

Así las cosas, nos vemos en la obligación de presentar al Despacho una serie de hechos que contextualizarán lo manifestado por las Demandantes.

1. El 18 de septiembre del 2018 se firmó entre Moravo y Torre Sancho como arrendadores y LPQ como arrendatario, el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Calle 98 # 9-03 en la ciudad de Bogotá. (Vid. Prueba 1).
2. El contrato de arrendamiento del inmueble recaía sobre varios locales. Como puede observarse en la cláusula primera del contrato se señaló que “[e]l inmueble está compuesto por varios locales comerciales No. 1, 2, 3, 4, terraza y bodega del segundo sótano del Edificio Torre Sancho BBDO Propiedad Horizontal (...)”.
3. Se aclara al Despacho que no es cierto que Moravo fuera la propietaria de los locales comerciales 1 y 2 del Edificio Torre Sancho BBDO Propiedad Horizontal. Contrario a las manifestaciones realizadas por las demandantes en el contrato, los inmuebles para la fecha de celebración del contrato y durante su ejecución eran de propiedad de la sociedad Comunicaciones Estratégicas Sancho. Situación que LPQ conoció finalizando la relación comercial debido a los múltiples problemas presentados, que se expondrán más adelante. (Vid. Prueba 2 y 3)
4. La cláusula cuarta del contrato de arrendamiento prevé que el contrato tendrá una duración de 10 años contados a partir de la entrega de los locales, la cual estaba prevista para el 1 de octubre de 2018, fecha en la cual LPQ iniciaría las labores de adecuaciones y mejoras necesarias para abrir al público en la temporada de diciembre de 2018.
5. Sin embargo, Moravo y Torre Sancho no pudieron realizar la entrega del inmueble el 1 de octubre del 2018, razón por la cual tuvo que aplazarse la entrega en 10 días para que LPQ pudiera ingresar y realizar las respectivas labores de adecuación y mejoras para el funcionamiento del inmueble.
6. Fue hasta el 23 de octubre del 2018, como puede observarse en el acta de entrega (Vid. Prueba 4), que Hilda Vélez Jaramillo como apoderada de los arrendadores, entregó el inmueble a Diana Restrepo, representante legal de LPQ. A pesar de lo anterior, debido a un vicio regulatorio, como se expondrá más adelante, fue hasta el 14 de junio del 2019 cuando LPQ pudo abrir las puertas al público.
7. Aún con lo anterior, LPQ pagó en virtud del contrato de arrendamiento la suma de

NIETO ABOGADOS

COP \$29.508.500 para el mes de diciembre (Vid. Prueba 5) y COP \$28.633.500 (Vid. Prueba 6) para el mes de enero a título de cánones de arrendamiento.

8. Es de indicar al Despacho que el 23 de enero del 2019, Hilda Vélez y Marcelo Arango, como representantes de los arrendadores, informaron a Diana Restrepo, representante de LPQ, la existencia de un nuevo inconveniente. El cual radicaba en que la Alcaldía Local de Chapinero había notificado a los arrendadores del inicio de una actuación administrativa contra el Edificio Torre Sancho BBDO PH por una presunta infracción al régimen urbanístico y por obras en el inmueble.
9. Del expediente notificado por la Alcaldía Local de Chapinero, puesto a disposición de LPQ, se observó que existían dos informes de visitas al predio por parte del Grupo de Gestión Jurídica y de Control Urbanístico de la Alcaldía Local de Chapinero. En los dos informes se concluyó que la terraza, la cual que hacía parte del inmueble arrendado, adolecía de licencia de construcción. (Vid. Prueba 7 y 8) Razón por la cual la Alcaldía Local de Chapinero inició el proceso administrativo sancionatorio.
10. Que la terraza no contara con licencia de construcción era un hecho de conocimiento de Moravo y Torre Sancho, el cual no fue informado a LPQ al inicio del contrato de arrendamiento.
11. Dado que la terraza no contaba con las licencias necesarias para su construcción, el proceso administrativo sancionatorio sin duda desembocaría en un sellamiento del Inmueble, el cual pondría en peligro la operación de LPQ y el desarrollo de su actividad económica.
12. En los siguientes días al conocimiento de dicha circunstancia, Hilda Vélez y Marcelo Arango acordaron con Diana Restrepo de forma verbal suspender el pago de los cánones de arrendamiento hasta tanto Moravo y Torre Sancho resolviera con las autoridades locales todo lo concerniente a la licencia de construcción de la terraza.
13. En vista de lo anterior, LPQ solicitó de manera permanente a los arrendadores el estado del saneamiento de la inexistencia de la licencia de construcción. Por este motivo y como consecuencia de lo acordado verbalmente, LPQ no pagó los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril y mayo del 2019, pues nunca obtuvo una respuesta concreta de parte de Moravo y Torre Sancho acerca de la licencia de construcción de la terraza del inmueble durante esos meses.

131

NIETO ABOGADOS

14. Para ilustración del Despacho, la terraza del inmueble se compone de un área del 73.5 m², zona indispensable para que LPQ se interesara en el inmueble arrendado a Moravo y Torre Sancho.
15. Tan indispensable era la terraza, que el 24 de mayo del 2018 cuando LPQ dio respuesta a Moravo y Torre Sancho para arrendar el Inmueble, se indicó como lineamientos generales de la propuesta, que era necesario tener “[p]osibilidad de fachada transparente, posibilidad de aviso sobre fachadas, posibilidad de parqueaderos, posibilidad de uso de terrazas habilitadas para mesas, posibilidad de bodega”. (Vid. Prueba 9)
16. Ahora bien, como consecuencia del acuerdo verbal alcanzado el 23 de enero del 2019 entre Hilda Vélez y Marcelo Arango por parte de Moravo y Torre Sancho, y Diana Restrepo por parte de LPQ, frente al no pago de los cánones de arrendamiento hasta tanto se solucionara el problema suscitado de la licencia de construcción, con sorpresa LPQ recibió el 28 de febrero del 2019 una comunicación de parte de Liliana Arévalo, alegando ser abogada y representante de los arrendadores, donde solicitaba explicaciones acerca del no pago de los cánones de arrendamiento por parte de LPQ. (Vid. Prueba 10)
17. El 7 de marzo del 2019, LPQ dio respuesta a la comunicación anterior donde indicó que el no pago de los cánones de arrendamiento fue un acuerdo alcanzado entre Hilda Vélez y Marcelo Arango, como consecuencia de los problemas suscitados por la falta de licencia de construcción del inmueble arrendado. Asimismo, se le informó que la terraza representaba aproximadamente el 40% de la capacidad del proyecto al público y que un sellamiento por parte de la autoridad administrativa generaría un perjuicio mayúsculo a LPQ toda vez que ya se habían realizado inversiones en la terraza cercanas a los doscientos cincuenta millones de pesos (COP \$250.000.000), lo cual sumado a las demás mejoras del inmueble, sumaban alrededor de dos mil quinientos millones de pesos (COP \$2.500.000.000).
18. En respuesta, el 22 de marzo del 2019, Liliana Arévalo informó a LPQ que Hilda Vélez y Marcelo Arango no representaban al Edificio Torre Sancho BBDO PH, curiosa afirmación aun sabiendo que eran los respectivos representantes legales de los arrendadores. Sumado a lo anterior, afirmó que Hilda Vélez y Marcelo Arango había hablado de una extensión para el pago de los cánones de arrendamiento, pero nunca de una suspensión, asimismo informó a LPQ que podía continuar con el desarrollo de sus obras. Resaltamos al Despacho la clara muestra de desinformación

738

NIETO ABOGADOS

por parte de la Liliana Arévalo. (Vid. Prueba 11)

19. Curiosamente en la comunicación del 22 de marzo del 2019, Liliana Arévalo fue enfática en informar a LPQ que la expedición de la licencia de construcción de la terraza era una obligación de LPQ. (Vid. Prueba 11) afirmación que tomó por sorpresa a LPQ en cuanto en el año 2016 cuando se construyó la terraza, LPQ ni siquiera se había constituido en el territorio colombiano, además de que la expedición de las licencias de construcción puede ser solicitada únicamente por el propietario o poseedor del inmueble, situación jurídica que LPQ no ostentaba para el 2016, fecha en la cual se construyó la terraza.
20. Para el 19 de junio del 2019, es decir 6 meses después de que Moravo y Torre Sancho tuvieron conocimiento del proceso administrativo sancionatorio y LPQ conoció de la inexistencia de la licencia de construcción de la terraza, LPQ resolvió enviar una nueva comunicación a Moravo y Torre Sancho, donde les informó que la obtención de la licencia de construcción de la terraza no era una obligación de LPQ, que era de suma importancia distinguir (i) la licencia de construcción de la terraza, esto es la licencia que autorizó la construcción de la terraza cuando ésta fue construida; y (ii) los permisos y licencias necesarios como consecuencia de las adecuaciones que LPQ estaba realizando en el lugar. Asimismo, se le informó a Moravo y Torre Sancho que una vez fue revisada la propuesta de adecuación por parte de la Curaduría, esta informó que no era necesaria una licencia de adecuación ya que LPQ solo intervendría aspectos mobiliarios, tales como pisos, pinturas en paredes y ciertos temas de decoración, esto sin afectar ni intervenir la estructura metálica y de vidrio existente. (Vid. Prueba 12)
21. En la extensa comunicación, LPQ también informó que la existencia de la actuación administrativa generaba un vicio legal de alto impacto para la ejecución del contrato. Sin embargo y como consecuencia de la inversión realizada en adecuaciones y mejoras que ascendía a más de COP \$2.500.000.000 millones, así como la contratación y capacitación en el exterior del personal que a la fecha ascendía a 38 personas, era fundamental la apertura del local, por tanto, mientras se solucionaba esta situación, era necesario darle continuidad al negocio del restaurante.
22. Como consecuencia de lo anterior, LPQ consciente de que hasta mediados de junio pudo usar y disfrutar el inmueble arrendado, decidió realizar un anticipo al canon de arrendamiento del mes de junio. En este sentido consignó un valor de cuatro millones setecientos setenta y dos millones doscientos cincuenta mil pesos (COP \$4.772.250)

139

NIETO ABOGADOS

a Moravo y suma igual a Torre Sancho. Lo anterior para un total de nueve millones quinientos cuarenta y cuatro mil quinientos pesos (COP \$9.544.500). (Vid. Prueba 13)

23. Consciente de la apertura del local, pero sin desconocer la posibilidad de un posible sellamiento por parte de la Alcaldía Local de Chapinero, en un actuar de buena fe, LPQ propuso a Moravo y Torre Sancho el pago de los ciento cuarenta y tres millones doscientos ocho mil seiscientos veintitrés pesos (COP \$143.208.623) más los intereses moratorios por valor de (COP \$5.661.667) por los cánones de arrendamiento adeudadas como consecuencia de la inexistencia de la licencia de construcción. Suma que sería pagada de la siguiente forma: (i) 25% a la radicación de la solicitud de licencia de construcción; (ii) 12.5% 60 días después; (iii) 12.5% 90 días después; y. (iv) 50% al momento de la expedición de la licencia de construcción por parte de la autoridad competente.
24. Además de la propuesta realizada, LPQ solicitó el cumplimiento de obligaciones adicionales por parte de Moravo y Torre Sancho, establecidas en el contrato y que no se habían cumplido, las cuales eran (i) suministrar una potencia de 100 Kva en la energía; y. (ii) el acceso y conexión a la planta de energía del edificio con una potencia de energía de 230 Kva como se había consagrado en el contrato de arrendamiento.
25. Días después, un nuevo apoderado de Moravo y Torre Sancho dio respuesta a la propuesta realizada por LPQ informando que Moravo y Torre Sancho no aceptaban la propuesta. asimismo que desde ese momento había recibido instrucciones para no seguir representando a las Demandantes.
26. Aun con esto, LPQ continuó cumpliendo sus compromisos adquiridos con Moravo y Torre Sancho. (Vid. Prueba 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32)
27. Cabe indicar que el 9 de octubre de 2018, las partes alcanzaron un acuerdo respecto al pago de los cánones de arrendamiento que aparentemente se debía, aun cuando no existía licencia de construcción. (Vid. Prueba 33) Sin embargo, con extrañeza Moravo y Torre Sancho el 8 de octubre del 2019 –un día antes del acuerdo alcanzado entre las partes sobre el pago de los cánones– presentaron demanda ejecutiva en contra de LPQ, solicitando el pago de los cánones de arrendamiento, intereses de dichas sumas y curiosamente una cláusula penal que solo operaba por la terminación del contrato de arrendamiento, situación que no había ocurrido.

740

NIETO ABOGADOS

28. El pasado 19 de abril del 2021, el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá realizó la audiencia integrada resolviendo declarar probada parcialmente la excepción de mérito propuesta por LPQ. Argumentando que los cánones alegados por Moravo y Torre Sancho ya habían sido cancelados por parte de LPQ. (Vid. Prueba 34)
29. También, el Juzgado 40 Civil del Circuito negó a Moravo y Torre Sancho la ejecución de los cánones de arrendamiento reclamados correspondientes a los meses de junio del 2020 en adelante, debido a las acciones desplegadas por Moravo y Torre Sancho, relacionadas con el sellamiento del local comercial sin orden de autoridad administrativa y judicial, actuación que impidió a LPQ el uso y goce del Inmueble arrendado. Capítulo que se expondrá más adelante.
30. Resaltamos al Despacho en este punto, que el 10 de mayo del 2021, en cumplimiento al proceso ejecutivo, LPQ pagó a Moravo a título de canon de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo a mayo del 2020, la suma de (COP \$36.930.057), como se solicitaba en la sentencia proferida. (Prueba No. 35)
31. Asimismo, el 10 de mayo del 2021, LPQ pagó a Torre Sancho a título de canon de arrendamiento y cuotas de administración correspondiente a los meses de marzo a mayo del 2020, la suma de (COP \$46.012.563). (Prueba No. 36)
32. Cabe resaltar al Despacho que LPQ a mayo del 2020 no adeudaba a Moravo o Torre Sancho suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración. Asimismo, en el entendido que el Juzgado 40 Civil del Circuito señaló que no se habían causado a favor de Moravo y Torre Sancho sumas algunas por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración con posterioridad a junio del 2020 como consecuencia del actuar de Moravo y Torre Sancho como más adelante se expondrá, LPQ no tenía la obligación de pago de dichos conceptos, más aún cuando a la fecha existe un proceso declarativo iniciado por LPQ contra Moravo y Torre Sancho, que cursa en el Juzgado 56 del Circuito de Bogotá, en el cual se pretende entre otras cosas, que se reconozca que el Contrato de arrendamiento fue terminado de forma unilateral y sin justa causa por Moravo y Torre Sancho el 9 de junio de 2020. Las pretensiones de dicho proceso son las siguientes:

“DECLARATIVA

PRIMERA: Que se declare que entre Moravo y Torre Sancho como

141

NIETO ABOGADOS

arrendadores y LPQ, como arrendatario, existió un contrato de arrendamiento de los locales comerciales No. 1, 2, 3 y 4, terraza y la bodega de segundo sótano del Edificio Torre Sancho BBDO Propiedad Horizontal ubicado en la calle 98 No. 9-03.

SEGUNDA: Que se declare que, para la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, la terraza del inmueble arrendado no contaba con la licencia de construcción obligatoria.

TERCERA: Que se declare que Moravo y Torre Sancho incumplieron el contrato de arrendamiento, al arrendar el inmueble sin la licencia de construcción obligatoria.

CUARTA: Que se declare que, para la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento el inmueble no contaba con una acometida de gas legal que permitiera a LPQ el uso y goce del inmueble.

QUINTA: Que se declare que Moravo y Torre Sancho incumplieron el contrato de arrendamiento, al arrendar el inmueble sin la acometida de gas legal que permitiera a LPQ el uso y goce del inmueble en los términos establecidos en el contrato y para el desarrollo de la actividad estipulada en el contrato.

SEXTA: Que se declare que Moravo y Torre Sancho, debiendo hacerlo, no separaron los medidores de energía y agua de las zonas comunes y por lo tanto LPQ tuvo que soportar el pago de servicios compartidos por estos dos conceptos.

SÉPTIMA: Que se declare que, Moravo y Torre Sancho incumplieron el contrato de arrendamiento al no separar los medidores de agua y energía.

OCTAVA: Que se declare que el 9 de junio del 2020 Moravo y Torre Sancho privaron a LPQ del uso y goce del inmueble al poner candados en las entradas del inmueble arrendado.

NOVENA: Que se declare que, como consecuencia de lo anterior, Moravo y Torre Sancho incumplieron el contrato de arrendamiento al no permitir a LPQ el uso y goce del inmueble arrendado a LPQ.

142

NIETO ABOGADOS

DÉCIMA: Que, como consecuencia de lo anterior, declare que Moravo y Torre Sancho terminaron de forma unilateral y sin justa causa el contrato de arrendamiento el 9 de junio del 2020.

NOVENA: Que, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento a causa del actuar de Moravo y Torre Sancho, declare que LPQ ha sufrido unos perjuicios relacionados con obras de adecuación y mejoras del inmueble, así como la adquisición de la franquicia y licencias para su funcionamiento.

CONDENATORIAS

PRIMERA: Que, como consecuencia de las declaraciones solicitadas en los numerales anteriores, se condene a Moravo y Torre a pagar a LPQ la suma de quinientos mil dólares (USD \$500.000) o cualquier otro monto superior o inferior que se probare en el proceso, por concepto de cláusula penal especial reconocida en la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento. En virtud del parágrafo de la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento, la suma anterior debe ser liquidada a la TRM del día en que sea cancelada.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de las declaraciones solicitadas en los numerales anteriores, se condene a Moravo y Torre Sancho a pagar a LPQ la suma de mil cuatrocientos veintiocho millones quinientos cuarenta y cuatro mil ochenta y nueve pesos (COP \$1.428.544.089) o cualquier otro monto superior o inferior que se probare en el proceso, por concepto de obras de adecuación y mejoras del inmueble, así como la adquisición de la franquicia y licencias para su funcionamiento, como perjuicios sufridos por LPQ de la terminación unilateral y sin justa causa del contrato de arrendamiento por parte de Moravo y Torre Sancho.

CUARTA: Que se condene a Moravo y Torre Sancho a reconocer y pagar a LPQ la corrección monetaria sobre los montos indicados en las dos pretensiones condenatorias anteriores, de conformidad con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, desde el 1 de enero de 2021 y hasta que se notifique el auto admisorio de la demanda.

143

NIETO ABOGADOS

QUINTA: Que se condene a Moravo y Torre Sancho a reconocer y pagar a LPQ los intereses de mora sobre los montos determinados de conformidad con las pretensiones precedentes, liquidados a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda y hasta que se realice el pago correspondiente, según lo previsto en el artículo 94 del Código General del Proceso.

SEXTA: Que se condene a Moravo y Torre Sancho a reconocer y pagar a LPQ las costas y agencias en derecho a que haya lugar.”

33. Proceso que a la fecha se encuentra notificado y a la espera de que el Juzgado resuelva sobre el recurso contra el auto admisorio presentado por Moravo y Torre Sancho.
34. Otra de las razones que llevó a una maltrecha relación entre Moravo y Torre Sancho y LPQ, fue la circunstancia ocurrida en el mes de diciembre del 2019, seis meses después de estar operando el restaurante, cuando en una revisión de rutina realizada por la empresa Vanti, evidenció que las lecturas del medidor No. SC 98-98-5 4058224 no eran normales y por lo tanto resolvieron sellar el servicio de gas en el inmueble.
35. Como consecuencia de lo anterior, retiraron el medidor y resolvieron enviarlo para análisis a fin de determinar la anomalía. Sin embargo, suspendieron el servicio de gas natural en el Inmueble. Vale resaltar al Despacho que el Inmueble era destinado para el funcionamiento de un restaurante.
36. El 17 de diciembre del 2019, el informe técnico de laboratorio informó a Vanti que “[e]l medidor permite paso de aire con normalidad, pero el error de sus mediciones supera el máximo permitido”. (Vid. Prueba 37)
37. Por lo anterior, el 19 de diciembre del 2019 Vanti expide la Factura No. G190178403 por valor de cuarenta y seis millones seiscientos cincuenta y dos mil setecientos pesos (COP \$46.652.700), esto por un consumo de veinticinco mil setecientos ochenta y tres metros cúbicos de gas (25.783 mts³). factura que además fue expedida a nombre de Café OMA. (Vid. Prueba 38)
38. Ponemos en conocimiento al Despacho que las Demandantes nunca notificaron a LPQ del procedimiento administrativo que adelantó la empresa Vanti con el fin de aclarar y determinar el consumo de factura. Este fue un procedimiento que adelantó Moravo y Torre Sancho de forma independiente.

704

NIETO ABOGADOS

39. Lo anterior se mantuvo hasta el 30 de marzo del 2020, donde Liliana Arévalo envió una comunicación a LPQ donde le instigaba a pagar la factura No. G190178403 expedida por Vanti, aduciendo entre otras cosas que las fallas de medición del medidor eran consecuencia de LPQ. (Vid. Prueba 39)
40. Afirmación curiosa de parte de Moravo y Torre Sancho, toda vez que en el acta de entrega del 23 de octubre del 2018 (Vid. Prueba 4) resaltó que LPQ recibía de Moravo y Torre Sancho una “[a]cometida de cargo mínimo de dos pulgadas del servicio de gas natural” y “[t]odos los requerimientos técnicos y de servicios públicos establecidos en el anexo G del Contrato”.
41. Sumado a todo lo anterior, fue este el hecho que deterioró el dialogo entre Moravo y Torre Sancho y LPQ, pues los primeros cobraban a esta última, el pago de la totalidad de la factura expedida por Vanti.
42. Fue tal la rogativa de LPQ que tuvo que ser el mismo quien hiciera el trámite ante Vanti con el fin de solicitar la instalación del servicio de gas ante Vanti.
43. Un hecho incontrovertible para el Despacho es que un restaurante sin suministro de gas para realizar la actividad comercial para la que fue arrendado constituyó en un detrimento a los intereses de LPQ y desembocó en que este no pudiera realizar un uso y goce del inmueble arrendado.
44. Ante la negativa de Moravo y Torre Sancho en la instalación del servicio, LPQ tuvo que comprar pipetas de gas para el consumo del restaurante.
45. Muestra de que no era una obligación de LPQ todo lo concerniente a la revisión del medidor, fue que cuando se solicitó la instalación del servicio, Vanti le informó a LPQ que debía ser el titular del bien quien debía solicitarlo. Esto es una sociedad denominada “*Comunicaciones Estratégicas Sancho S.A.*” otra situación que llamó la atención de LPQ en tanto en las consideraciones del contrato de arrendamiento se indicó “[q]ue Moravo y la Propiedad Horizontal [Torre Sancho] son los propietarios de los locales comerciales 1, 2, 3 y 4, la terraza y la bodega del segundo sótano, inmuebles ubicados en la calle 98 #9-03 de la ciudad de Bogotá D.C.” (Vid. Prueba 1)
46. Lo anterior fue corroborado por LPQ en la comunicación del 24 de enero del 2020

NIETO ABOGADOS

donde indicaba que efectivamente el propietario del inmueble era la sociedad Comunicaciones Estratégicas Sancho S.A., en Liquidación. (Vid. Prueba 40)

47. Por otro lado, aún con la emergencia sanitaria que vivía el mundo, los problemas suscitados en el pasado, el 9 de junio del 2020, Moravo y Torre Sancho comunicaron a LPQ que, como consecuencia de la deuda sostenida por los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, la administración y la cláusula penal del contrato —que como se explicó, ni se había causado— habían decidido cerrar el restaurante con múltiples candados en sus entradas y no permitir el acceso a la bodega.
48. Conforme a lo anterior, Moravo y Torre Sancho pusieron candados en todas las puertas de acceso al inmueble arrendado y asimismo impidieron el ingreso a la bodega. (Vid. Prueba 41, 42, 43, 44 y 45)
49. En respuesta al correo enviado por Liliana Arévalo el 13 de junio del 2020, LPQ envió comunicación formal a Moravo y Torre Sancho, donde se les informó que (i) la instalación de una cadena con un candado, aduciendo la retención de los elementos de LPQ instalados dentro del local comercial, era ilegal e ilegítima, pues Moravo y Torre Sancho estaban ejecutando el derecho de retención sobre bienes que no son de la tenencia de los arrendadores; (ii) se les informó además que LPQ no puede seguir pagando los valores por servicios públicos de agua y energía que los arrendadores a capricho deciden, sin tener medidores independientes como se ha solicitado desde el inicio de la operación del restaurante; (iii) referente al servicio público domiciliario de gas, se les informó nuevamente que las actuaciones contrarias a derecho, eran total responsabilidad de los arrendadores; y, (iv) por último se les informó que en la bodega, existía materia prima perecedera que había sido importada, asimismo, que el local contenía varios equipos que requerían constante mantenimiento, por ende en caso de pérdida o daño en los elementos mencionados mientras acudíamos a las autoridades respectivas por las actuaciones de los arrendadores, sería total responsabilidad de éstos.
50. Moravo y Torre Sancho no han cumplido con lo que se comprometieron en el contrato de arrendamiento. Ciertamente como se probará en este proceso, la terraza no tenía licencia, suspendieron el servicio de gas por una conexión aparentemente ilegal, nunca proporcionó la energía necesaria y acordada en el contrato y tampoco separó los medidores de agua, por lo que, cobraban a LPQ lo que, a su juicio, debía pagar. Además del hecho gravísimo de manifestar ser la propietaria del Inmueble, cuando en realidad era otra sociedad.

146

NIETO ABOGADOS

Claro lo anterior, nos permitimos darles respuesta a los hechos presentados por las Demandantes, en los siguientes términos:

Al hecho Primero: Parcialmente cierto y aclaro.

No es cierto que Moravo fuera la propietaria de los inmuebles, como puede observarse por el Despacho, la propietaria de los inmuebles 1 y 2 era la sociedad Comunicaciones Estratégicas Sancho.

Al hecho Segundo: Es cierto.

Al hecho Tercero: No es cierto y aclaro.

1. LPQ pagó el canon de arrendamiento de diciembre de 2018.
2. LPQ pagó el canon de arrendamiento de febrero a julio de 2019.
3. LPQ pagó el canon de arrendamiento del mes de marzo de 2019, conforme lo señala la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, además, LPQ pagó el canon de arrendamiento del mes de abril de 2019, conforme lo señala la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
4. LPQ pagó el canon de arrendamiento de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019, conforme lo señala la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
5. LPQ pagó el canon de arrendamiento de marzo, abril y mayo de 2020, conforme lo indicó la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
6. No es cierto que LPQ adeude los cánones de arrendamiento de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, conforme lo señala la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
7. No es cierto que LPQ adeude intereses de los cánones de arrendamiento de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021.

142

NIETO ABOGADOS

Al hecho Cuarto: No es cierto.

Al hecho Quinto: No es cierto y aclaro.

LPQ no tenía obligación alguna de la certificación de la acometida de gas, más cuando Moravo y Torre Sancho habían manifestado y certificado que la misma era legal.

Al hecho sexto: No es cierto y aclaro.

Se señala al Despacho de la contradicción en la que recaen las Demandantes en este hecho, y lo que pretenden en la Demanda. En efecto, de la lectura del hecho 6 se observa que, según las Demandantes. LPQ supuestamente terminó el Contrato de arrendamiento, de forma unilateral y sin justa causa en el 2020. Sin embargo, en las pretensiones de la Demanda, alegan que la supuesta terminación se dio el 30 de mayo de 2021.

Sumado a lo anterior, no es cierto que LPQ hubiera terminado de forma unilateral y sin justa causa el Contrato de arrendamiento, pues como se expuso en los hechos anteriores, dicha terminación fue causa de las Demandantes el 9 de junio de 2020 al poner candados al Inmueble como lo interpretó el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.

Al hecho séptimo: Parcialmente cierto y aclaro.

Es cierto que Moravo y Torre Sancho en un acto contrario a derecho, pusieron candados en todas y cada una de las puertas de acceso a los inmuebles.

Aclaro que, como bien lo interpretó el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá en la sentencia proferida en el marco del proceso iniciado por las hoy Demandantes, con el hecho de que Moravo y Torre Sancho a través de su apoderada colocara candados en las puertas de acceso a los inmuebles condujo a una ineludible perturbación en el uso y goce del inmueble arrendado.

Cabe señalar que dicha decisión está en firme y hace tránsito a cosa juzgada.

Al hecho octavo: Parcialmente cierto y aclaro.

Como consecuencia de la sentencia proferida por el Juzgado 40 Civil del Circuito, el 30 de abril del 2021 LPQ remitió comunicación a Moravo y Torre Sancho, donde le indicó entre otras cosas que, por la decisión emitida por el Juzgado 40 Civil del Circuito se entendía que

NIETO APELLADO

Moravo y Torre Sancho habían dado por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento desde el 9 de junio del 2020. Asimismo, solicitó la devolución de los bienes muebles de propiedad de LPQ que permanecían en el inmueble. (Prueba No. 46)

En respuesta a lo anterior, Liliana Arévalo apoderada Moravo y Torre Sancho, respondió la comunicación anterior, manifestando que se permitiría a LPQ sacar los muebles que permanecían en el inmueble. (Prueba No. 47) En este sentido, el 25 de mayo del 2021 LPQ entregó las llaves del local comercial en la oficina de Torre Sancho.

Confunden las Demandantes la diferencia entre embargo y secuestro de bienes, sin embargo, aun en su afán de legitimar su actuación contraria a derecho, lo cierto es que esto generó un perjuicio irremediable a LPQ, el cual como se indicó, está siendo tramitado en el Juzgado 56 Civil del Circuito de Bogotá.

Al hecho noveno: No es cierto y aclaro.

Moravo y Torre Sancho no cumplieron sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, se pone de presente que la sentencia que resolvió la apelación proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, en ningún momento manifestó que Moravo y Torre Sancho habían cumplido sus obligaciones, por el contrario, señaló que no era materia de análisis en el proceso ejecutivo propuesto. Tan es así, que olvidan las Demandantes informar al Despacho que su recurso de apelación fue declarado desierto por falta de sustentación, donde pretendía alegar lo manifestado en el hecho 9, razón que no sucedió.

Al hecho décimo: No es un hecho, es una manifestación subjetiva de las demandantes, la cual carece de fundamento probatorio en tal sentido, el debate se dará en el curso del proceso.

Al hecho décimo primero: No es un hecho, es una manifestación subjetiva de las demandantes, la cual carece de fundamento probatorio en tal sentido, el debate se dará en el curso del proceso.

Sin embargo, se indica al Despacho que las Demandantes parecieran confundir la acción que según este hecho se pretende iniciar, con la iniciada realmente en el presente trámite. Ciertamente estamos en el marco de un proceso declarativo, no un proceso ejecutivo como pareciera ilustrar el hecho.

144

NIETO ABOGADOS

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

NOS OPONEMOS Y RECHAZAMOS todas y cada una de las pretensiones presentadas en la Demanda, toda vez que, las mismas carecen de sustento fáctico, jurídico y probatorio, conforme se expone a continuación.

Frente a la pretensión primera, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el incumplimiento del contrato de arrendamiento provino de Moravo y Torre Sancho, lo que condujo a la terminación unilateral y sin justa causal del contrato, el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Incumplimiento del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión segunda, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso, el contrato de arrendamiento termino de forma unilateral y sin justa causal de Moravo y Torre Sancho el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión tercera, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el contrato de arrendamiento termino de forma unilateral y sin justa causal de Moravo y Torre Sancho el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión cuarta, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el incumplimiento del contrato de arrendamiento provino de Moravo y Torre Sancho, lo que condujo a la terminación unilateral y sin justa causal del contrato, el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Incumplimiento del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión quinta, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el incumplimiento del contrato de arrendamiento provino de Moravo y Torre Sancho, lo que condujo a la terminación unilateral y sin justa causal del contrato, el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión sexta, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el contrato de arrendamiento termino de forma unilateral y sin justa causal de

150

NIETO ABOGADOS

Moravo y Torre Sancho el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión séptima, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el contrato de arrendamiento termino de forma unilateral y sin justa causal de Moravo y Torre Sancho el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión octava, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el incumplimiento del contrato de arrendamiento provino de Moravo y Torre Sancho, lo que condujo a la terminación unilateral y sin justa causal del contrato, el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Incumplimiento del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión novena, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso el incumplimiento del contrato de arrendamiento provino de Moravo y Torre Sancho, lo que condujo a la terminación unilateral y sin justa causal del contrato, el 9 de junio de 2020. Tal y como se expone en la excepción denominada **Incumplimiento del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho**.

Frente a la pretensión décima, NOS OPONEMOS por cuanto como se demostrará al o largo del proceso, las pretensiones de Moravo y Torre Sancho no están llamadas a prosperar.

IV. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en al artículo 206 del Código General del Proceso, en el presente capítulo se presenta oposición al juramento estimatorio elevado en la Demanda, pues, las sumas allí contempladas son inexactas por cuanto carecen de material probatorio con el que se pueda determinar o acreditar la cuantía en él señalada.

Como podrá observar el Despacho, Moravo y Torre Sancho señalaron en el juramento estimatorio:

“La suma Total Pedida en esta demanda corresponde a DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$2.648.687.000)



NIETO ABOGADOS

Que se discriminan así:

6.2 Valores discriminados

1. TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$366.352.000) por concepto de canones (SIC) dejados de pagar.
2. CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) intereses de los canones (SIC) dejados de pagar, monto para la fecha de presentación de esta demanda.
3. CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) por concepto de servicios públicos, cuotas de administración e intereses que se dejaron de pagar.
4. CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) arreglo local con destino a poder arrendarlo nuevamente y gastos de administración para recuperación de los valores dejados de pagar.
5. MIL NOVECIENTOS DIEZ MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$1.910.335.000) de la cláusula penal acordada como mera multa, que corresponde a QUINIENTOS MIL DOLARES (US\$500.000) liquidados a la TRM para el 22 de marzo de 2022."

No obstante, se resalta al Despacho que no existe razonabilidad alguna en las sumas señaladas por Moravo y Torre Sancho, pues en el escrito de Demanda no obra prueba alguna referente a la cuantificación de las sumas señaladas conforme lo indica el artículo 206 del Código General del Proceso.

Ciertamente, el inciso primero del artículo 206 del Código General del Proceso señala en su parte relevante que:

"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos". (Énfasis añadido)

152

NIETO ABOGADOS

Claro lo anterior, no existe en la Demanda una estimación razonada del juramento estimatorio y por tanto es procedente su oposición.

Lo primero que debe advertirse es que en el juramento estimatorio no se indica el cálculo realizado para determinar el valor rubro relacionado con los supuestos cánones de arrendamiento que se le adeudan a las Demandantes. Por lo que, no se estima razonadamente su valor.

Por otro lado, los intereses de mora sobre los cánones de arrendamiento también carecen de estimación razonada, pues en su estimación no se indican las tasas de interés utilizadas para el cálculo realizado por las Demandantes.

Asimismo, no existe prueba de la existencia y monto de los supuestos arreglos en los que incurrieron las Demandantes para el posterior arrendamiento del Inmueble. Del mismo modo, no se aportó ninguna prueba relacionada con los valores supuestamente debidos por cuotas y gastos de administración. Motivo por el cual, estos conceptos tampoco se encuentran estimados razonadamente.

Por último, no es claro cual fue el cálculo realizado para determinar el valor de los supuestos servicios públicos adeudados por parte de LPQ. Lo cual sin duda incumple los supuestos de la ley procesal.

Así las cosas, no basta con indicar una cifra bajo juramento estimatorio para entender que el mismo tiene efectos probatorios, pues como lo indica el artículo 206 del Código General del Proceso, es necesario estimar **razonablemente** las sumas que se pretende, requisito inexistente en el presente caso.

V. EXCEPCIONES

Sea lo primero señalar en este punto, que las Demandantes incurren en una abierta contradicción en sus hechos y lo que pretenden. Ciertamente, como podrá observar el Despacho, Moravo y Torre Sancho invocan la cláusula décima cuarta del Contrato de arrendamiento, para alegar la supuesta terminación del negocio jurídico estudiado. A su vez, expresa que supuestamente desde el primer mes de ejecución del Contrato de arrendamiento, este incumplió con sus obligaciones.

NIETO ABOGADOS

Sin embargo, curiosamente, de forma conveniente solicita en su Demanda, que se declare que la terminación del Contrato de arrendamiento ocurrió el 30 de mayo de 2021, aparentemente por causas imputables a LPQ. Lo anterior sin duda vislumbra el actuar codicioso y de mala fe de las Demandantes, las cuales aun sabiendo de los múltiples vicios que tenía el Inmueble objeto de arrendamiento, endilgaron supuesta responsabilidad a LPQ.

En efecto, como se desarrollará en las excepciones que a continuación se exponen, podrá corroborar el Despacho que el Contrato de arrendamiento fue terminado unilateralmente y sin justa causa por el actuar abusivo de Moravo y Torre Sancho, el 9 de junio de 2020.:

Con fundamento en todo lo anterior, se procede a presentar las siguientes excepciones:

(i) Vicios ocultos en el Inmueble objeto del contrato de arrendamiento

Como se ha expresado en la respuesta a los hechos que componen la Demanda, una vez firmado el Contrato de arrendamiento, se fueron presentando múltiples inconvenientes que lejos de resolverse, fueron la causa dilatoria en la relación entre las partes.

Sin duda uno de los vicios de mayor relevancia, fue la licencia de construcción de la terraza, la cual es objeto de un procedimiento administrativo sancionatorio ante la Alcaldía Local de Chapinero. Ciertamente, como se ha expuesto, la terraza constituía una parte importante del Inmueble, la inexistencia de la licencia de construcción cuando fue realizada, constituye un vicio en el Contrato de arrendamiento celebrado por Moravo y Torre Sancho y LPQ además de ser una causa inminente de riesgo de sellamiento por parte de la autoridad administrativa por la violación a las normas urbanísticas de la ciudad.

Sea lo primero señalar que, a la luz de la legislación civil, en su artículo 1982, señala que una obligación del arrendador es la protección al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien arrendado.¹

Para la doctrina especializada, “[e]sta obligación [saneamiento o librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada] está consagrada en el artículo 1982 del Código Civil, numeral 3, que se denomina por los hermanos Mazeaud, como obligación de garantía. (...) Se desprende, esta obligación, del interés que persigue el arrendatario de usar y gozar normal y eficazmente de la cosa arrendada. Por lo tanto, el arrendador debe

¹ Artículo 1982 del Código Civil

NIETO ABOGADOS

librar al arrendatario de todo hecho o pretensión que distraiga o merme ese goce o derecho”.²

En este orden de ideas, para el profesor Bonivento Fernández, se entiende que para determinar los vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada, es necesario distinguir si el vicio es parcial o total, entendiendo que para los vicios redhibitorios se requiere “(...) a) que existan al tiempo de celebrarse el contrato o que aparezcan posteriormente. En este orden nos apartamos de la noción o calidades del vicio redhibitorio de que trata el artículo 1915 del Código Civil, porque siendo el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo se puede dar el caso de que vicio aparezca con posterioridad al perfeccionamiento del contrato y a la entrega de la cosa y afecte el interés del arrendatario de usar y gozar de la cosa, que siempre debe ser protegido o garantizado por el arrendador. b) que afecten el uso o goce de la cosa, total o parcialmente y que sea de presumir que el arrendatario no hubiera arrendado o lo hubiera hecho por un menos precio. c) no haberlos manifestado el arrendador, y ser tales que el arrendatario haya podido ignorarlos son negligencia de su parte, o no los haya podido conocer en razón de su profesión u oficio”.³

En otra definición dada por la doctrina, se ha precisado que “[l]os vicios redhibitorios son aquellos defectos ocultos que tiene una cosa, considerados desde el punto de vista material u objetivo. El artículo 1990 del Código Civil permite al arrendatario dar por terminado el contrato cuando el vicio impide el uso de la cosa para el cual fue arrendada, sin importar que el arrendador conozca o no, aun cuando este vicio haya surgido durante la ejecución del contrato sin culpa del arrendatario”.⁴

Ahora bien, cuando el vicio afecta parcialmente el uso y goce de la cosa arrendada, se ha precisado que “[c]orresponde al juez, previa demanda, considerar si puede dar por terminado el contrato o concederse una rebaja proporcional en el precio o renta. Si se decreta la terminación, el arrendador estará obligado a pagar el daño emergente si el vicio tuvo una causa anterior al contrato”.⁵

En este orden de ideas, debemos analizar si estamos frente a la presencia de un vicio redhibitorio y, asimismo, el efecto que este genera a la luz del contrato de arrendamiento celebrado entre Moravo y Torre Sancho.

² Bonivento Fernández José Alejandro, Los Principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 2012. Decimoctava Edición.

³ Ibidem.

⁴ Marín Vélez Gustavo Adolfo, Las Obligaciones en el mantenimiento de inmuebles arrendados. Revista de Derecho Universidad del Norte, 2007.

⁵ Bonivento Fernández José Alejandro, Los Principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 2012. Decimoctava Edición.

755

NIETO ABOGADOS

Es importante resaltar al Despacho que la terraza constituye aproximadamente el 40% de la ocupación al público del restaurante, es decir reafirma la situación de la importancia que esta tiene para el contrato de arrendamiento. A tal punto que cuando se envió por parte de LPQ una propuesta inicial a inicios del 2018 se precisó que la terraza era necesaria.

A partir del hecho anterior, se precisa que la inexistencia de la licencia de construcción de la terraza no solo desnaturaliza el contrato de arrendamiento, sino que, además, constituye un vicio en el mismo y una violación a las normas urbanísticas de la ciudad por parte de Moravo y Torre Sancho.

A juicio de LPQ, Moravo y Torre Sancho como arrendadores del Inmueble, debían tener conocimiento de este hecho desde antes de la suscripción del contrato, por tanto, le añade un actuar de mala fe por parte Moravo y Torre Sancho para con LPQ, más aún cuando después alegaron que dicha responsabilidad pertenecía a LPQ.

En este sentido, el vicio generado por la inexistencia de la licencia de construcción obligaba a la luz de la legislación civil, al saneamiento por parte del propietario de este. Para LPQ constituye un riesgo trascendental el hecho de que la Alcaldía Local de Chapinero pudiera sellar el inmueble por la ausencia de la licencia de construcción, lo que desemboca en una violación directa a las normas urbanísticas de la ciudad, que genera un ineludible vicio oculto del inmueble arrendado.

Concluimos de esta forma al Despacho que la inexistencia de la licencia de construcción constituyó un inminente vicio al contrato de arrendamiento que generó un perjuicio a LPQ en la medida que el inmueble no contaba con las licencias respectivas para su funcionamiento.

(ii) Incumplimiento del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho

Sea esta la oportunidad para afirmar ante el Despacho que Moravo y Torre Sancho incumplieron en múltiples ocasiones el contrato de arrendamiento suscrito con LPQ, generando una violación al principio de pacta sunt servada, consagrado en el artículo 1062 del Código Civil.

Es importante resaltar que el principio de pacta sunt servanda establecido en el artículo 1602 del Código Civil, recoge un fundamento importante en la relación entre particulares, al punto de equipararlo con fuerza de una disposición legal.

156

NIETO ABOGADOS

En este orden de ideas, el artículo 1602 del Código Civil señala que “[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.⁶

Para la Corte Constitucional. “[l]a anterior disposición [el artículo 1602 del Código Civil] desde el punto de vista histórico y teleológico tiene una importante significación en el derecho civil clásico y en el reconocimiento de la voluntad individual como eje definitorio del sistema legal contemporáneo”.⁷

Ahora bien, en ese mismo análisis la Corte Constitucional resaltó que “[e]l hecho de que el contrato haya sido equiparado a rango de ley en el marco de las relaciones privadas, más allá de las implicaciones mercantiles y comerciales que acarrea, tiene una importante significación ética y filosófica, por cuanto reconoce que el hombre a través de sus decisiones es un auténtico legislador de su destino. Es decir, el artículo 1.602 del Código Civil acentúa que las personas en razón a su autonomía deben ser los arquitectos de su vida por intermedio de las decisiones y obligaciones que adquieren y en esa medida la intervención Estatal en principio debe ser mínima”.⁸

Bajo lo anterior, Moravo y Torre Sancho suscribieron un contrato a partir del consentimiento pleno de cada una de las partes intervinientes y en este sentido a la luz del artículo 1602 del Código Civil constituye ley para estos.

En el caso bajo estudio, es de suma importancia resaltar que Moravo y Torre Sancho han incumplido de forma constante el contrato de arrendamiento suscrito con LPQ desde el primero momento en que debía comenzar a ejecutar sus obligaciones.

Así las cosas, podrá el Despacho evidenciar que el primer incumplimiento tuvo lugar en la entrega del inmueble.

a. Incumplimiento en la entrega del inmueble en la fecha acordada

El contrato de arrendamiento establecía que “[e]l Arrendador se obliga a entregar al Arrendatario el Inmueble el día 1 de octubre de 2018, con todos los requerimientos técnicos establecidos en el Anexo, como constará en el Acta de Entrega, que será suscrita por los

⁶ Artículo 1602 del Código Civil

⁷ Sentencia de la Corte Constitucional T-229 de 2016

⁸ Ibidem.

NIETO ABOGADOS

Representantes Legales de cada una de las Partes, una vez entregado el Inmueble".⁹

Ahora bien, lo anterior recogía mucha importancia para LPQ en cuanto de conformidad con su cronograma, el restaurante debía estar abierto al público en el mes de diciembre del 2018, esto con el fin de iniciar con pie derecho un plan de expansión de la franquicia *Le Pain Quotidien* en Colombia.

Sin embargo, el 1 de octubre del 2018 no fue entregado el inmueble por parte de Moravo y Torre Sancho porque según informó a LPQ aún estaban pendientes algunas autorizaciones y permisos técnicos para el funcionamiento del restaurante. Por el contrario, fue hasta el 23 de octubre del 2018, fecha que podrá corroborar el Despacho con el acta de entrega.

Esta situación generó que LPQ tuviera que suspender las obras de conformidad con su cronograma, lo que desembocó que el local no pudiera estar abierto al público para el mes de diciembre del 2018 como se había presupuestado. Situación que generó un impacto negativo en el plan de crecimiento que la franquicia *Le Pain Quotidien* tenía en Colombia.

b. Inexistencia de licencia de construcción de la terraza

Otro incumplimiento del contrato de arrendamiento en el que incurrió Moravo y Torre Sancho, fue el hecho de que parte del inmueble arrendado no contara con los permisos necesarios cuando fue construido, exponiendo el restaurante a un inminente sellamiento por parte de la Alcaldía Local de Chapinero como consecuencia de la actuación administrativa notificada a Moravo y Torre Sancho en el mes de diciembre del 2018. Fecha para la cual ni siquiera se había abierto al público el local comercial. Ciertamente como se expuso en el capítulo anterior, el no contar con algo tan esencial como la licencia de construcción, aun conocimiento el vicio, constituyó un inminente incumplimiento que puso en peligro la operación de LPQ en Colombia, aun antes de iniciar.

c. Suspensión del servicio de gas para el restaurante

Sumado a lo anterior, otro de los incumplimientos en que incurrió Moravo y Torre Sancho a la luz del contrato de arrendamiento con LPQ, fue la sorpresiva suspensión del servicio de gas en el restaurante 5 meses después de la apertura al público como consecuencia de mediciones irregulares arrojada por el medidor No. SC 98-98-5 4058224.

⁹ Cláusula tercera del contrato de arrendamiento

TS

NIETO ABOGADOS

Como se precisó en los fundamentos de hecho, el 19 de diciembre del 2019 Vanti expidió la factura No. G190178403 a nombre de CAFÉ OMA por valor de cuarenta y seis millones seiscientos cincuenta y dos mil setecientos pesos (COP \$46.652.700), como consecuencia de un consumo de veinticinco mil setecientos ochenta y tres metros cúbicos de gas (25.783 mts³).

En este punto es de suma importancia resaltar al Despacho que el procedimiento administrativo que realiza Vanti para determinar lo sucedido, nunca fue notificado a LPQ, ni siquiera se le permitió participar en la mencionada actuación administrativa, situación que fue toda afrontada por Moravo y Torre Sancho.

Ahora bien, constituye una afirmación que no requiere de prueba alguna, el hecho de que la suspensión del servicio de gas en un restaurante es básicamente no poder ejecutar las actividades para las cuales fue arrendado el inmueble y abierto el restaurante. Ante las múltiples solicitudes realizadas por LPQ a Moravo y Torre Sancho y ante la inminente negativa de estas a reactivar el servicio, LPQ se vio forzado a contratar pipetas de gas para el desarrollo de sus actividades aún con el riesgo que esto significaba para su personal y sus clientes. Esto fue necesario debido a que el restaurante había estado cerrado 6 meses más de lo previsto y esto estaba generando un perjuicio irremediable para LPQ.

Ahora bien, el acta de entrega del inmueble suscrito por Moravo y Torre Sancho del 23 de octubre del 2018, resaltó que LPQ recibía una “[a]cometida de cargo mínimo de dos pulgadas del servicio de gas natural” y “[t]odos los requerimientos técnicos y de servicios públicos establecidos en el anexo G del Contrato”.

A lo anterior, hay que sumarle el hecho de que Moravo y Torre Sancho sabían que la destinación del inmueble sería la apertura de un restaurante, pues puede leer el Despacho en la cláusula segunda del contrato señala que “[e]l inmueble materia del presente Contrato será un establecimiento de comercial en el cual se prestará el servicio de restaurante bajo la marca LPQ”.¹⁰

No solo fue el hecho de que suspendieron el servicio de gas en el restaurante, sino el hecho de que con posterioridad Moravo y Torre Sancho instigaran a pagar la factura a LPQ bajo el argumento que había incurrido en un fraude a servicios públicos domiciliario.

Para LPQ el hecho de que Moravo y Torre Sancho no le permitiera actuar en la investigación

¹⁰ Cláusula segunda del contrato de arrendamiento

NIETO ABOGADOS

administrativa adelantada por Vanti, el hecho de que la factura hubiera sido expedida a favor de Café OMA y el hecho de que se estuviera facturando un promedio de consumo de veinticinco mil setecientos ochenta y tres metros cúbicos de gas (25.783 mts³) eran fundamento más que suficientes para no pagar la mencionada factura hasta tanto se esclareciera por completo la situación ocasionada y el respectivo responsable.

d. Servicios compartidos para LPQ y zonas comunes

Como se ha podido evidenciar en el presente acápite, Moravo y Torre Sancho han incumplido a cabalidad el contrato de arrendamiento suscrito con LPQ. Además de los anteriores, otro de los incumplimientos recae en el hecho de que LPQ tuvo que soportar el pago de servicios compartidos de agua, electricidad y gas con las zonas comunes del edificio Torre Sancho BBDO, cuando desde un inicio se acordó que no sería de esta forma y que se separarían los respectivos medidores.

Situación más que contraria a las disposiciones establecidas en el Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Pues bien, Moravo y Torre Sancho en la suscripción del contrato de arrendamiento nunca informó a LPQ acerca de la obligación de compartir servicios compartidos.

Sumado al hecho de que LPQ no sabía que debía compartir servicios con las zonas comunes, fue el hecho de que nunca se determinó la forma en que serían calculados los servicios de agua, electricidad y gas. Por el contrario, la administración del edificio Torre Sancho BBDO enviaba una comunicación a LPQ informándole de un valor por el pago de dichos servicios.

Así las cosas, LPQ en múltiples oportunidades solicitó a Moravo y Torre Sancho separar los servicios públicos de la copropiedad. Al inicio Moravo y Torre Sancho afirmaron que lo harían, pero con el desarrollo del contrato, afirmaron que era una situación que debía asumir LPQ, situación bastante incómoda que generó inconformidad por parte de LPQ en la medida que Moravo y Torre Sancho estaban cambiando las reglas de juego prescritas en el contrato de arrendamiento y asimismo no las estaban cumpliendo en debida forma.

Los anteriores, son los incumplimientos en los que ha incurrido Moravo y Torre Sancho en la ejecución del contrato de arrendamiento con LPQ que han generado innumerables perjuicios que hoy hacen una relación comercial insostenible.

160

NIETO ABOGADOS

(iii) Terminación unilateral y sin justa causal del Contrato de arrendamiento por Moravo y Torre Sancho

En este punto es importante señalar que aun con los múltiples incumplimientos en que incurrió Moravo y Torre Sancho, que han sido previamente señalado, es importante indicar que como consecuencia del actuar abusivo – valga decirlo- de Moravo y Torre Sancho, con la perturbación al uso y goce del Inmueble, dieron por terminado el Contrato de arrendamiento de forma unilateral y sin justa causa.

El artículo 1982 del Código Civil, establece como una de las obligaciones del arrendador el “[l]ibrar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.¹¹

En este sentido, la doctrina ha analizado que “[n]o puede el arrendador perturbar o embarazar el uso y goce que la ley le otorga al arrendatario: sin el consentimiento del arrendatario no se puede mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer obras ni trabajos algunos que compliquen de ella”.¹²

En este sentido, cuando la perturbación es total “[e]l arrendatario podrá dar por terminado el contrato, por pérdida total del uso y goce la cosa, que es, en el fondo, la causa que lo movió a contratar, y exigir, igualmente, el resarcimiento de los perjuicios al arrendador, cuando éste conoció o debió conocer las causas del derecho justificado por el tercero o fue expresamente pactado en contrato, como estipulación especial del saneamiento”.¹³

En este sentido, el colocar candados en las entradas del inmueble, constituyen sin duda una perturbación al uso y goce del inmueble por parte de Moravo y Torre Sancho a LPQ.

Como se precisó en los fundamentos de hechos que rodean la presente reclamación, el 9 de junio del 2020, Moravo y Torre Sancho comunicaron a LPQ que como consecuencia de la deuda sostenida por los cánones de arrendamiento, los servicios público, la administración y la cláusula penal del contrato habían dispuesto cerrar el restaurante y no permitir el acceso a la bodega.

Lo anterior, puede evidenciarse por parte del Despacho en el material fotográfico tomado y aportado al proceso. Fecha desde la cual el local permaneció cerrado sin que LPQ pudiera

¹¹ Artículo 1982 del Código Civil

¹² Bonivento Fernández José Alejandro, Los Principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, 2012, Decimoctava Edición.

¹³ Ibidem.

ingresar al mismo.

Como se le comunicó en su momento a Moravo y Torre Sancho, en respuesta al correo enviado por Liliana Arévalo, el 13 de junio del 2020, LPQ afirmó que (i) La instalación de una cadena con un candado, aduciendo la retención de los elementos de LPQ instalados dentro del local comercial, es ilegal e ilegítimo, pues ésta ejecutando el derecho de retención sobre bienes que no son de la tenencia de los arrendadores; (ii) se les informó además que LPQ no puede seguir pagando los valores por servicios públicos de agua y energía que los arrendadores a capricho deciden, sin tener medidores independientes como se ha solicitado desde el inicio de la operación del restaurante; (iii) Referente al servicio público domiciliario de gas, se les informó nuevamente que las actuaciones contrarias a derecho, eran total responsabilidad a los arrendadores; y. (iv) Por último se les informó que en la bodega, existía materia prima perecedera que había sido importada, asimismo, que el local contenía varios equipos que requerían constante mantenimiento, por ende en caso de pérdida o daño en los elementos mencionados mientras acudíamos a las autoridades respectivas por las actuaciones de los arrendadores, sería total responsabilidad de éstos, argumentos que seguimos afirmando 9 meses después ante su Despacho.

En este orden de ideas, podemos argumentar que como consecuencia del actuar de Moravo y Torre Sancho, existe una inminente violación al artículo 1982 del Código Civil, dando la posibilidad a que LPQ de por terminado el contrato de arrendamiento por perturbación en el uso y goce del inmueble arrendado. En este orden de ideas, solicitamos al Despacho, termine el contrato de arrendamiento como consecuencia del actuar abusivo por parte de Moravo y Torre Sancho.

Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, quisiéramos como LPQ realizar un comentario ante el supuesto derecho de retención que alega Moravo y Torre Sancho, a la luz del artículo 2000 del Código Civil.

Pues bien, entrando en materia al derecho de retención, así como lo ha establecido el profesor Bonivento Fernández “[p]ara que el derecho de retención tenga ocurrencia se requiere, de acuerdo con el propio sentido y extensión de la palabra, que el retenedor tenga en su poder la cosa, bien a título de mero tenedor ora a título de poseedor, pero siempre bajo el supuesto que la cosa esté en manos del retenedor al momento de ejercer la retención; y es sabido que en el caso formulado por el artículo 2000 los frutos de la cosa arrendada y los objetos con que el arrendatario los haya amoblado, guarnecido o provisto, no han salido de su dominio [arrendatario], de su posesión, ni de su tenencia. Porque, al contrario, el mismo artículo, se encarga de señalar que las cosas que pertenecen y se encuentran en la cosa arrendada son del

NIETO ABOGADOS

arrendatario. luego se entiende que, en ningún momento, antes de hacer efectiva la 'retención' el arrendador no ha tenido ni poseído los frutos u objetos".¹⁴

En este orden de ideas, alegar el derecho de retención sobre un bien que no se encuentra en nuestro poder, no es jurídicamente válido. Por el contrario, esto constituiría un actuar abusivo y contrario a derecho que perturbaría el uso y goce de la cosa arrendada, más cuando se trata de la puesta de candados en el inmueble arrendado por LPQ.

A lo largo de la presente demanda, se han podido evidenciar diversos incumplimientos por parte de Moravo y Torre Sancho al contrato de arrendamiento suscrito en septiembre del 2018 con LPQ. Estos pueden resumirse en la mora en la entrega de la cosa arrendada, la inexistencia de la licencia de construcción de la terraza arrendada, la suspensión del servicio de gas en el inmueble, la no separación de los medidores de servicios de agua, electricidad y gas de las zonas comunes y por último, la perturbación en el uso y goce del inmueble al colocar los candados en las entradas del inmueble impidiendo el acceso de LPQ al inmueble.

Con lo anterior, es importante referirnos al artículo 1990 del Código de Civil, el cual señala que "[e]l arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer uso el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario. (...) Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar a la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta".¹⁵

Como consecuencia de lo anterior, con fundamento en cada uno de los incumplimientos, en especial la perturbación del uso y goce del Inmueble el 9 de junio de 2020, Moravo y Torre Sancho, dieron por terminado el Contrato de arrendamiento sin justa causa y de forma unilateral, tal como se expuso en la demanda que cursa en el Juzgado 56 Civil del Circuito de Bogotá.

VI. PRUEBAS

¹⁴ Bonivento Fernández José Alejandro, Los Principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 2012. Decimotava Edición.

¹⁵ Artículo 1990 del Código Civil

163

NIETO ABOGADOS

En atención a los argumentos esbozados, de forma comedida solicitamos al Despacho decretar y practicas las siguientes pruebas:

PRIMER GRUPO: DOCUMENTALES

A ser aportadas por Moravo y Torre Sancho

Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 90 del Código General del Proceso, de manera respetuosa solicito que en el auto admisorio de la presente demanda se le ordene a Moravo y Torre Sancho, en su calidad de demandada, aportar los siguientes documentos durante el respectivo traslado:

1. Licencia de construcción de la terraza arrendada.
2. Comunicaciones cruzadas con Vanti acerca del medidor de gas, donde Moravo y Torre Sancho dieron debido traslado a las comunicaciones de Vanti.

Aportadas con la contestación de la Demanda

Invoco y solicito tener como prueba los siguientes documentos que adjunto a la presente contestación de la demanda.

El Despacho podrá encontrar las pruebas referenciadas en el presente capítulo, en el siguiente enlace:

<https://www.dropbox.com/scl/fo/hrewnd0t2erqa8bh9mf4/h?rlkey=8tvshorhikvhyphbxntnep6r5&dl=0>

1. Contrato de arrendamiento suscrito entre Moravo y Torre Sancho y LPQ el 18 de septiembre del 2018.
2. Certificado de tradición y libertad de local 1 del Edificio Torre Sancho BBDO.
3. Certificado de tradición y libertad de local 2 del Edificio Torre Sancho BBDO
4. Acta de entrega del inmueble arrendado, por parte de Moravo y Torre Sancho a LPQ el 23 de octubre del 2018.

NIETO ABOGADOS

5. Soporte de pago realizado el 23 de diciembre a Torre Sancho, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre. Soporte de pago realizado el 23 de diciembre de 2020 a Moravo, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020.
6. Comprobante de pago del canon de arrendamiento realizado por LPQ del mes de enero del 2019.
7. Informe del Grupo de Gestión Jurídica de la Alcaldía Local de Chapinero acerca de la terraza construida en el inmueble.
8. Informe del Grupo de Control Urbanístico de la Alcaldía Local de Chapinero acerca de la terraza construida en el inmueble.
9. Comunicación del 24 de mayo del 2018 donde LPQ indicó las especificaciones que debía cumplir el local comercial a Moravo y Torre Sancho.
10. Comunicación del 28 de febrero del 2019 enviada por Moravo y Torre Sancho donde solicitaba explicación acerca del pago de los cánones de arrendamiento del mes de febrero.
11. Comunicación del 22 de marzo del 2019 enviada por Moravo y Torre Sancho donde indicó que Hilda Vélez y Marcelo Arango no eran los interlocutores del Edificio Torre Sancho.
12. Comunicación enviada por Diana Restrepo apoderado Moravo y Torre Sancho donde informó que no aceptaban la propuesta realizada por LPQ el 19 de junio del 2019.
13. Comprobante de consignación del canon de arrendamiento parcial a Moravo y Torre Sancho del mes de junio del 2019.
14. Comprobante de pago del canon de arrendamiento realizado por LPQ del mes de julio del 2019.
15. Soporte de pago realizado el 9 de agosto a Moravo, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de agosto.

105

NIETO ABOGADOS

16. Soporte de pago realizado el 9 de agosto a Torre Sancho, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de agosto.
17. Soporte de pago realizado el 6 de septiembre a Moravo, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de septiembre.
18. Soporte de pago realizado el 6 de septiembre a Torre Sancho, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de septiembre.
19. Soporte de pago realizado el 7 de octubre a Torre Sancho, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre.
20. Soporte de pago realizado el 7 de octubre a Moravo, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre.
21. Soporte de pago realizado el 12 de noviembre a Torre Sancho, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre.
22. Soporte de pago realizado el 12 de noviembre a Moravo, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre.
23. Soporte de pago realizado el 23 de diciembre a Torre Sancho, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre.
24. Soporte de pago realizado el 23 de diciembre a Moravo, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre.
25. Soporte de pago realizado el 18 de octubre a Moravo conforme al acuerdo del 11 de octubre de 2019.
26. Soporte de pago realizado el 18 de octubre a Torre Sancho conforme al acuerdo del 11 de octubre de 2019.
27. Soporte de pago realizado el 29 de noviembre a Moravo conforme al acuerdo del 11 de octubre de 2019.
28. Soporte de pago realizado el 29 de noviembre a Torre Sancho, conforme al acuerdo del 11 de octubre de 2019.

7/16/20

NIETO ABOGADOS

29. Factura de venta No. 1817 expedida por Moravo a LPQ el 28 de noviembre de 2019.
30. 31. Factura de venta No. 11391 expedida por Torre Sancho, a LPQ el 1 de diciembre de 2019.
31. Soporte de pago realizado el 16 de diciembre a Moravo conforme al acuerdo del 11 de octubre de 2019.
32. Soporte de pago realizado el 16 de diciembre a Torre Sancho conforme al acuerdo del 11 de octubre de 2019.
33. Carta enviada por LPQ a Moravo y a Torre Sancho el 11 de octubre de 2019.
34. Acta de audiencia del proceso de Moravo vs. LPQ con fecha del 19 de abril del 2021.
35. Soporte de pago realizado el 10 de mayo de 2021 a Moravo, a título de cánones de arrendamiento y cuotas de administración correspondientes a los meses de marzo a mayo del 2020, conforme la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
36. Soporte de pago realizado el 10 de mayo de 2021 a Torre Sancho, a título de cánones de arrendamiento y cuotas de administración correspondientes a los meses de marzo a mayo del 2020, conforme la sentencia del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
37. Informe técnico realizado por la compañía Gas Instrument el 17 de diciembre del 2019 donde informó a VANTI las condiciones del medidor ubicado en el inmueble arrendado.
38. Factura No. G190178403 expedida por VANTI a Café OMA, por valor de cuarenta y seis millones seiscientos cincuenta y dos mil setecientos pesos (COP \$46.652.700), esto por un consumo de veinticinco mil setecientos ochenta y tres metros cúbicos de gas (25.783 mts3).
39. Comunicación enviada por Liliana Arévalo apoderada de Moravo y Torre Sancho donde instigaba a pagar la factura No. G190178403 expedida por Vanti el 30 de marzo del 2020.

764

NIETO ABOGADOS

40. Comunicación del 24 de enero de 2020, enviada por Jazmín Camargo de LPQ a la representante legal de Moravo, indicando que efectivamente el propietario del inmueble era la sociedad Comunicaciones Estratégicas Sancho S.A.
41. Fotografía tomada el 22 de febrero del 2021 que muestra los candados puestos por Moravo y Torre Sancho al inmueble.
42. Fotografía tomada el 22 de febrero del 2021 que muestra los candados puestos por Moravo y Torre Sancho al inmueble.
43. Fotografía tomada el 22 de febrero del 2021 que muestra los candados puestos por Moravo y Torre Sancho al inmueble.
44. Fotografía tomada el 22 de febrero del 2021 que muestra los candados puestos por Moravo y Torre Sancho al inmueble.
45. Video fotográfico tomada el 22 de febrero del 2021 que muestra los candados puestos por Moravo y Torre Sancho al inmueble.
46. Comunicación enviada por LPQ a Moravo y Torre Sancho donde indicó la decisión emitida por el Juzgado 40 Civil del Circuito sobre la terminación del contrato de arrendamiento y solicitó la devolución de los bienes muebles de propiedad de LPQ que permanecían en el inmueble, el 30 de abril de 2021.
47. Comunicación enviada por Liliana Arévalo apoderada Moravo y Torre Sancho donde respondió la comunicación del 30 de abril de 2021.

SEGUNDO GRUPO: INTERROGATORIO DE PARTE

Con el fin de provocar confesión, solicito que se fije fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de interrogatorio de parte del representante legal de Moravo S.A.S., y Torre Sancho BBDO PH. Dicho interrogatorio será formulado por el suscrito apoderado (o el que haga sus veces), bien oralmente, bien por medio de cuestionario escrito que se presentará al juzgado en sobre cerrado sobre los hechos debatidos en el proceso.

TERCER GRUPO: EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

768

NIETO ABOGADOS

En virtud de lo dispuesto en el artículo 265 y siguientes del Código General del Proceso, de forma comedida solicito al Despacho decretar y practicar la siguiente exhibición de documentos. En tal sentido, ordenar a la Moravo y Torre Sancho, exhibir toda la documentación relacionada con:

1. Licencias de construcción de la terraza, la cual componía los inmuebles arrendados.
2. Comunicaciones mediante las cuales se solicitó la separación de los contadores de agua de los inmuebles arrendados.
3. Comunicaciones con el operador del servicio público de gas, mediante las cuales se ejecutó la debida defensa en el proceso administrativo sancionatorio.
4. Comunicaciones con el operador del sistema eléctrico, mediante las cuales se solicitó el aumento de energía para los inmuebles arrendados conforme se señalaba en el contrato de arrendamiento.

Manifiesto al Despacho que el objetivo de la prueba acá solicitada es demostrar que Moravo y Torre Sancho incurrieron en incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Además de lo anterior, manifiesto que los documentos que se solicitan sean exhibidos, están en poder de las sociedades a quien se les solicita la exhibición.

De la Honorable Juez, con toda atención y respeto,

CÉSAR EDUARDO PÉREZ

C. C. 1.098.151.267

T. P.: 308.706 del C. S. de la J.

Apoderado

LPQ RESTAURANTES S.A.S.

25/1/24, 17:07

Correo: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. - Outlook

Registrado: Proceso: 2022-00009 Demandantes: Moravo S.A.S. y Torre Sancho BBDO PH

De: CESAR EDOUARDO PÉREZ, actuando en mi calidad de apoderado judicial reconocido de la parte demandada. LPQ Restaurantes S.A.S. - TORRE SANCHO BBDO PH

Cesar Perez <cesar.perez@nietolegal.com>

a través de r1.rpost.net

Jue 25/01/2024 4:30 PM

Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (403 KB)

NA-25012024-LPQ-Contestacionde la DemandaVF.pdf;

Este es un Email Registrado™ mensaje de Cesar Perez.

Señores

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Av. Dr. Néstor León Camelo

Honorable Juez

B. S. D.

Proceso:	2022-00009
Demandante:	Moravo S.A.S. Torre Sancho BBDO PH
Demandada:	LPQ Restaurantes S.A.S.
Referencia:	Contestación de la demanda

CÉSAR EDUARDO PÉREZ, actuando en mi calidad de apoderado judicial reconocido de la parte demandada. LPQ Restaurantes S.A.S., por medio del presente escrito, estando dentro del término respectivo, me permito presentar **CONTESTACIÓN** a la demanda del proceso de la referencia presentada por Moravo S.A.S. y Torre Sancho BBDO PH en los términos del memorial adjunto.

En cumplimiento a lo dispuesto en la ley 2213 de 2022, pongo en copia del presente documento a las demandantes y su apoderado.

Del señor Juez con atención y respeto.

Cesar Edo. Pérez

NIETO ABOGADOS

Calle 72 No. 5-83, Piso 2

Tel. +57 1 3453663 Fax +57 1 2128125

Bogotá - Colombia

cesar.perez@nietolegal.com

www.nietolegal.com

CONFIDENCIALIDAD: Este mensaje (incluyendo sus anexos) es confidencial y contiene información protegida y privilegiada y su uso o revelación sin autorización se encuentra prohibida. Si ha recibido este mensaje por error, por favor notifique al emisor y elimine este correo y sus anexos de su sistema. Gracias.

740

25/1/24, 17:07

Correo: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. - Outlook

CONFIDENTIALITY: This email (including any attachments) contains confidential, proprietary and privileged information, and unauthorized disclosure or use is prohibited. If you received this email in error, please notify the sender and delete this email from your system. Thank you.

RPOST®PATENTADO

749

CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2022-00009 (Excepciones de mérito folios 132 a 170 del cuaderno 1)

FECHA FIJACION: 1 DE ABRIL DE 2024

EMPIEZA TÉRMINO: 2 DE ABRIL DE 2024

VENCE TÉRMINO: 8 DE ABRIL DE 2024

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SECRETARIO