

**SENTENCIA ANTICIPADA PROCESO VERBAL**

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEMANDANTE:</b> | MARÍA CAMILA SÁNCHEZ RIBEROS                                                      |
| <b>APODERADO:</b>  | PIERRE AUGUSTO CHAPARRO HERNÁNDEZ                                                 |
| <b>DEMANDADOS:</b> | AZUCENA ALMEYDA CELIS, MARÍA ISABEL ALMEIDA CELIS y CARLOS ALFREDO ROMERO ALMEYDA |
| <b>PROCESO:</b>    | 680014003018-2018-00826-00                                                        |

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

**BUCARAMANGA, DIECIOCHO (18) DE MAYO DE DOS MIL VEINTE (2020)**

Habiéndose desarrollado la audiencia descrita en el art. 372 del C.G.P. y además evacuado la totalidad de las pruebas solicitadas por la parte demandante, este es el momento procesal pertinente para proferir sentencia anticipada, atendiendo las disposiciones del art. 278 del C.G.P. cuando en su numeral segundo dispone proferir sentencia anticipada cuando *no hubiere pruebas por practicar*, siendo aquello lo que acontece en este proceso.

En virtud de los principios de celeridad y eficacia de la Administración de Justicia, es deber del juez de instancia definir la situación jurídica de forma inmediata, cuando no haya pruebas por practicar, y no siendo menos que por intermedio de la sentencia anticipada, que será lo que se sustente en lo sucesivo. Esta posición también fue recabada por la Corte Suprema de Justicia, que citando la propia Jurisprudencia de la Sala en sentencia No. 11001-02-03-000-2016-01173-00 con M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo dispuso lo siguiente:

*“De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderante oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada a viva vos, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuro cuando la serie no ha superado la fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane”*

A continuación, se realizará un recuento de los hechos que dan lugar a la presente causa, así como de las pretensiones, pruebas y hechos probados, resaltando que no se arrió contestación por parte de los demandados, lo cual será tenido en cuenta respectivamente a efectos de las consideraciones, como se verá más adelante.

**HECHOS PRESENTADOS POR LA DEMANDANTE:**

- El 31 de mayo del 2018, en esta ciudad, se celebró contrato de compraventa de establecimiento de comercio entre MARIA CAMILA SÁNCHEZ RIBEROS como vendedora, y MARIA ISABEL ALMEIDA CELIS, CARLOS ALFREDO ROMERO ALMEIDA y AZUCENA ALMEYDA CELIS como compradores, sobre el establecimiento de comercio denominado WARRIOR FITNESS CLUB

identificado con el número de matrícula mercantil 362281 del 13 de diciembre de 2016, ubicado en la calle 22 # 22-35 en el barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga. Lo anterior establecido en la cláusula primera del contrato de compraventa, acordándose conforme la cláusula segunda de dicho documento un valor de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$76'000.000).

- Este dinero sería cancelado desde el día 02 de junio de 2018, en efectivo, pactándose como primera la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000), y seguido de varios pagos, hasta completar el valor total convenido, terminando con un último pago por TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$31.000.000), el día 05 de noviembre de 2018. (folio 6).
- Que el establecimiento de comercio fue entregado materialmente desde el día 02 de junio de 2018, pese a que los demandados no habían realizado ningún pago al momento de la entrega del establecimiento y de los elementos que le integraban.
- Que, a la fecha de interposición de la demanda, los demandados no habían cancelado ninguna de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, tales como pagar las sumas de dinero convenidas.

#### **PRETENSIONES:**

- 1. DECLARAR** la existencia del contrato de compraventa del establecimiento de comercio WARRIOR FITNESS CLUB, suscrito el día 31 de mayo de 2018 entre los demandantes y demandados.
- 2. ORDENAR** el cumplimiento por parte de los demandados de la cláusula SEGUNDA del contrato de compraventa de establecimiento de comercio relativa al pago de la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$76.000.000).
- 3. ORDENAR** a los demandados el pago de los intereses correspondientes al 2% del saldo actual de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$76.000.000) que deberá ser aplicado desde el día 06 de noviembre de 2018, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

#### **PRUEBAS APORTADAS:**

- Contrato de compraventa original, firmado y autenticado.
- Inventario donde se evidencia la entrega de los bienes muebles que pertenecían al demandante.

#### **PRONUNCIAMIENTO DE LOS DEMANDADOS SOBRE LA DEMANDA.**

Fueron notificados en debida forma, sin embargo, ninguno de aquellos otorga contestación a la demanda, por lo que es deber del suscrito aplicar la disposición contenida en el art. 97 del C.G.P. que señala expresamente que ante la falta *de contestación o contestación deficiente de la demanda* se harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Así pues, serán tenidos por ciertos los hechos susceptibles de confesión presentes en la demanda, y así serán estudiados en el correspondiente análisis del caso en concreto.

### **CRÓNICA DEL PROCESO**

- Este Juzgado admite la presente demanda VERBAL de menor cuantía el día 06 de febrero de 2019.
- Los demandados fueron notificados en debida forma, tal como consta en el expediente, sin embargo, ninguno de ellos contesta la presente demanda.
- Este despacho cito para audiencia el día 19 de noviembre de 2019, previo requerimiento a fin de notificar a una de las demandadas.
- El día 16 de enero de dos mil veinte (2020) se lleva a cabo audiencia del art. 372 donde se despachan las pruebas decretadas y se decretan de oficio.
- El día 24 de enero de 2020 la CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA dio respuesta a la solicitud de prueba de oficio decretada por este despacho.

### **RESULTADO PRUEBA DE OFICIO.**

Tal como puede ser constatado en el expediente obrante a folio 59, la respuesta otorgada por la cámara de comercio de Bucaramanga a la prueba de oficio decretada por este despacho señaló lo siguiente: *No obstante revisada la página de internet del Registro Único Empresarial (RUES) se halló constancia a nombre de SÁNCHEZ RIBEROS MARIA CAMILA, quien se identifica con la C.C. 1098665909-0, quien como persona natural tiene en su propiedad el establecimiento de COMERCIO **WARRIOR FITNESS CLUB**, con matrícula No. 362281 estado activa, con último año de renovación 2018.*

### **SOBRE LOS ALEGATOS FINALES**

Al tratarse de una sentencia anticipada, con el rigor que esta despliega, se prescinden de los alegatos finales, ya que dada la ausencia de practica probatoria por desarrollarse, resultaría excesivamente gravoso impedir dictar esta providencia a fin de escuchar los alegatos conclusivos, siendo evidente la posición de la parte demandante, sumado al hecho que los demandados no contestaron la demanda ni se presentaron a la práctica probatoria, lo anterior fue dispuesto en sentencia de la Corte Suprema de Justicia de fecha veintisiete (27) de abril de dos mil veinte (2020) Radicación N.º 47001 22 13 000 2020 00006 01 que dispuso lo siguiente:

*“De esta manera, cuando el fallo se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica).”*

### **PROBLEMA JURÍDICO PRINCIPAL**

¿Surtió efectos jurídicos y obligaciones el contrato de compraventa de establecimiento de comercio entre demandante y demandados?

### **TESIS DEL DESPACHO**

No, para el suscrito no se probó que el contrato de compraventa hubiera surtido efectos jurídicos y obligaciones, realidad que aflorará con base en la prueba allegada y recaudada, producto del análisis en conjunto de la misma y teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica para así proferir la decisión pertinente que en derecho corresponda.

### **CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:**

En principio hay que señalar que a lo largo de este proceso y en las actuaciones que lo integran, se observan presentes los denominados presupuestos procesales para proferir esta decisión, esto es, que la demanda reúne los requisitos de forma, se configura la capacidad para ser parte y comparecer de ambos extremos procesales y es indiscutible la competencia que le asiste al suscrito, para conocer y resolver de fondo el presente asunto.

De igual forma, la actuación se ha surtido dentro de las previsiones legales para tramitar un proceso verbal de menor cuantía, y que a al no existir más pruebas por practicar o allegarse al expediente, se procederá a emitir sentencia escrita de forma anticipada, no sin antes realizar un breve recuento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso.

### **SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.**

Conforme al artículo 515 del Código de Comercio, se entiende por establecimiento de comercio el conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa.

El establecimiento de comercio, entendido jurídicamente como un bien mercantil, es susceptible de operaciones o negocios jurídicos, tales como la compraventa, la donación, el arrendamiento, el usufructo, la prenda sin tenencia, etc.

En efecto, la enajenación de un establecimiento de comercio, es un contrato que transfiere total o parcialmente la propiedad de este mismo. La transferencia de la unidad económica (llámese tienda, oficina, almacén, fábrica, bodega, factoría, planta industrial, etc.) se hace a título de compraventa, dación en pago, permuta, aporte para una sociedad, etc.

Frente a las operaciones sobre establecimientos de comercio, señala la legislación comercial que se presume enajenado el mismo como unidad económica, quiere decir esto que lo conforman todos los elementos que este lo integran (Art. 525), también deberá constar por escritura pública o documento reconocido por otorgantes ante funcionario competente (Art. 526), así mismo se debe entregar un balance y relación de pasivos en la enajenación (Art. 527), este balance deberá ser certificado por contador público, y por último, y no menos importante, el código de comercio dispone que entre enajenante y adquirente existirá una responsabilidad solidaria, que solo cesara trascurridos dos meses desde la fecha de la inscripción de la enajenación en el registro mercantil siempre que se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- 1) Que se haya dado aviso de la enajenación a los acreedores por medio de radiograma o cualquier otra prueba escrita;

2) Que se haya dado aviso de la transferencia en general a los acreedores, en un diario de la capital de la República y en uno local, si lo hubiere ambos de amplia circulación, y

3) Que dentro del término indicado en el inciso primero no se hayan opuesto los acreedores a aceptar al adquirente como su deudor.

**PARÁGRAFO.** El acreedor del enajenante que no acepte al adquirente como su deudor deberá inscribir la oposición en el registro mercantil dentro del término que se le concede en este artículo.

Por lo anteriormente visto se pueden resumir las obligaciones a cargo del enajenante así:

- Entregar Balance.
- Responder por las inexactitudes.
- Responder por las obligaciones contraídas hasta el momento de la enajenación.
- Responder por las deudas que no consten en libros.

Frente a esta ultima el Dr. Antonio Bohórquez Orduz en su obra de los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano señala a pagina 120 lo siguiente:

*En relación con las deudas que no constan en libros, la responsabilidad compete, frente a terceros, al enajenante, de acuerdo con el artículo 529, ib. Para este tipo de acreencias no opera el mecanismo de publicidad previsto para las deudas consignadas en los libros, tema del que nos ocupamos en el aparte anterior. Pero los acreedores podrán perseguir también al adquirente y éste sólo podrá defenderse si demuestra que obró de buena fe exenta de culpa.*

*Es conveniente, por tanto, hacer énfasis en que no le basta la invocación de su buena fe, pues es preciso que demuestre que obró con diligencia y cuidado.*

Frente a la compraventa en general, la venta se reputa perfecta según el art. 1857 del C. Civil desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.*

*Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.*

En ese orden de ideas, el artículo 1760 del Código Civil dispone que la falta de dicho instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos o contratos en que la ley requiere esa solemnidad, y a la falta de este presupuesto se mirarán como no ejecutados o celebrados.

Así mismo, el artículo 1849 del Código Civil, define la compraventa como aquel mediante el cual una persona se obliga a dar a otra una cosa a cambio de dinero.

Y a su vez, el artículo 905 del código de comercio, señala que mediante compraventa una persona se obliga con otra a transmitir la propiedad de una cosa, obligándose esta última a pagar un precio.

De las anteriores definiciones del contrato de compraventa, podemos inferir que la función económico social de este negocio jurídico es la misma, esto es, ser la causa o título para la adquisición de la propiedad de una cosa a cambio de un precio en dinero, y en ese sentido, el régimen aplicable dependerá de si el negocio jurídico se encuadra dentro de los actos que los artículos 20, 21 y 22 del código de comercio lo catalogan como mercantiles.

A su turno los artículos 1602 y 1608 del Código Civil establecen:

**“ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES.** *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

**ARTICULO 1608. MORA DEL DEUDOR.** *El deudor está en mora:*

*1º) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora;*

*2ª) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;*

*3º) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.”*

Tenemos igualmente, y para el caso específico del contrato de compraventa, los artículos 1882, 1888 y 1930 del C.C. que regulan de manera especial la acción resolutoria, que da derecho al comprador para exigir al vendedor cuando no cumple con una de sus obligaciones principales, hacer la entrega y tradición de la cosa vendida.

Y de igual forma, faculta al vendedor para reclamar al comprador constituido en mora, el pago del precio en el lugar y tiempo convenido.

En ese orden de ideas tenemos que el contrato de compraventa es oneroso por su esencia y generalmente conmutativo porque genera prestaciones mutuas que se conocen desde su celebración.

Ahora bien, de conformidad con las normas procesales sustanciales y específicamente en lo que atañe al principio de la necesidad de la prueba, resulta esencial que toda decisión judicial deba fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y así, el reconocimiento de una pretensión, supone entonces necesariamente la demostración de todos y cada uno de los elementos que configuran la tutela jurídica de dicha pretensión, correspondiendo a cargo de las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran los efectos jurídicos que ellas persiguen, es decir quien afirma un hecho le corresponde demostrarlo.

### **Caso concreto**

De los hechos expuestos en la demanda y lo pretendido por la parte actora, se desprende que la acción ejercitada mediante este proceso, tiene origen en la denominada condición resolutoria tácita contenida, conforme lo indica el artículo 1546 del Código Civil en los siguientes términos:

*“ARTICULO 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

En efecto, la pretensión principal de la parte actora está encaminada a que se declare que los demandados están obligados a dar cumplimiento al contrato de compraventa del establecimiento de comercio objeto del negocio jurídico, celebrado el 31 de mayo de 2018, tal como se reseñó al inicio de esta providencia, previa declaratoria de la existencia de dicho negocio jurídico, en su condición de vendedora y compradores, respectivamente.

Y consecuente con tal pedimento, se ordene a los demandados pagar el precio convenido, así como también al pago de intereses por la suma debida.

Respecto a la pretensión de cumplimiento, tratadistas como Fernando Canosa Torrado, en su obra La Resolución de los contratos, sexta edición, pág. 276 la define en los siguientes términos: *“es aquella que se dirige a compeler al deudor negligente a satisfacer la pretensión por él debida o, en su defecto y cuando esto no sea posible, a obligarlo a indemnizar los daños y perjuicios que la inejecución directa ha causado al acreedor.*

*Del anterior concepto se concluye que la pretensión de cumplimiento puede ser de dos clases:*

a) *Ejecución Directa: Es aquella que se dirige a conseguir del deudor la realización de la misma prestación que ha sido incumplida. Así, si se trata de obligaciones consistentes en entregar una suma de dinero, la ejecución directa consistirá en solicitar el embargo y secuestro de bienes del deudor para que una vez rematados públicamente, con el producto se cancele la obligación incumplida (C.P.C. arts. 488 y ss); si se trata de obligaciones de hacer o no hacer, “...se plantea la cuestión de saber si es posible constreñir al obligado, y por qué medios, a la ejecución directa de su prestación.*

*Ejecución Indirecta: Es aquella que se dirige a conseguir del deudor una indemnización pecuniaria de los daños y perjuicios que la inejecución directa ha causado al acreedor. Se presenta generalmente cuando la ejecución en especie o ejecución directa no es posible: “un artista comprometido a aparecer determinado día en determinada escena se abstiene, incumple decididamente. El*

*mismo artista, comprometido a no aparecer en determinada escena, ha aparecido. La inejecución se ha producido definitivamente.”*

1. Descendiendo al caso en concreto, es pertinente indicar que el sentido del fallo se toma en consideración a los hechos que efectivamente fueron probados en el proceso, en virtud de las documentales aportadas y las testimoniales que fueron practicadas en audiencia, reiterando que cuando los demandados no contestaron la demanda se debe aplicar lo dispuesto en el art. 97 del código general del proceso, así como la inasistencia en la audiencia también genera la sanción que dispone el art. 372 del C.G.P.

2. Sin embargo esta situación no es óbice, ni tampoco un obstáculo, para que se realice un análisis concienzudo de las pretensiones, pues es deber del juez analizar todas las pruebas en conjunto, y con fundamento en ellas tomar la decisión que en derecho corresponda.

Lo anterior tampoco significa que indefectiblemente deban darse por probadas y accederse a las pretensiones de la demanda, pues como se estudiará en lo sucesivo, no se hallan los presupuestos para conceder estas mismas, aun si los demandados no contestaron la demanda, pues las pruebas que existen y se practicaron en el presente proceso demostraron circunstancias diferentes a las señaladas en el libelo, por lo que es deber del despacho auscultar la verdad.

3. Para este análisis, se torna necesario referirse en principio a la génesis de la relación contractual, que viene a ser el documento privado autenticado titulado *contrato de compraventa de establecimiento de comercio*, para señalar que aquel suscrito por las partes de este proceso, el día 31 de mayo de 2018 contiene diversas estipulaciones que dan lugar a ambigüedades, vaguedades y lagunas, sin embargo, y como bien enseña la teoría de la prevalencia de la voluntad real de las partes, deberá acudirse al querer íntimo de los contratantes, pese a que producto de una errónea utilización de los instrumentos negociales se den a entender cosas distintas.

Véase entonces los siguientes apartes del contrato en referencia, obrante a folio 2 y siguientes del expediente:

*(...)“SEXTA: ARRAS DE RETRACTACIÓN (...) **PROMITENTES COMPRADORES** entregan al **PROMITENTE VENDEDOR**, la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000), descrita en la cláusula tercera, dinero que se entiende recibido a título de arras, en caso que los **PROMITENTES COMPRADORES** desistan de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento, **el presente documento de promesa de compraventa**, faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR para que retenga a su favor dicha suma, sin que para ello medie ningún tipo de declaración judicial y se entenderá resuelta de pleno derecho, habilitados para adelantar cualquier otro proceso. En el evento de celebrarse el contrato de compraventa prometido, el valor entregado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** se imputará al precio de venta del establecimiento. Así mismo, las partes convienen, que si respecto del activo prometido en venta, se presentan circunstancias sobrevinientes que impidan la transferencia o entrega del establecimiento de comercio, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá retractarse de la celebración del contrato de*

*compraventa prometido, caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá, sin doblar, las arras entregadas por el PROMITENTE COMPRADOR (...).*

Esta cláusula sexta difiere en su tenor literal de lo consignado en las cláusulas primera y segunda donde se transcribe lo siguiente:

*“PRIMERA - Objeto. **El VENDEDOR** transfiere A LOS COMPRADORES a Título de compraventa el establecimiento de comercio denominado WARRIOR FITNESS CLUB, Identificado con la matricula mercantil 362281 de fecha 13 de DICIEMBRE del año 2016, de propiedad de **la PROMITENTE VENDEDORA**, costo establecimiento se tendrá como unidad económica en los términos del artículo 525 del Código de Comercio.*

*SEGUNDA. - Precio. Las partes de este contrato acuerdan como precio de la venta la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 76.000000) moneda corriente, que LOS COMPRADORES se obligan a pagar AL VENDEDOR o a su orden en la ciudad de Bucaramanga.”*

Véase entonces que de la lectura del contenido del clausulado del contrato, esta no nos ofrece claridad en torno a si estamos frente a una promesa de compraventa o una compraventa de establecimiento comercial, esto por cuanto en la redacción de las cláusulas se utilizaron indistintamente las expresiones vendedor, comprador y promitentes compradores. Al respecto, se resalta como la demandante afirmó en audiencia *que se trataba de una compraventa* solamente, y no de una promesa, y así mismo, frente al dinero que supuestamente se debía dar en arras, afirmó igualmente que no se recibió ninguna clase de dinero por parte de los demandados.

Pese a esta declaración, se infiere que en efecto el documento que debía contener una compraventa de establecimiento de comercio, no debió tenerse como más que una promesa que nunca se ejecutó, ni se llegó al termino que se pretendía por las partes, siendo esta entonces la voluntad real de los contratantes, más allá de establecer si se ajustaba a los requisitos esenciales que debería contener, sin embargo, no puede el suscrito declararla o reconocerla en esta decisión, pues no fue objeto de ninguna pretensión el hecho de declarar la existencia de una promesa de compraventa en el sentido señalado en la demanda.

En este orden de ideas, y como se demostró con la prueba documental recaudada, y obrante en el proceso, para que la compraventa se reputase perfecta exigía no solo el cumplimiento de las obligaciones que se dispusieron en el contrato allegado, sino la observancia de los requisitos que impone el Código de Comercio, como es la de *Registrar el correspondiente negocio Jurídico y entregar un balance y relación de pasivos en la enajenación* (Art. 527) *así como dar el correspondiente aviso a los acreedores*, por lo que dicho contrato para el suscrito no generó ninguna obligación para las partes ni para terceros, de conformidad con la regulación comercial para la compraventa de un establecimiento de comercio.

Ello sin contar con que no se allega prueba que demuestre sin lugar a dudas y fehacientemente que dé cuenta de la entrega material de los elementos que integraban la totalidad del establecimiento de comercio, más que documento anexo que contiene un inventario que no tiene firma de recibido, ni se puede

comprobar que este mismo fue realmente recibido por la parte demandada en este proceso, que si bien es cierto la demandante, María Camila Sánchez, en audiencia indico como se entregó el establecimiento de comercio, su dicho no tiene forma de contrastarse con documento alguno, ni otro medio de convicción que de fe sobre la ocurrencia de este hecho.

En concreto sostiene el suscrito que aceptando que así hubiera sucedido y que la compraventa fuese perfecta, también es cierto que solo generarían efectos Inter partes, pues frente a terceros, esta compraventa carece de una ineficacia por su ausencia de publicidad, y no habérsele dado cumplimiento a lo dispuesto en el art. 528 del C.G.P. que establece que *La responsabilidad del enajenante cesará transcurridos dos meses desde la fecha de la inscripción de la enajenación en el registro mercantil*, sin embargo, se reitera que es claro que en el caso que nos ocupa, no existe cabal cumplimiento de los requisitos de la esencia del negocio jurídico, que den lugar a su existencia, por lo que analizado este documento, se pasará a la pretensión principal y el núcleo del problema jurídico que este atañe, y que tiene que ver indefectiblemente con la situación de incumplimiento jurídicamente relevante en los contratos bilaterales.

#### **4. Sobre la acción de cumplimiento contractual.**

Bien es sabido cuando se incumple un contrato, la parte que ha honrado sus obligaciones y así lo puede demostrar en procesos jurisdiccionales, como el que atañe la presente providencia, tiene la facultad de exigir judicialmente a su contraparte que el contrato se cumpla, y en consecuencia, por parte de la autoridad judicial, constreñir al deudor a cumplir con las obligaciones que fueron pactadas.

La acción de cumplimiento es un proceso judicial civil mediante el cual, se pretende, exigir que se cumpla con un contrato o una obligación contraída, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil que señala lo siguiente:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

Así mismo, la acción de cumplimiento exige la demostración de un requisito esencial, esto es, que la parte que acude a este mecanismo jurídico, debe haber cumplido con su parte, con esto se quiere decir que sólo la parte cumplida puede exigir legítimamente el cumplimiento del contrato a su contraparte.

Precisamente, y aplicable al presente proceso, en los anteriores términos lo indico la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo:

*«Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de*

*cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, **a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado**, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

Por ende, ha recordado la Jurisprudencia que como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es necesario, para el buen *reclamo del demandante*, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto (Art. 1546 Cod. Civil), en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus), regulada en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro, por su lado, no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Por aquello, la Corte Suprema ha resaltado que para su solicitud es requisito indispensable la fidelidad de los compromisos observada por quien ejercita esa facultad, teniendo en cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que el contratante incumplido, utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

En efecto vemos que así lo señaló la Corte Suprema en Sentencia SC1209-2018 con Radicación No. 11001-31-03-025-2004-00602-01 del Veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018) con Magistrado Ponente AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO:

*“Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor si la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.*

*Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.*

*En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal, aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, solo podrá hacerlo el negociante puntal o aquel que despliega todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.”*

Ante estas precisas indicaciones de la Sala Civil de la máxima corporación de la jurisdicción civil, el suscrito debe dar por probado que en el contrato que hoy es objeto de este proceso, no se evidencia el cumplimiento de las obligaciones

bilaterales que fueron pactadas por ambas partes, y en consecuencia no está legitimada la parte demandante para obligar a cumplir a su contraparte con un pago, si tenemos en cuenta que aquella no se ha allanado al cumplimiento de un sin número de obligaciones que eran de su cargo, siendo el contrato bilateral.

En efecto, una de estas obligaciones y de ejecución inmediata, viene a ser la inscripción del negocio jurídico en la cámara de comercio, siendo obligatorio este hecho y que no escapa a la órbita de la decisión que se profiera en este proceso por parte del suscrito, y no siendo viable pasar por alto esta falencia para automáticamente ordenar el cumplimiento del contrato a los demandados.

**5.** Como sustento de los anterior, se abordarán aquellas **obligaciones incumplidas** por parte de la demandante, y que a juicio del suscrito son fundamentales para sustentar el sentido del fallo, y prueba fehaciente de la imposibilidad de conminar a cumplir a unos contratantes que aún no se prueba hayan recibido el objeto para el cual contrataron.

En relación a las obligaciones que para el suscrito desestimo la demandante y que eran fundamentales a fin de probar la existencia del negocio jurídico de compraventa y exigir el cumplimiento de las obligaciones reciprocas del contrato bilateral, tenemos, como atrás se indicó, que la fundamental era realizar el correspondiente registro mercantil, que dicho sea de paso, conforme la prueba de oficio practicada y allegada por la Cámara de Comercio de esta ciudad, este al día de hoy, aún sigue en cabeza de la señora Sánchez, la demandante, quien nunca realizo el trámite correspondiente y al cual se obligó, esto es, a voces de el artículo 905 del código de comercio, transmitir la propiedad de una cosa, pues no allega prueba al plenario que evidencie que inscribió documento alguno de compraventa del establecimiento objeto contrato, del cual relama a su contraparte el pago del mismo, es decir, se reitera, incumplió con la cláusula 5ª del contrato de compraventa que suscribió.

Sobre este hecho la señora Sánchez indicó en audiencia:

*“Con habíamos pactado de entregarle el Gimnasio toda la parte de Cámara de Comercio, estampilla y eso, cuando terminara de pagar el contrato, pues, como el tampoco pagó ni nada, ese proceso tampoco se hizo (...).”* Min. 10:25.

Así mismo cuando se le indagó respecto de la CLAUSULA 5ª del Contrato de Compraventa donde se establecieron las obligaciones a cargo del vendedor la misma respondió:

*“Pues como el señor no nos pagó, mm nunca, nosotros le decíamos que pues hasta que no recibamos por lo menos el primer pago no hacemos esos trámites, y como no hubo ni el primer pago, ni el segundo, pues nosotros decidimos nosotros decidimos no hacer estos trámites”.*

*“El contrato se modificó de manera verbal, que al primer pago se realizaban los trámites correspondientes de estampilla y cámara de comercio, como el 02 de junio nos tenían que entregar 11 millones de pesos, no nos lo entregaron,*

*corrimos la fecha y tampoco hubo pago, por eso los tramites no se hicieron". Min. 13:36.*

*"Yo no tenía acreedores, yo hice un préstamo a nivel personal, (...) solamente a una persona que nos hizo una máquina, nosotros le avisamos que vendimos el establecimiento y seguimos la obligación directamente con él, y ya directamente nos entendimos con la persona que le debíamos ". Min. 15:46.*

Así mismo se presentó en la audiencia el señor HARVEY HURTADO VARGAS quien señaló sobre esto lo siguiente:

*"La obligación de los vendedores, entregarle todo el establecimiento, sus clientes y funcionando el Gimnasio, se dio la entrega el dos de junio, la entrega se dio formal, ellos entraron, una semana se dio el proceso que los clientes vieran quieran quienes eran los nuevos dueños"*

Esa fecha de entrega sabe usted si fue modificada: "No señor esa fue la fecha de entrega, yo mismo fui el que entregué el inmueble" Min. 23:39.

Por lo anteriormente señalado, el suscrito sostiene, que pese a que el documento de compraventa existe, y que el mismo fue suscrito por ambas partes, y se autenticó, se considera fundamental señalar que lo probado es que no surtió los *efectos deseados o deseables por la demandante*, que era precisamente transmitir el dominio del establecimiento de comercio, sino más bien se trata de una promesa a lo sumo, circunstancia que no fue demandada y por la cual este despacho no puede encontrarla probada, o bien en caso de haberse entregado el mismo sin haberse debido elementos del establecimiento comercial, la demandante en este proceso, pudo haber intentado a su turno la acción correspondiente, que no es la que se demandó en este proceso, pero lo que es claro para el suscrito, es que existen obligaciones que no se cumplieron y que no pueden pasarse por alto, obligaciones que eran debidas para probar la eficacia del acto jurídico de compraventa de establecimiento de comercio.

No habiendo prueba del cumplimiento de estas obligaciones por parte del enajenante, mal haría el suscrito pasarlas por alto, y constreñir a los demandados a cancelar a la demandante por la compraventa de un establecimiento comercial que aún sigue en cabeza de la demandante, y que para el suscrito jamás se reputó perfecta, véase por ejemplo que además no obra prueba del pago de otras obligaciones que impone el Código de Comercio, además de las fiscales, como lo es el impuesto respectivo del 1% sobre el valor de la venta, por concepto de Retención en la Fuente, con el formato 490 - Recibo Oficial de Pagos de Impuestos Nacionales que se adquiere en la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, así como los derechos de inscripción y el 0,7% sobre el valor de la venta, por concepto de impuesto de registro departamental, lo que es equivalente a afirmar que no es posible exigir el cumplimiento de las obligaciones recíprocas en que las propias se han incumplido, conforme el art. 1609 del Código Civil que dispone que : *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

Entonces tenemos que estas falencias contractuales hacen que el contratante incumplido no pueda hacer valer el cumplimiento del contrato al otro, puesto que al tratarse de obligaciones recíprocas y conmutativas no se puede pedir el cumplimiento de algo, que necesita como requisito *sine qua non* el cumplimiento de otras obligaciones, como las que debía cumplir la demandante, entre ellas para el despacho la más importante, *realizar el registro de la transferencia de dominio* del establecimiento de comercio, y las acciones propias de publicidad, lo que deriva para el suscrito es una ineficacia del negocio jurídico subyacente, ante lo cual no se puede exigir por parte de la demandante el cumplimiento de los demandados, en idénticos efectos que la excepción de contrato no cumplido.

**6.** En conclusión, este despacho encuentra probado que entre los demandados y demandante no se materializó el negocio jurídico de compraventa de establecimiento de comercio, como tampoco pueden atribuírsele al documento que contiene el *contrato de compraventa de establecimiento de comercio Warrior Fitness Club* otros efectos que los aquí indicados, y es que no hubo cumplimiento de las obligaciones por ninguna de las partes, no se registró la presunta compraventa, no se entregó el balance y relación de pasivos en la enajenación (Art. 527 Cod. De Cio.), que debía ser certificado por contador público, como tampoco se avisó a los acreedores, por lo que se probó una ineficacia del negocio jurídico de compraventa de establecimiento de comercio.

Esta situación puesta sobre relieve, quiebra completamente las pretensiones que formula la demandante, pues el acto jurídico sobre el cual se exige el cumplimiento de las obligaciones de las partes, tal como se demostró, eran recíprocas y de carácter sucesivo, que, al no ser satisfechas por la parte demandante, esta no podría ahora exigir su cumplimiento, ni ante el despacho se probó que la demandada estuviera en mora de algo que materialmente no se probó haber recibido.

Es así como estas irregularidades negociales, y ausencia probatoria en el trámite que debió haberse surtido, dan cuenta para el despacho que la compraventa deprecada entre la señora María Camila Sánchez Riberos y los demandados no se materializó conforme lo querido presuntamente por esta misma, por lo que se deben declarar no probadas las pretensiones, y la correspondiente condena en costas por no haberse demostrados estas.

Sin más consideraciones el suscrito encuentra que no resultan probadas las pretensiones elevadas por la parte demandante y ello así, el **JUEZ DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS** las pretensiones elevadas por la parte demandante, ello conforme lo dispuesto en la parte motiva de la presente sentencia anticipada.

**SEGUNDO: CANCELAR** las medidas cautelares que hayan sido practicadas en contra de los demandados, y en caso de existir depósitos judiciales a favor de los demandados, ordénese la correspondiente devolución con las respectivas transacciones a que haya lugar por medio de secretaria.

**TERCERO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandante. Se fija como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$3.040.000) pesos MCTE, correspondiente al 4% de las pretensiones. Ello conforme al artículo primero ACUERDO No. PSAA16-10554 del agosto 5 de 2016 en tratándose de un proceso Verbal con pretensiones pecuniarias de menor cuantía.

**CUARTO: IMPONER SANCIÓN DE MULTA** a los demandados **AZUCENA ALMEYDA CELIS, MARÍA ISABEL ALMEIDA CELIS y CARLOS ALFREDO ROMERO ALMEYDA** de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) conforme al art. 372 de C.G.P. como consecuencia de la inasistencia a la audiencia llevada a cabo el día 16 de enero de 2020.

**QUINTO: NOTIFÍQUESE** vía correo electrónico al apoderado de la parte demandante conforme el Art. 7° del acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020 en su numeral 7.2 del Consejo Superior de la Judicatura, frente a los demandados no existe correo electrónico reportado.

**SEXTO:** En firme la presente procédase al archivo del presente proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**VÍCTOR ANÍBAL BARBOZA PLATA**  
**JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

LA SENTENCIA fechada el 18 DE mayo DE 2020 se notifica a las partes por anotación en el Estado fijado hoy a las 08:00 AM

Bucaramanga, 19 de mayo de 2020.

MERCY KARIME LUNA GUERRERO  
Secretaria