



 *ROSSY MILENA MALDONADO* 
ABOGADA

Señora
JUEZ DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REF. PROCESO EJECUTIVO
DTE. CARLOS EDUARDO SARMIENTO SARMIENTO
DDO. MARTIN ARENAS PETRO
RAD. 2020-0218

ROSSY MILENA MALDONADO JAIMES, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderada judicial de la demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito formular **RECURSO DE REPOSICION** contra el Auto de fecha 27 de agosto de 2020, notificado en estados electrónicos del 28 del mismo mes y año, mediante el cual negó el mandamiento de pago, por las siguientes consideraciones:

1. El argumento principal del Despacho para negar el mandamiento de pago es que la obligación pretendida se encuentra sujeta a dos condiciones, a saber: a la entrega material del establecimiento de comercio y a entregar la documentación requerida para las autoridades.
2. El artículo 1530 del Código Civil, indica que *"Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no."*
3. La Real Academia de la Lengua Española, define la palabra "condición" de la siguiente manera: *"1. Con el sentido de 'requisito o circunstancia indispensable para algo', lleva implícita la idea de anterioridad; así pues, debe evitarse, por redundante, la forma precondición, salvo que expresamente se use con el sentido de 'condición previa a otra u otras condiciones'..."*
4. De tal forma, se deduce que las obligaciones condicionales se encuentran sujetas al cumplimiento de un evento futuro para que pueda predicarse su exigibilidad. Este requisito o acontecimiento futuro, es indispensable para que la obligación se predique exigible y, por lo tanto, su condicionalidad debe estar indicada en el documento de manera tal que pueda predicarse su complejidad.
5. Dado lo anterior, una de las condiciones que aduce el Juzgado, tiene que ver con la entrega del establecimiento de comercio, sin embargo, en la **Cláusula Cuarta** del Contrato de Compra venta, se indica textualmente: "Las partes se comprometen a partir de la entrega realizada el día 27 de Abril de 2019. (...)" (subrayado fuera de texto), redacción que permite afirmar, sin el menor asomo de duda, que, para la fecha de suscripción del contrato, 13 de mayo de 2019, el establecimiento de Comercio **ya había sido entregado al deudor**, por lo que la supuesta condición que se pretende imputar al cobro de la deuda, no existe.

Carrera 29 W No. 64-68 Bucaramanga. Teléfono: 3183600249
correo electrónico: rossymilena87@hotmail.es



- 2 -
 ROSSYMILENA MALDONADO 
ABOGADA

6. Ahora, no obstante lo anterior, no se advierte que exista una condición suspensiva ligada a la entrega del establecimiento, de la redacción del contrato no media una condición que ligue el precio a la entrega del establecimiento y, como se dijo en numeral anterior, la entrega ya se había dado al momento de la suscripción del contrato.
7. Por otra parte, la segunda condición que, según el Juzgado, condiciona el pago del precio pactado del Establecimiento de Comercio, tiene que ver con lo estatuido en la Cláusula Segunda, la cual indica: "el vendedor se compromete a entregar toda la documentación requerida por las autoridades locales para el funcionamiento del restaurante al día, y de no ser así cubrirá cualquier gasto que estas generen."
8. De la lectura atenta a la cláusula antes indicada, en ninguna parte de dicha redacción se advierte que se trate de una condición que afecte el pago establecido en la Cláusula Primera del contrato de compra venta, por el contrario, se trata de una obligación ajena, independiente y trata de un compromiso de entregar documentación, sin que se imponga tal como condición alguna para el pago del precio del establecimiento de comercio. Es decir, en ninguna parte del contrato se indicó que en caso de no entregar la documentación se procedería a no pagar la deuda establecida en la cláusula primera o que el pago quedaría supeditado a la entrega de tales documentos.
9. Como lo advierte el Despacho, el contrato de compra venta es uno de los documentos que presta mérito ejecutivo y conforme el artículo 422 del CGP, éste debe tener unos requisitos como son: la claridad, estar expresado en un documento que provenga del deudor y ser exigible.
10. Respecto a la claridad de la obligación, del documento se advierte que se cumple con este requisito, el documento indica que el deudor se compromete a cancelar quince millones de pesos (\$15.000.000) en diez (10) cuotas de millón quinientos mil pesos (\$1.500.000), los días diecisiete (17) de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2019 y enero, febrero y marzo de 2020.

Dado lo anterior, existe claridad en las obligaciones que se pretenden cobrar, incluso se indica expresamente los meses en los cuales se pagará, razón por la cual se cumple con este requisito de claridad, en los términos que fueron indicados en el auto de inadmisión.
11. Igualmente, la obligación se encuentra expresada en documento y el mismo proviene del deudor, puesto que fue suscrito el día 13 de mayo de 2019 en la Notaría Séptima de Bucaramanga, documento que fue allegado debidamente escaneado al Juzgado y cuyo original mantengo en mi poder.

Carrera 29 W No. 64-68 Bucaramanga. Teléfono: 3183600249
correo electrónico: rossymilena87@hotmail.es



 ROSSY MILENA MALDONADO J  - 3 -
ABOGADA

12. En cuanto a la exigibilidad, las obligaciones se encuentran vencidas, cada una de ellas tiene como fecha de exigibilidad los días diecisiete (17) de cada uno de los meses desde junio de 2019 hasta marzo de 2020 y sobre ello no hay discusión. Ahora, conforme lo indica el Despacho, cuando una obligación depende de una condición para su exigibilidad, es compleja, sin embargo, la obligación que aquí se pretende no depende de una condición, es una obligación simple, cuya exigencia en ninguna forma depende del cumplimiento de una situación futura, como lo consideró el Despacho.
13. Finalmente, si bien el contrato allegado como base de recaudo ejecutivo, no contiene una cláusula adicional que indique que el mismo presta mérito ejecutivo, ello no es óbice para negar el mandamiento de pago, puesto que únicamente basta con los requisitos exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, que son los indicados líneas atrás, debidamente explicitados en el auto recurrido y los cuales se cumplen en el contrato presentado.

Es por lo anterior que solicito al Despacho reponer el Auto de fecha 27 de agosto de 2020, notificado en estados del 28 del mismo mes y año, y en su lugar, librar el mandamiento de pago solicitado y proceder al decreto de las medidas cautelares.

Atentamente,

ROSSY MILENA MALDONADO JAÍMES
C.C 1.098.639.316 de Bucaramanga
T.P 241.094 C.S de la J.



CONTRATO COMPRA VENTA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

MARTIN ARENAS PETRO identificado con cedula de ciudadanía número 91.508.962 de Bucaramanga actuando como **COMPRADOR** del RESTAURANTE SARAY GOURMET, UBICADO EN LA DIRECCION calle 106 # 22-96 barrio Provenza del municipio de Bucaramanga. Suscribo con el señor **CARLOS EDUARDO SARMIENTO SARMIENTO** identificado con cedula de ciudadanía número 91.236.605, quien actúa en calidad **VENDEDOR**, contrato de compra venta de establecimiento de comercio.

CLAUSULA PRIMERA Pacte con señor el **VENDEDOR** la suma de treinta y cinco millones de pesos (35.000.000), por compra del RESTAURANTE SARAY GOURMET, NIT 91.236.605 donde el día 13 de mayo hago realizo un primer pago de veinte millones de pesos (20.000.000), quedando un saldo de quince millones de pesos (15.000.000) que se pagaran en 10 cuotas de millón quinientos mil pesos, los días diecisiete (17) de los meses junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año en curso. Y los (17) enero, febrero y marzo del año 2020.

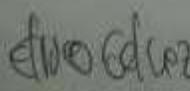
CLAUSULA SEGUNDA el vendedor se compromete a entregar toda la documentación requerida por las autoridades locales para el funcionamiento del restaurante al día, y de no ser así cubrirá cualquier gasto que estas generen.

CLAUSULA TERCERA vendedor y comprador pactan arras de retratación por el valor diez millones de pesos (10.000.000).

CLASULA CUARTA Las partes se comprometen a partir de la entrega realizada el día 27 de Abril de 2019. Y hasta la fecha agosto 27 del 2019. A cumplir con lo pactado. De no ser así se interpondrán las medidas que permita la ley por incumplimiento


MARTIN ARENAS PRETO
CC. 91.508.962


CARLOS EDUARDO SARMIENTO
CC. 91.236.605


ELISEO GELVEZ DIAZ (testigo),
CC.1098695063



**JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA**

PALACIO DE JUSTICIA VICENTE AZUERO PLATA - Oficina 206
Calle 35 Nro. 11 - 12 B. Centro - Teléfono: 6 42 82 97
E-mail: j17cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
La suscrita Notaria Séptima Encargada del círculo de Bucaramanga

CERTIFICA

Que Compareció Martin Arenas Petro

Quien se identifica con la C.C. No. 91.508.967

Expedida en Bucaramanga y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto.

13 MAY 2019

Bucaramanga:
El Compareciente 
91.508967


BLANCA LUCIA RAMIREZ DUENAS
NOTARIA SEPTIMA ENCARGADA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
La suscrita Notaria Séptima Encargada del círculo de Bucaramanga

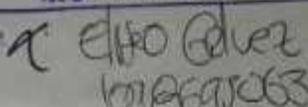
CERTIFICA

Que Compareció Eliseo Gelvez Diaz

Quien se identifica con la C.C. No. 1.098.695.063

Expedida en Bucaramanga y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto.

13 MAY 2019

Bucaramanga:
El Compareciente 
1098695063


BLANCA LUCIA RAMIREZ DUENAS
NOTARIA SEPTIMA ENCARGADA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
La suscrita Notaria Séptima Encargada del círculo de Bucaramanga

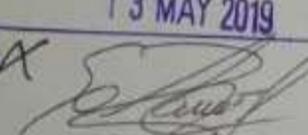
CERTIFICA

Que Compareció Carlos Eduardo Sarmiento

Quien se identifica con la C.C. No. 91.236.605

Expedida en Bucaramanga y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto.

13 MAY 2019

Bucaramanga:
El Compareciente 
91236605


BLANCA LUCIA RAMIREZ DUENAS
NOTARIA SEPTIMA ENCARGADA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA
RAD. 680014003017-2020-00218-00
AUTO INTERLOCUTORIO

CONSTANCIA. Al Despacho informando a la señora Juez que se recibió el día 02 de septiembre de 2020, vía correo electrónico, recurso de reposición contra el auto interlocutorio de fecha 27 de agosto de la presente anualidad, por medio del cual se negó el mandamiento de pago deprecado.

Bucaramanga, 13 de octubre de 2020.
La Secretaria,

Verónica Meneses Suarez

JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, trece (13) de octubre de dos mil veinte (2020)

Visto el anterior Informe Secretarial, procede el Despacho a decidir el recurso de reposición interpuesto oportunamente por la Apoderada Judicial de la parte actora, Dra. ROSSY MILENA MALDONADO JAIMES, contra el auto calendario de fecha 27 de agosto de 2020, notificado por Estados del día 28 del mismo mes y año, por medio del cual se negó el mandamiento de pago deprecado, al decidir sobre la Demanda Ejecutiva de Mínima Cuantía presentada por CARLOS EDUARDO SARMIENTO SARMIENTO, Identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 91.236.605, en contra de MARTÍN ARENAS PETRO, Identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 91.508.962, con fundamento en un CONTRATO COMPRAVENTA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, suscrito entre demandante y demandado, para cuyos efectos se permite hacer la siguientes consideraciones:

- 1) Inicia la profesional del derecho, manifestando que *“el argumento principal del Despacho para negar el mandamiento de pago es que la obligación pretendida se encuentra sujeta a dos condiciones, a saber: la entrega material del establecimiento de comercio y a entregar la documentación requerida por las autoridades.”*, para acto seguido traer a colación el artículo 1530 del Código Civil Colombiano, el que a su tenor reza: *“Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.”*

Acto seguido, transcribe la definición que sobre la palabra *“condición”*, da la Real Academia de la Lengua Española, así: *“... 1. Con el sentido de “requisito o circunstancia indispensable para algo”, lleva implícita la idea de anterioridad; así pues, debe evitarse, por redundante, la forma precondición, salvo que expresamente se use con el sentido de “condición previa a otra u otras condiciones” ...”*

- 2) Con fundamento en lo anterior, la recurrente, deduce *“... que las obligaciones condicionales se encuentran sujetas al cumplimiento de un evento futuro para que pueda predicarse su exigibilidad. Este requisito acontecimiento futuro, es indispensable para que la obligación se predique exigible y, por tanto, su condicionalidad debe estar indicada en el documento de manera tal que pueda predicarse su complejidad.”*, y continúa afirmando que *“Dado lo anterior, una de las condiciones que aduce el Juzgado, tiene que ver con la entrega del establecimiento de comercio, sin embargo, en la **Cláusula Cuarta** del Contrato de Compra venta, se indica textualmente: “Las partes se comprometen a partir de la entrega realizada el día 27 de Abril de 2019. (...)” (subrayado*

fuera de texto), redacción que permite afirmar, sin el menor asomo de duda, que, para la fecha de suscripción del contrato, 13 de mayo de 2019, el establecimiento de Comercio **ya había sido entregado al deudor**, por lo que la supuesta condición que se pretende imputar al cobro de la deuda, no existe. ...”, para luego finalizar expresando que “...Ahora, no obstante lo anterior, no se advierte que exista una condición suspensiva ligada a la entrega del establecimiento, de la redacción del contrato no media una condición que ligue el preciso a la entrega del establecimiento y, como se dijo en numeral anterior, la entrega ya se había dado al momento de la suscripción del contrato. ...”

Frente a las anteriores afirmaciones, éste Estrado Judicial, hace las siguientes precisiones:

- Empieza el Despacho, por traer a colación el artículo 1495 del Código Civil Colombiano, que en su sentido más amplio, define el Contrato o Convención, de la siguiente manera:

“... Artículo 1495. DEFINICIÓN DE CONTRATO O CONVENCION. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas. ...”

- Pasando de lo general a lo particular, el artículo 1849 ibídem, define la COMPRAVENTA de la manera siguiente:

“... Artículo 1849. CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. ...”

Resulta claro para ésta Juzgadora de Instancia, que el “CONTRATO COMPRAVENTA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO”, suscrito entre los señores MARTÍN ARENAS PETRO en calidad de COMPRADOR, y CARLOS EDUARDO SARMIENTO SARMIENTO, en calidad de VENDEDOR, no obstante presentar múltiples falencias de técnica jurídica en su redacción, eventualmente se enmarca en el contexto de lo que es un Contrato de Compraventa, toda vez que las partes se obligaron recíprocamente, así:

- EL VENDEDOR, según se colige del párrafo primero y/o parte introductoria del Contrato, a dar en venta al COMPRADOR, el Establecimiento de Comercio denominado “RESTAURANTE SARAY GOURMET”, ubicado en la Calle 106 # 22-96 del Barrio Provenza de la ciudad de Bucaramanga, así como a “... entregar toda la documentación requerida por las autoridades locales para el funcionamiento del restaurante al día, y de no ser así cubrirá cualquier gasto que esta generen. ...”, tal como obra en el texto de la CLAUSULA SEGUNDA del citado Contrato;
- EL COMPRADOR, por su parte, acorde con el contenido de la CLÁUSULA PRIMERA del Contrato que ocupa nuestra atención, se obligó con el VENDEDOR, a pagar a éste la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 35´000.000,00) M/CTE., pagadero de la siguiente manera: (i) \$ 20´000.000,00 M/CTE. el día 13 de mayo de 2020; (ii) el saldo correspondiente a la suma de \$ 15´000.000,00 M/CTE., en diez (10) cuotas mensuales y sucesivas, de \$ 1´500.000,00 M/CTE., la primera de ellas el día 17 de junio de 2019, por consecuencia, la última de las cuotas en consecuencia, debió ser cancelado el día 17 de marzo de 2020;
- Tanto VENDEDOR como COMPRADOR, pactaron al tenor de la CLÁUSULA TERCERA del Contrato, que pagarían en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, la suma de \$ 10´000.000,00 M/CTE. a título de arras de retractación;



- Finalmente, tal como lo señala la profesional del derecho, las partes pactaron en la CLÁUSULA CUARTA del plurimencionado Contrato, que: “... **Las partes se comprometen a partir de la entrega realizada el día 27 de Abril de 2019. Y hasta la fecha agosto 27 de 2019. A cumplir con lo pactado.** De no ser así se interpondrán las medidas que permita la ley por incumplimiento, ...” - Negrilla y subraya fuera de texto -

Dos (2) aspectos se deben resaltar del contenido de la cláusula antes citada:

- a. Se debe interpretar, que el Establecimiento de Comercio objeto del Contrato de Compraventa, fue entregado por el VENDEDOR al COMPRADOR el día 27 de abril de 2019, razón por la cual y salvo prueba en contrario, le asiste la razón a la recurrente, al afirmar, que si en gracia de discusión se entendiera la entrega como una condición, aquella ya se cumplió;

No obstante lo anterior, en criterio del Despacho, hay afirmaciones que no tienen el grado de certeza que la recurrente pretende darle, así:

- Afirma la profesional del derecho, como ya se indicó en líneas anteriores, que “... sin embargo, en la **Cláusula Cuarta** del Contrato de Compra venta, se indica textualmente: **“Las partes se comprometen a partir de la entrega realizada el día 27 de Abril de 2019. (...)”** (subrayado fuera de texto), **redacción que permite afirmar, sin el menor asomo de duda, que, para la fecha de suscripción del contrato, 13 de mayo de 2019, el establecimiento de Comercio ya había sido entregado al deudor, por lo que la supuesta condición que se pretende imputar al cobro de la deuda, no existe.** ...” - subraya fuera de texto -, fecha de suscripción que no se encuentra plenamente demostrada con el hecho de contener el documento unos sellos de PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO impuestos por la NOTARÍA SÉPTIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, fechados 13 de mayo de 2019, pues en el texto mismo del documento, no se evidencia que expresamente se hubiere suscrito en esa fecha;
- Si bien del contenido inicial de la CLÁUSULA CUARTA del Contrato, pudiera predicarse como lo afirma la profesional del derecho, que al momento de suscribirse el mismo, ya desde el día 27 de abril de 2019, se había efectuado la entrega por parte del VENDEDOR al COMPRADOR, del Establecimiento de Comercio objeto del mismo, es evidente que, del mismo texto de la citada cláusula, se puede interpretar que la fecha límite para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por ambas partes era el día 27 de agosto de 2019, lo cual riñe con lo acordado en la CLÁUSULA PRIMERA, en donde el plazo para el pago del precio iba hasta el día 17 del mes de marzo de 2020, fecha en la cual estaba obligado el COMPRADOR a cancelar la última de las 10 cuotas por valor de \$ 1'500.000,00 M/CTE.
- b. Al señalarse en la parte final de la CLÁUSULA CUARTA objeto de estudio, que “...**De no ser así se interpondrán las medidas que permita la ley por incumplimiento, ...**” - Negrilla y subraya fuera de texto -, claramente se entiende, que las obligaciones adquiridas por el VENDEDOR, van de la mano de las contraídas por el COMPRADOR, el primero de entregar el Establecimiento de Comercio, no sólo desde el punto de vista físico, sino también con el lleno de todas las formalidades legales, de las cuales se ocupará el Despacho más adelante, y el segundo, del pago del precio dentro de los plazos pactados, que como se explicará



igualmente en líneas posteriores, no están claramente establecidos, dada la contradicción existente entre el contenido de la CLÁUSULA PRIMERA y la parte indicial de la CLÁUSULA CUARTA.

- 3) No menos importante para el análisis del recurso que nos ocupa, es acudir a ciertos lineamientos de orden jurisprudencia, doctrinal y legal, para determinar si el Contrato aportado como título ejecutivo, reúne o no las características necesarias para librar el mandamiento de pago pretendido, en desarrollo de lo cual, le Despacho se planteará algunos interrogantes y dará respuesta a los mismos, así:
- ✓ Qué se debe entender como “VENTA DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO”?

Es un contrato de compraventa en el que se transfiere total o parcialmente un establecimiento de comercio, es decir, la unidad económica que lo conforma, como ser el almacén de ropa, el restaurante, el hotel, todo en su conjunto funcional.

Se ha entendido por la doctrina en términos generales que “*La compraventa de establecimientos de comercio aplica generalmente cuando este no constituye una persona jurídica, sino que pertenece a personas naturales.*”

Cuando el establecimiento de comercio es en sí una empresa o sociedad constituida como persona jurídica, lo que se vende es la persona jurídica como tal, que implica la compra de acciones, participaciones o cuotas partes, que es un asunto diferente a la venta de un establecimiento de comercio.

Aunque también una persona jurídica puede vender uno de sus establecimientos de comercio, sin que se venda la persona jurídica o la sociedad, o parte de esta, sino únicamente un establecimiento de comercio.

Recordemos que una persona natural o jurídica puede tener tantos establecimientos de comercio como quiera, y cada uno se puede vender individualmente. ...”

De cara a lo anterior, podemos afirmar que estamos en presencia de un Establecimiento de Comercio denominado “RESTAURANTE SARAY GOURMET”, propiedad de una persona natural, que para el caso es el hoy demandante, señor CARLOS EDUARDO SARMIENTO SARMIENTO, y quien obró en condición de VENDEDOR en el Contrato objeto de estudio.

- ✓ Determinado ya, que debe entenderse en su concepto más general, por VENTA DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, resulta necesario dilucidar que comprende la misma, para lo cual nos remitiremos primeramente, al artículo 515 del Código de Comercio que define el mismo de la siguiente manera:

«Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa...»

A su paso y a continuación, el artículo 516 *ibidem*, prevé que:

“... ARTICULO 516. ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. *Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:*

1) *La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;*

Conc.: arts. 309, 603.

2) *Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;*

3) *Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;*

4) *El mobiliario y las instalaciones;*

5) *Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;*

6) *El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y*

***Nota Jurisprudencial*:**

Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 36 de 2 de abril de 1987, Magistrado Ponente Dr. Jesús Vallejo Mejía.

Conc.: >**L. 256/96**, art. 8°.

7) *Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.*

Conc.: arts. 309, 525, 532. ...”

En el anterior entendido, son todos y cada uno de los anteriores elementos, lo que constituyen el objeto de la venta, sin perjuicio de que las partes intervinientes en el negocio jurídico, pueden acordar que algunas de esas cosas no harán parte integral del mismo, siempre que la excepción, no desnaturalice la venta del Establecimiento de Comercio. Así por ejemplo, si lo que se vende es el inventario de mercancías más no el nombre comercial, no podrá hablarse de venta de Establecimiento de Comercio, sino de una venta de mercancías, o de estantes, lo que constituiría, una operación individual.

De igual forma, si se vende la razón comercial sin los demás elementos, tampoco estaríamos hablando de la venta del Establecimiento, pues este, se insiste, *es un conjunto de elementos que conforman una unidad económica.*

- ✓ Definido ya el Establecimiento de Comercio y los elementos que lo integran, deberá establecerse por el Despacho, cuales son los requisitos que deben concurrir en la Compraventa de uno de ellos.

Se ha venido sosteniendo por la Doctrina, que el Contrato de Compraventa de Establecimiento de Comercio, es un contrato cualquiera que puede hacerse, ya mediante un documento privado, o ya mediante Escritura Pública, como lo señala el *artículo 526 del Código de Comercio*:

“... ARTICULO 526. REQUISITOS PARA LA ENAJENACIÓN. *La enajenación se hará constar en escritura pública o en documento privado reconocido por los otorgantes ante funcionario competente para que produzca efectos entre las partes. ...”*

Por otro lado, el *artículo 525 ibídem*, que precede al antes transcrito, consagra una presunción “*Iuris tantum*”, que al contrario de la “*Iuris et de Iure*”, admite prueba en contrario:

“... ARTICULO 525. PRESUNCIÓN DE ENAJENACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO COMO UNIDAD ECONÓMICA. *La enajenación de un establecimiento de comercio a cualquier título se presume hecha en bloque o como unidad económica sin necesidad de especificar detalladamente los elementos que lo integran. ...”*

Igualmente se ha sostenido por la Doctrina y la Jurisprudencia, que los requisitos que debe contener además de los naturales, como objeto, nombre de compradores, valor, etc., son aquellos que exigen la Cámara de Comercio para registrar la compraventa:

1. Lugar y fecha en que se inscribe el Contrato;
2. Nombre, apellidos, documento de identificación y domicilio del vendedor y comprador. Si se actúa por apoderado, deberá anexarse copia del respectivo poder;
3. Objeto del negocio. Debe identificarse claramente que no se trata de Razón Social o de Local;
4. La identificación del Establecimiento de Comercio que se entrega en venta, dirección y número de la Matrícula Mercantil, y especificación de si la enajenación es total o parcial;
5. El precio de la venta y la forma de pago;
6. La Constancia de que el Establecimiento de Comercio se encuentra libre de todo gravamen;
7. La Constancia de que el comprador ha recibido a satisfacción el Establecimiento de Comercio y está de acuerdo con el precio de venta;
8. Copia auténtica del Contrato, reconocido ante Notario o presentado personalmente por todos sus otorgantes ante la Cámara;
9. Formulario Único Empresarial debidamente diligenciado, sin tachaduras ni enmendaduras, si el comprador del Establecimiento de Comercio no se encuentra matriculado;
10. La Matrícula Mercantil del vendedor debe estar renovada a la fecha en que se solicite inscribir el Contrato de Compraventa en la Cámara de Comercio;
11. Rut del comprador;
12. Solicitud de cancelación de Matrícula Mercantil si el vendedor persona natural no desea continuar ejerciendo el comercio;
13. Copia del recibo de pago del impuesto de registro;
14. Acreditar el pago de la retención en la fuente, el cual debe efectuarse en la Notaría si el contrato consta en escritura pública. Si se trata de un documento privado se debe cancelar el 1% sobre el valor de la venta en la entidad bancaria que reciba este pago, diligenciando para ello el recibo oficial de pagos que distribuye la DIAN;
15. Cancelar los derechos de inscripción del documento de compraventa, de la matrícula del comprador y de la cancelación de matrícula del vendedor.

Adicionalmente, y sin perjuicio de las previsiones del artículo 525 del *Código de Comercio*, el Contrato debe tener claridad en el sentido de que no se trata de la venta de la Razón Social, ni de la venta del Local Comercial, conceptos diferentes a la venta del Establecimiento de Comercio, por lo que no puede haber lugar a confusión alguna.

Finalmente, debe éste Estrado Judicial, traer a colación, lo relacionado con el requisito de la Inscripción de la Compraventa en el Registro Mercantil, de cara a lo cual, se ha dicho que, todo Establecimiento de Comercio, debe estar inscrito en el Registro Mercantil, así que cualquier

cambio de propietario, debe ser por consecuencia, registrado para que conste en el mismo, inscripción que debe surtirse en la respectiva Cámara de Comercio, entidad que legalmente es la encargada de llevar aquél.

Para efectos del registro del Contrato de Compraventa, se deben llenar los siguientes requisitos:

1. Presentar copia auténtica del Contrato que, como ya se indicó en párrafo precedente, podrá constar en Escritura Pública o en documento privado. Si consta en documento privado, deberá su contenido ser reconocido ante Notario Público, o presentado personalmente por los otorgantes ante el funcionario autorizado de la Cámara de Comercio de la ciudad donde se encuentre inscrito;
 2. Matrícula Mercantil del vendedor renovada a la fecha en que se inicie el trámite de registro de la Compraventa en la Cámara de Comercio;
 3. Si el comprador no figura matriculado como comerciante en la Cámara de Comercio, debe cumplir con esta obligación legal diligenciando el Registro Único Tributario, RUT, debidamente firmado;
 4. Si el vendedor persona natural no desea continuar ejerciendo el comercio, debe solicitar la cancelación de su Matrícula Mercantil, presentando personalmente ante la entidad, o en su defecto con sello de reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público, una comunicación escrita en tal sentido;
 5. La copia que se remita debe ser totalmente legible para garantizar su reproducción por cualquier medio técnico;
 6. Cancelar los derechos de inscripción y el valor del impuesto de registro.
- 4) Finalmente, el Despacho hará algunas precisiones de lo que se debe entender por “*MÉRITO EJECUTIVO*”, y respecto de que documentos se puede predicar su existencia.

✓ ¿Qué se entiende por mérito ejecutivo?

El mérito ejecutivo, básicamente, debe entenderse como la característica que permite ejecutar o exigir judicialmente la obligación contenida en un documento, contrato o título valor.

✓ ¿Bajo el anterior concepto, qué documentos prestan mérito ejecutivo?

Puede decirse que un documento tiene mérito ejecutivo, cuando en caso en el evento de incumplimiento de la(s) obligación(es) contenida(s) en mismo, se puede exigir su cumplimiento o pago por vía judicial mediante un proceso ejecutivo o demanda ejecutiva.

✓ El artículo 422 del Código General del Proceso, que acto seguido se transcribe, de manera puntual señala que documentos constituyen Títulos Ejecutivos, así:

“... Artículo 422. Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los

demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo **184.** ...” – Negrilla y subraya fuera de texto -

Del texto anterior, se concluye que, toda obligación que expresamente conste en un documento que constituya plena prueba, puede ser exigida mediante demanda ejecutiva; de allí que el documento que contenga dicha obligación y que pueda ser probado debidamente, presta mérito ejecutivo.

Entre los documentos que pueden prestar mérito ejecutivo tenemos: **(i)** Facturas de venta; **(ii)** Letras de cambio; **(iii)** Pagarés; **(iv)** Cheques; **(v)** Contratos de arrendamiento; **(vi)** Contratos de compraventa; **(vii)** Contratos de suministros; **(viii)** Promesas de compraventa, entre otros.

No obstante, lo anterior, existen unos requisitos especiales para que los citados documentos, presten mérito ejecutivo, ellos son:

1. La obligación contenida en el documento ser *clara, expresa y exigible*;
2. El documento debe provenir del deudor o de su causante.

Pero en qué consisten cada una de esos requisitos, especificidades o exigencias que debe llenar el documento.? A continuación, el Despacho se permite dar una breve explicación de lo que se debe entender en cada uno de esos requisitos:

✓ **De la claridad de la obligación.**

Una obligación es clara cuando no hay duda de que existe y sobre qué trata. Es una obligación que existe y sobre la que no hay lugar a interpretaciones. Ejemplo: la letra de cambio en la que figura un valor a pagar en una fecha determinada. Es claro qué es lo que se debe y cuándo se debe pagar.

✓ **De la obligación expresa.**

La obligación o deuda está expresamente señalada en el documento: debe pagar un canon de arrendamiento por x valor, o una letra de cambio por una suma determinada. Sabemos expresamente el monto a pagar y las condiciones del pago.

✓ **De la exigibilidad de la obligación.**

Naturalmente que la obligación ha de ser exigible, y ello está directamente relacionado en el plazo o vencimiento de la obligación. No se puede exigir una obligación cuyo plazo de cumplimiento no ha vencido. Si la letra de cambio estaba para pagar el 30 de marzo, hasta que no se cumpla ese plazo no se puede exigir.

✓ **De la proveniencia del documento.**

El documento que presta mérito ejecutivo debe provenir del deudor y no de otra persona, pues para ejecutar un Título Valor debe haber un acreedor y un deudor, y el Juez debe tener certeza de que ambos existen.

- ✓ Una exigencia final, sería en tratándose de Contratos, frente a los cuales se ha acostumbrado, a que en los mismos se deje expresa constancia y/o incluye una cláusula especial, de que éstos prestan mérito ejecutivo, y en algunos casos, para mayor seguridad, las partes deben autenticar el Contrato ante Notario Público, imponiendo al mismo un sello de



reconocimiento de las firmas, lo cual tiene relevancia para el cumplimiento de uno de los requisitos del título ejecutivo, y es que el documento debe provenir del deudor, y si el documento está autenticado no habrá duda de que ese Contrato y esa firma, sí pertenecen al deudor, y por tanto este difícilmente podrá tacharlo de falso o inexistente.

5) Afirma la profesional del derecho, en su escrito de reposición, que:

7. Por otra parte, la segunda condición que, según el Juzgado, condiciona el pago del precio pactado del Establecimiento de Comercio, tiene que ver con lo estatuido en la Cláusula Segunda, la cual indica: *"el vendedor se compromete a entregar toda la documentación requerida por las autoridades locales para el funcionamiento del restaurante al día, y de no ser así cubrirá cualquier gasto que estas generen."*.

8. De la lectura atenta a la cláusula antes indicada, en ninguna parte de dicha redacción se advierte que se trate de una condición que afecte el pago establecido en la Cláusula Primera del contrato de compra venta, por el contrario, se trata de una obligación ajena, independiente y trata de un compromiso de entregar documentación, sin que se imponga tal como condición alguna para el pago del precio del establecimiento de comercio. Es decir, en ninguna parte del contrato se indicó que en caso de no entregar la documentación se procedería a no pagar la deuda establecida en la cláusula primera o que el pago quedaría supeditado a la entrega de tales documentos.

b

e resaltar que cuando el Despacho predica la existencia de una condición para el pago del precio pactado en el Contrato de Compraventa de Establecimiento Comercial, base de la presente ejecución, no es un acto de mera arbitrariedad, sino que tiene su fundamento en la naturaleza misma de que está revestido el negocio jurídico contenido en aquél, esto es, que se trata de un **CONTRATO BILATERAL** en la medida en que ambas partes contratantes se obligan recíprocamente - art. 1496 del Código Civil -; **ONEROSO** por cuanto el tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro - art. 1497 *ibidem* -; **CONMUTATIVO**, como quiera que el contrato siendo oneroso conlleva a que cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez - art. 1498 *ibidem* -; **PRINCIPAL** porque subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención - art. 1499 *ibidem* -; y **REAL** por cuanto para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere - art. 1500 -, y como ya se evidencio, la Compraventa del Establecimiento de Comercio, no se perfecciona sólo con la entrega física del mismo, sino con la inscripción de la venta en la Cámara de Comercio de la ciudad donde se encuentra ubicado y registrado el mismo.

En la medida en que el contrato en de naturaleza **BILATERAL**, y por ende se da la existencia de obligaciones recíprocas entre las partes que en él intervienen, dado que hay una pluralidad de vínculos, **necesario resulta concluir y precisar, que entre ellas haya una mutua condicionalidad.**

Podemos también afirmar, que los dentro de los efectos de las obligaciones **BILATERALES**, derivadas del vínculo de reciprocidad entre las prestaciones de las partes, se encuentran:

a) Que el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, sea simultáneo, en cuyo caso debe predicarse, que **(i)** Si no se establece otra cosa en la Ley o en el Contrato, las prestaciones de una y otra parte deben realizarse simultáneamente; y **(ii)** que si alguna de las partes pretende exigir de la otra el cumplimiento de su prestación, sin ofrecer la realización de la suya, el demandado podrá oponer a su pretensión la *"exceptio non adimpleti contractus"*;

- b) Que el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, no sea simultáneo, en cuyo caso, quien pretenda hacer valer el cumplimiento de las obligaciones de la otra parte, deberá acreditar que cumple con las propias.

No es entonces de recibo el argumento de la recurrente, de que el Contrato base de su ejecución, no contenga condición alguna, pues no se requiere que expresamente se afirme en la **“CLAUSULA RELATIVA AL PRECIO Y FORMA DE PAGO”**, que éste está sujeto al cumplimiento de las obligaciones del VENDEDOR, como quiera que el texto debe ser interpretado de manera integral, y desde la perspectiva de las obligaciones contraídas por las partes, conforme a la naturaleza del negocio jurídico celebrado.

Tan cierta es la existencia de la condición, que no sólo se fijaron unos plazos en relación con el pago del precio pactado - 17 de marzo del año 2020 -, sino que también se estableció un plazo máximo para el cumplimiento de las obligaciones de ambas partes - 27 de agosto de 2019 -, con lo que debe reiterarse, que no sólo no resulta claro cual fue el real plazo pactado para el pago, sino que también salta de bulto, que la obligación contenida en la CLÁUSULA SEGUNDA a cargo del VENDEDOR, debió cumplirse a más tardar el día 27 de agosto de 2019, por lo que para poder exigir el pago del precio pactado en su totalidad, debió acreditar mediante prueba idónea, que sí cumple con la obligación, constituyéndose, entonces, necesario aportar un TÍTULO EJECUTIVO COMPLEJO, compuesto por el “CONTRATO COMPRAVENTA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO”, y la prueba del cumplimiento de la inscripción en la Cámara de Comercio del mismo, y adicionalmente de la entrega de los documentos necesarios para el funcionamiento del Establecimiento de Comercio objeto de aquél.

Finalmente, el Despacho se mantiene en todas las motivaciones de la providencia objeto del recurso que nos ocupa.

Conforme a lo hasta aquí expuesto, y teniendo claro que estamos en presencia de una obligacional condicional, a más de un Título Ejecutivo Complejo, es evidente que no resulta procedente acceder a librar el mandamiento de pago deprecado, como quiera que no se reúnen los requisitos previstos por el artículo 422 del Código General del Proceso - “... que el título contenga una obligación clara, expresa y exigible, ...” - en concordancia con el artículo 430 *ibídem*, por lo que el Despacho no repondrá la providencia objeto del recurso, la cual mantendrá incólume en todas y cada una de sus partes, con la salvedad .

En consecuencia, el Juzgado

R E S U E L V E:

PRIMERO. - **NO REPONER** el Auto Interlocutorio de fecha “Bucaramanga, veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020)”, por medio del cual se dispuso “... **NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO** deprecado por la parte actora, **CARLOS EDUARDO SARMIENTO SARMIENTO**, Identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 91.236.605, en contra de **MARTÍN ARENAS PETRO**, ...”, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO. - **EN FIRME** este auto, dese cumplimiento a lo dispuesto en el **ORDINAL CUARTO** del auto en referencia, con la salvedad hecha en la parte motiva, respeto de la entrega de la demanda y sus anexos, prevista en el **ORDINAL SEGUNDO** de la misma, como quiera que aquella fue presentada de manera digital. En consecuencia, **ARCHÍVENSE** las diligencias.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PALACIO DE JUSTICIA VICENTE AZUERO PLATA - Oficina 206
Calle 35 Nro. 11 - 12 B. Centro - Teléfono: 6 42 82 97
E-mail: j17cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFIQUESE.

La Juez,


ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

LA PROVIDENCIA ANTERIOR ES
NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
NRO. **109**
HOY, **14 de octubre de 2020.**


Verónica Meneses Suárez
~~secretaria~~