



## JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)

<b>RADICADO:</b>	<b>11001400303920200043900</b>
<b>DEMANDA PRINCIPAL</b>	
<b>ASUNTO:</b>	<b>VERBAL- RESOLUCIÓN DE CONTRATO</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>EDNA JENNIFER DUARTE ANZOLA</b>
<b>DEMANDADOS:</b>	<b>FREDY MOJICA QUINTANA</b>
<b>OBJETO DE DECISIÓN:</b>	<b>SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.</b>
<b><u>DEMANDA DE RECONVENCIÓN</u></b>	
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>FREDY MOJICA QUINTANA</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>EDNA JENNIFER DUARTE ANZOLA.</b>

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes

### ANTECEDENTES

*Edna Jennifer Duarte Anzola*, actuando mediante apoderado judicial promovió demanda de resolución de contrato de compraventa de establecimiento de comercio, en contra de *Fredy Mojica Quintana*, para que previos los trámites legales del proceso verbal se declare resuelto el contrato de compraventa del establecimiento de comercio "*Panadería y Pastelería La Flor del Trigo*", celebrado el 29 de febrero de 2020 entre el vendedor, Fredy Mojica Quintana y la compradora, Edna Jennifer Duarte Anzola, y en consecuencia se condene al demandado a la devolución del dinero pagado como anticipo de inventario (\$31'000.000), debidamente indexado, más los intereses legales comerciales y la indemnización de que trata el artículo 942 del Código de Ccio. Así mismo solicita que se condene al demandado a recibir el establecimiento de comercio en las condiciones en las que se encuentra, con sellamiento total, pues asegura que fue una consecuencia natural del ocultamiento de los vicios o imperfecciones que el establecimiento presentaba con antelación a la compra. Por último solicita la condena en costas del demandado.

Como sustento de sus pretensiones, la parte demandante relató que se asoció con el señor Camilo Andrés Luna Rada para montar una panadería debido a que ella contaba con el capital y aquel con la experiencia como panadero y pastelero de casi 14 años. Que con tal propósito y por recomendación del señor Fredy Mojica, contactaron a la señora Martha Gamboa y José Miguel Pinilla, quienes se presentaron como propietarios de la Panadería y Cafetería la Flor del Trigo y adujeron que el negocio tenía

una acreditación de 30 años. Asegura que en las conversaciones realizadas para la negociación del establecimiento de comercio, aquellos afirmaron que hace poco tiempo habían vendido la panadería pero que la compradora anterior la había devuelto por cuestiones personales, también afirmaron que la panadería tenía ventas que superaban el millón de pesos diarios aunque en los últimos meses las ventas diarias eran en promedio de \$600.000 y \$800.000. Afirma la demandante que al solicitar los libros contables en que se pudiera constatar las ventas y gastos de la panadería, la señora Gamboa adujo que no era costumbre, en ese tipo de negocios, llevar libros contables, pues lo que se llevaba era un cuaderno.

Asegura que unos días antes de formalizar la compraventa del establecimiento de comercio, la señora Gamboa le informó que en los documentos ante Cámara y Comercio de la venta anterior de la panadería, aparecía como propietario el señor Fredy Mojica, y que para facilitar el tema del registro mercantil ante dicha entidad y la legalización de la venta, la firma del contrato y la transferencia de los valores pactados debían hacerse a nombre y a la cuenta bancaria del señor Fredy Mojica.

Relata que el 29 de febrero de 2020, se formalizó la compraventa entre la señora Edna Jennifer Duarte Anzola en calidad de compradora y Fredy Mojica Quintana en calidad de vendedor, del establecimiento de comercio "*Panadería y Cafetería la Flor del Trigo*", que con la firma del contrato se trasladó el dominio parcial pues no se entregaron los documentos que acreditaban a la panadería como establecimiento de comercio, ni tampoco se entregó ningún tipo de registros o permisos sanitarios, acta de inventario ni libros contables.

Según los hechos de la demanda, como precio de la negociación se pactó la suma de 60'000.000 pagaderos en 2 contados, de los cual, la demandante afirma haber pagado la suma de 30'000.000, el día 28 de febrero de 2020, consignados a la cuenta del demandado, así como la suma de 2'000.000 por el pago del primer mes de arriendo del local, y 1'000.000 por concepto de pago de inventario de productos (pan y otros).

Agrega la demandante que el 3 de marzo realizó la actividad de limpieza, desinfección, fumigación por intermedio de la empresa de fumigación control TEC Fumigaciones SAS debido a la suciedad, cucarachas y demás presencia de insectos que fue descubriendo en el negocio, por lo que tuvo que cancelar \$130.000, que el 13 de marzo de 2020 se presentó el daño del horno, el cual debió reparar por la suma de \$660.000, así mismo debió pagar la suma de \$252.000 por concepto de reparaciones y mano de obra de la pastelera y vitrina exhibidora y refrigeradora de postres. Asegura que requirió de manera verbal al señor Mojica en varias ocasiones sobre los daños de los bienes muebles sin embargo aquel daba respuestas evasivas indicando que debía consultar a la señora Gamboa. Agrega que durante el tiempo que administró la panadería, tal establecimiento no produjo ventas por encima de \$300.000 razón por la que el producido se utilizaba para reinvertir en los productos y continuar con la producción de pan y venta de café por lo que tuvo que sacar de su propio patrimonio para cumplir con el pago de facturas de servicios públicos.

Para finalizar relata que el día 1 de junio de 2020 la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá ordenó el cierre total del negocio debido a que existía una visita de seguimiento pendiente que constaba en un acta de visita previa con anotaciones para verificación de cumplimiento desde el día 18 de febrero de 2020, situación que no fue mencionada o advertida por parte de los señores Gamboa y Pinilla ni por parte del demandado Fredy Mojica. Ante tal situación la demandante solicita la resolución del contrato de compraventa al demandado, a través de misiva enviada el 5 de junio de 2020, sin embargo la oferta realizada por el demandado fue considerada irrisoria por la parte activa, lo que trajo como consecuencia la activación de la justicia ordinaria civil. (Documento Digital 2, folios 1-10 y 9, folios 1 al 14)

### **ACTUACION PROCESAL**

Una vez subsanada la demanda, mediante auto del 3 de septiembre de 2020 se admitió la demanda de resolución de contrato y se ordenó (fl. 11 digital); y se ordenó imprimirle el trámite de los procesos verbales de menor cuantía, por lo que se dispuso correr traslado por el término de 20 días de la demanda.

El demandado Fredy Mojica, mediante apoderado contestó la demanda oportunamente, se opuso a la totalidad de las pretensiones bajo el argumento que carecen de fundamentos de derecho. Respecto a los hechos, aceptó los hechos cuarto y quinto, parcialmente el 6 7, 8, 9, 10, 11,12, 14, 15, 16, 17, 20, negó el hecho 13 y frente a los demás dijo no constarle.

Propuso como excepciones de mérito las que denominó, falta de causa para pedir, contrato no cumplido junto con allanamiento del demandado a cumplir las obligaciones a su cargo, inexistencia del incumplimiento a cargo del demandado, inexistencia de vicios ocultos en el bien objeto de venta. (Documento digital 17, Fls 1 a 10).

#### ***Demanda de Reconvención***

El señor *Fredy Mojica*, en el término de traslado de la demanda principal, presentó demanda de reconvención solicitando se declare que la señora Edna Jennifer Duarte Anzola, incumplió el contrato de compraventa suscrito con el demandante en reconvención, frente a la venta del establecimiento de comercio denominado "*Panadería y Cafetería la Flor del Trigo*", debido al no pago del saldo del precio pactado por la suma de 30'000.000, que debió realizarse el 15 de junio de 2020, que como consecuencia de dicha declaración, se declare la resolución del contrato suscrito celebrado el día 27 de febrero de 2020, disponiendo las obligaciones recíprocas a cargo de cada una de las partes y se orden devolver a la señora Edna Jennifer Duarte Anzola el establecimiento de comercio "*Panadería y Cafetería la Flor del Trigo*", en las mismas condiciones de actividad y explotación comercial en que le fue entregado con los respectivos frutos civiles generados por la explotación responsable y adecuada del citado establecimiento de comercio a razón de una suma equivalente a DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS(10'350.000) mensuales, liquidados desde el momento en que

se suscribió el contrato a resolver y hasta cuando se haga la devolución del establecimiento de comercio.

Como pretensión subsidiaria a esta última solicitó que en el evento de que la señora EDNA JENNIFER DUARTE ANZOLA, no pudiese realizar la devolución del establecimiento de comercio, en las condiciones en que este le fue entregado, el día 27 de febrero del año 2020, se condene al pago de (\$60.000.000,00) M/TE, correspondientes al valor establecido para el establecimiento de comercio, junto con los correspondientes frutos civiles generados por la explotación responsable y adecuada del citado establecimiento de comercio a razón de una suma equivalente a DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (10´350.000) M/cte. mensuales liquidados desde el momento en que se suscribió el contrato a resolver y hasta cuando se haga la devolución del establecimiento de comercio y/o su pago. Así mismo solicitó condena en costas.

### **ACTUACION PROCESAL**

Mediante auto del 29 de enero de 2021 se admitió la demanda de reconvencción, se ordenó imprimirle el trámite de los procesos declarativos y correr traslado a la demandada en reconvencción. (fl. 3 digital).

La demandada se opuso a las pretensiones de la demanda de reconvencción y frente a los hechos aceptó el octavo y los demás dijo no ser ciertos o no constarle. Como medios exceptivos propuso: Inexistencia de Objeto para impetrar demanda de reconvencción, Inexistencia del incumplimiento del contrato y Abuso del derecho. Argumenta que las pretensiones del demandante no están llamadas a prosperar, ya que el incumplimiento en primera instancia se dio por la parte demandante en reconvencción, al entregar con vicios ocultos que desencadenaron en el cierre total del establecimiento a causa del comportamiento omisivo e irresponsable del vendedor. (Documento digital 04).

### **PRUEBAS**

En audiencia llevada a cabo el 24 de noviembre de 2021, se agotó la audiencia inicial y se decretaron las pruebas solicitadas oportunamente, las cuales fueron practicadas en audiencia iniciada el 26 de julio de 2022 y finalizada el 12 de agosto de 2022, y consistieron en interrogatorio de la demandante y el demandado, testimonio de Martha Helena Gamboa y Sandra Milena Pinilla Gamboa, Camilo Andrés Luna Rada, dictamen pericial de Francisco Julián Hernández Pedraza y la contradicción del mismo. (Fls 43 y 45 Expediente Digital)

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si con el material probatorio obrante en el expediente la demandante logró acreditar los presupuestos exigidos por la ley para declarar la resolución del contrato de compraventa de establecimiento comercial celebrado entre las partes y como consecuencia se condene al demandado Fredy Mojica Quintana a la devolución del dinero pagado por concepto de la negociación, o si por el contrario las excepciones

propuestas por la parte demandada tienen mérito suficiente para prosperar.

En el evento que no salga avante las pretensiones de la demanda principal, deberá estudiar este despacho si el material probatorio recaudado logra acreditar el incumplimiento alegado por el señor Fredy Mojica Quintana respecto del contrato de compraventa, y como tal, si hay lugar a acceder a las pretensiones de resolución del contrato y la devolución del establecimiento de comercio con todos sus frutos.

### **CONSIDERACIONES.**

La demandante solicita con su demanda que se declare resuelto el contrato de compraventa del establecimiento de comercio "*Panadería y Pastelería La Flor del Trigo*", celebrado el 29 de febrero de 2020 debido al ocultamiento de los vicios o imperfecciones que el establecimiento presentaba con antelación a la compra.

No existe controversia en el plenario respecto de la existencia del negocio jurídico de compraventa de establecimiento comercial celebrado entre las partes, pues tal hecho fue aceptado por la parte demandada en la contestación de la demanda y se demostró con el documento que obra a folio 11 y 12 digital del documento 02 digital del expediente, correspondiente al contrato de compraventa de establecimiento de comercio. La controversia surge porque según lo manifestado por la demandante el establecimiento de comercio presentaba algunos vicios e imperfecciones con antelación a la venta que ocasionaron el cierre definitivo del mismo el día 01 de junio de 2020, y por lo que alega la resolución del contrato. Por su parte el demandado Fredy Mojica y demandante en reconvenición afirma que no existieron tales vicios y que quien incumplió el negocio jurídico celebrado fue la demandante al no cancelar la segunda cuota del precio pactado, esto es, la suma de \$30'000.000, por lo que pretende en su demanda la resolución del contrato y la respectiva devolución del establecimiento con todos sus frutos.

Todo negocio jurídico genera el nacimiento de obligaciones recíprocas para las partes, en el caso de la compraventa, las obligaciones del vendedor, de conformidad con lo establecido por el artículo 1880 del Código Civil, "*se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida*". Respecto de esta última obligación la misma legislación civil establece su alcance, al señalar en el artículo 1893 *ibidem* que "*La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.*"

Ahora bien, los elementos que deben cumplirse para que se configuren vicios ocultos están fijados por el artículo 1915 que establece:

*"Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:*

- 1.) Haber existido al tiempo de la venta.*
- 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.*

3.) *No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.*"

Como en el caso que ocupa la atención de este Juzgado, el negocio jurídico celebrado fue de carácter mercantil por tratarse de un establecimiento de comercio, la legislación aplicable a este tipo de acuerdos de voluntades es el código de comercio, que también prevé estas vicisitudes en los siguientes términos:

El artículo 931 C.Cio, señala sobre las objeciones del comprador que "*Salvo prueba en contrario, **se presumirá que el comprador quiere adquirir la cosa sana, completa** y libre de gravámenes, desmembraciones y limitaciones del dominio.*

*Si el comprador, dentro de los cuatro días siguientes a la entrega o dentro del plazo estipulado en el contrato, alega que la cosa presenta defectos de calidad o cantidad, la controversia se someterá a la decisión de peritos; éstos dictaminarán sobre si los defectos de la cosa afectan notablemente su calidad o la hacen desmerecer en forma tal que no sea de recibo o lo sea a un precio inferior. En este caso, el comprador tendrá derecho a la devolución del precio que haya pagado y el vendedor se hará de nuevo cargo de la cosa, sin perjuicio de la indemnización a que esté obligado por el incumplimiento. El juez, por procedimiento verbal proveerá sobre estos extremos. Pero si el comprador lo quiere, podrá perseverar en el contrato al precio fijado por los peritos."*

Ahora bien, con relación a los vicios ocultos, la norma sustantiva comercial los define en los siguientes términos:

*"ARTÍCULO 934. <VICIOS OCULTOS>. Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.*

*En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida."*

De las normas transcritas, podemos deducir que los requisitos básicos que deben acreditarse para que se configuren los vicios ocultos son los siguientes:

- Que el daño sea *previo* a la compraventa.
- Que el daño sea *grave*, esto implica que de haberlo conocido, el comprador no hubiera cerrado el negocio, o hubiese pagado un precio inferior.
- Que el daño esté *oculto*, esto implica que si el defecto es *fácilmente detectable* el comprador no tendrá derecho a reclamar.
- Y en el caso de la legislación mercantil que hayan sido ignorados sin culpa por el comprador.

Una vez descritos los parámetros normativos que han de tenerse en cuenta para resolver esta contienda, resulta relevante revisar la jurisprudencia de nuestro máximo órgano de cierre en la especialidad civil, Corporación que en sobre la obligación de salir al saneamiento, en sentencia SC4454-2020 proferida dentro del Radicado No.º 11001-31-03-021-2013-00703-01,

con ponencia del Magistrado Luis Alonso Rico Puerta reiteró un anterior pronunciamiento previo, en el que se consideró lo siguiente:

*“Sobre la obligación de salir al saneamiento, en sentencia SC4454-2020 proferida dentro del Radicado No.º 11001-31-03-021-2013-00703-01, con ponencia del Magistrado Luis Alonso Rico Puerta reiteró un anterior pronunciamiento previo de la misma Corte, en el que se consideró lo siguiente:*

*“Sobre esta prestación, a cargo de quien transfiere un bien a título de venta, la jurisprudencia tiene decantado lo siguiente: «Puede ocurrir (...) que el comprador, sin ser perturbado en su dominio o posesión, no logre sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada. En este evento [no] puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación, pues cuando el comprador pagó el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial; de suerte que si hubiera, conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro que no la habría comprado, o hubiera pagado por ella un precio menor. Por ello, es justo que el comprador tenga acción contra el vendedor para exigirle el saneamiento de los vicios ocultos, llamados redhibitorios. Esta última prestación se encuentra consagrada en los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, y es la misma que contempla el Código de Comercio en su artículo 934, a cuyo tenor: "Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega, vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida". "Son vicios ocultos de la cosa -explica LORENZETTI-, cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título Oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos, el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella. Al comprador se le exige una diligencia media y por ello no hay responsabilidad del vendedor por los vicios que el comprador conocía o debía conocer en razón de su profesión u oficio; por ello, no hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo existía al momento de la adquisición". (Contratos, Parte especial. Tomo 1. Buenos Aires: Rubinzal-Cuizoni, 2004. p. 162)*

*Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la "acción redhibitoria" o la "acción quanti minoris". La primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene. En ambas acciones, si el vendedor conocía o debía conocer los vicios de la cosa y no los manifestó al comprador, este último tendrá la acción indemnizatoria de los daños sufridos con el ocultamiento» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).”*

(...)

*Ahora, bien, Díez Picazo explica que «(...) la idea de vicio o defecto que el Código utiliza significa un estado anómalo del objeto que implica una diferencia objetiva que se manifiesta en un menor valor. El concepto de defecto, además, exige una comparación, un objeto es defectuoso porque carece de algo que el modelo tenido en cuenta presentaba. Por eso, el defecto o vicio determina una decepción respecto de aquello que razonablemente se esperaba o que generalmente se obtiene de cosas del mismo tipo. Naturalmente, no pueden ser tenidas en cuenta las expectativas o las presuposiciones unilaterales del comprador, pero sí aquellas que se ajustan a los estándares en el tipo de comercio de que se trate, lo que exige un comprador razonable (...) y las que proporcionan los también normales vendedores»*

*Por ese sendero, se tiene que las acciones edilicias (redhibitoria y estimatoria) a las que se refirió el precedente y la doctrina trasuntados, descansan sobre el parámetro de proporcionalidad que consagra el artículo 1498 del Código Civil, que define los contratos onerosos conmutativos, naturaleza que cabe predicar de la compraventa, como aquellos en los 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». En tratándose del contrato de compraventa, la equivalencia de la que se viene hablando no puede entenderse como un criterio absoluto, o puramente objetivo; porque -con las limitaciones generales que impone el legislador<sup>2</sup>- el vendedor puede fijar libremente el precio de la cosa que pretende enajenar, y el comprador decidir, también, con libertad, si está dispuesto a pagarlo, porque ambas son expresiones lícitas del principio de autonomía de la voluntad privada que campea en el ordenamiento patrio. Tales decisiones individuales, además, deben articularse, pues todo contrato surge del consentimiento mutuo de las partes sobre sus elementos esenciales; y ello ocurrirá cuando los estipulantes comparen la cosa y el precio, y establezcan una relación de ordenación entre ambas, que les permita corroborar su preferencia por aquello que tiene el otro. En ese laborío intelectual, el vendedor parte con indudable ventaja, pues el precio está fijado, al menos mayoritariamente, en una unidad estándar de valor (el dinero). **El comprador, por el contrario, debe examinar el bien que pretende adquirir con cierto grado de detalle, para así poder identificar sus características primordiales y asignarles, de manera racionalmente admisible, un valor equivalente en metálico. Sin embargo, puede ocurrir que, tras las cualidades aparentes del objeto compravendido, se oculte un defecto material trascendente, que impida o afecte el uso ordinario de la cosa, o disminuya su valor en forma considerable, y que no hubiera sido revelado por el vendedor (por desconocerlo también, o por negligencia o dolo), ni descubierto por el comprador, sin culpa suya -leve o grave, según se trate de un negocio jurídico mercantil<sup>3</sup> o civil<sup>4</sup>-. En ese escenario, surgen las acciones edilicias, cuyo propósito consiste en restaurar la equidad contractual lesionada como consecuencia de la distorsión con la que el comprador percibió los rasgos objetivos, de la cosa (tales como su morfología, funcionalidad o calidad), llevándolo a ignorar un desperfecto de tal calado que hace que la misma «no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos (...) no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menosprecio»(artículo 1915-2, Código Civil).”***

Y Finalmente, respecto de la diligencia que se le exige al comprador de revisar la cosa o bien que va adquirir en una compraventa, la Sala de Casación Civil en la providencia previamente citada consideró lo siguiente:

*“De ahí que la legislación civil reclame que los vicios redhibitorios no hayan sido informados por el vendedor, «y se[an] tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio» (artículo 1915-2, Código Civil); e estatuto mercantil, por su parte, simplemente exige que esos defectos hayan sido «ignorados sin culpa por el comprador), o lo que es lo mismo, que este último haya actuado en el examen de la cosa con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios. El escrutinio de la cosa, pues, no ha de ser absolutamente exhaustivo, pues ello contrariaría el flujo normal del comercio; sin embargo, el parámetro esperado de conducta del adquirente puede ser más exigente en función de su experticia, pues es esperable un*

*mayor rigor en quien tiene conocimientos relacionados con el objeto de la contratación.”<sup>1</sup>*

Una vez fijadas las pautas necesarias para resolver la presente contienda descenderemos sobre el material probatorio aportado al presente proceso.

### **Caso Concreto**

La demandante en su demanda reclama la existencia de varios vicios ocultos, entre estos:

- i) Existencia de cucarachas y presencia de insectos por lo que tuvo que llevar a cabo un proceso de limpieza, desinfección, fumigación por intermedio de la empresa de fumigación control TEC Fumigaciones SAS debido a la suciedad, el día 3 de marzo de 2020, es decir 5 días después de la entrega del establecimiento de comercio.
- ii) Explosión del motor del horno que debió reparar por la suma de \$660.000.
- iii) Daño de la pastelera y vitrina exhibidora y refrigeradora que debió pagar por la suma de \$252.000.
- iv) Y la que considera más grave, la existencia de varios requerimientos de la Secretaría de Salud Distrital, pendientes de verificación de cumplimiento que fueron advertidos en la visita de inspección realizada el 18 de febrero de 2020, fecha en que aún no se había realizado el negocio, y que debieron ser solucionados para la visita de seguimiento que fue realizada el 10 de junio de 2020, y trajo como consecuencia el cierre de la panadería, los cuales desconocía la demandante.

Advierte la demandante que todos estos vicios salieron a la luz en los 3 meses que tuvo el establecimiento de comercio a su cargo, pues lo recibió el día 29 de febrero de 2020 y el cierre total de la "Panadería y Pastelería La Flor del Trigo" se llevó a cabo el 1 de junio de 2020.

Frente a la prueba de tales circunstancias que considera la demandante como vicios ocultos, advierte este despacho que la ocurrencia de los vicios o daños fue demostrada por la promotora del litigio así:

- i) **Presencia de cucarachas y otros animales:** Se encuentra acreditado con las ordenes de servicios obrantes a folios 55-56 del documento digital 02, de la empresa control TEC Fumigaciones SAS, en las que además se demuestra que tal fumigación se realizó 5 días después de la entrega del establecimiento de comercio, esto es el 3 de marzo de 2020, y en la orden de servicio se deja en evidencia que el nivel de infestación es alto, con presencia de plagas de animales volador, roedor, rastrero y otros, particularmente en los motores y canaletes.
- ii) **Explosión del motor del horno que debió reparar por la suma de \$660.000:** Acreditado con recibo aportado a folio 58

---

<sup>1</sup> [Sentencia\\_SC4454-2020](#).

del documento 02 digital, escrito de demanda, en el que se deja en evidencia que la reparación de dicho horno se realizó el 13 de marzo de 2020, es decir 15 días después de recibir el establecimiento de comercio.

- iii) ***Daño de la pastelera y vitrina exhibidora y refrigeradora que debió pagar por la suma de \$252.000:*** Acreditado con recibo aportado a folio 57 del documento 02 digital, escrito de demanda, con reparaciones realizadas el 15 de marzo, 17 de mayo y 12 de julio de 2020.
  
- iv) ***Preexistencia de varios requerimientos de la Secretaría de Salud Distrital, pendientes de verificación de cumplimiento que fueron advertidos en la visita de inspección realizada el 18 de febrero de 2020:*** Acreditado con el acta No. 054266 obrante a folios 59 a 74 en la que se evidencia que la visita de inspección de sanidad, dejó los siguientes requerimientos al dueño de la panadería en ese entonces:

- 1) Falta mantenimiento de la superficie del piso y drenaje.
- 2) Grifo de operación manual.
- 3) Superficies de escabileras manchadas.
- 4) Sin estrategias de contingencia en caso de accidente laboral.
- 5) No presentan certificación médica en aptitud para manipular alimentos y bebidas.
- 6) Indumentaria incompleta de color oscuro.
- 7) No acreditan capacitación en manipulación de alimentos.
- 8) No presentan registros del control de temperatura, los productos se encuentran en rango de temperatura aceptable.
- 9) Sin soportes que acrediten la limpieza y desinfección del tanque de almacenamiento de agua.
- 10) Solo pueden trapear el local por falta de drenaje.
- 11) Canecas de desechos sin tapas.
- 12) No presentan registros de rutinas de limpieza y desinfección de áreas de equipos.
- 13) No presenta documento guía de plan de saneamiento básico.

Tal inspección arrojó una calificación de 65% con concepto de favorable con requerimientos, donde una puntuación de menos de 59,9 es desfavorable. Así mismo se presentaron varios requerimientos en temas de rotulación.

Así mismo se presentó como prueba el acta de la Secretaría de Salud Distrital de Bogotá No. 005895 celebrada el 2 de junio de 2020, en la que se deja constancia de la situación encontrada así:

DESARROLLO DE LA VISITA (DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ENCONTRADA)
No presenta plan de saneamiento por escrito. No cuenta con enceneramiento matutino. No presenta atracciones rotatorias o síntomas compatibles con covid 19. No cuenta con plan de capacitación. No cuenta con registro de limpieza por escrito. No cuenta con registro de temperatura 2.9°C. Se observa establecimiento sucio en todas las áreas, presencia de plagas, cucarachas, producto sin rotular. En caso de producto se encuentra falta de medida sanitaria MH06C 000035. No cuenta con protocolo frente al covid 19, al momento de la visita no presenta documentación del nuevo establecimiento.

De lo que se entiende del texto se evidencia que todos los faltantes que se verifican son los mismos contenidos en el acta de la visita anterior acta No. AS0C 054266, pues se indica lo siguiente: "no cuenta con plan de capacitación, no cuenta con registro de limpieza por escrito, o cuenta con registro de temperatura, se observa establecimiento sucio en todas las áreas, presencia de plagas, cucarachas, producto sin rotular"

En otro aparte del acta incluso se indica que "frente a las condiciones encontradas, se recomienda dar cumplimiento al acta de No. AS0C 054266 a fin de mejorar las condiciones de higiene del establecimiento mitigar las condiciones de higiene y la posibilidad de contagio de covid 19."

Tal verificación de las condiciones del establecimiento concluyó con la imposición de la medida de cierre del establecimiento como consta en la respectiva acta MH06C No. 000035. (FI 78 Documento digital 02):

Salud de Bogotá D. C. abajo firmante y en ejercicio de funciones oficiales, visito las instalaciones del establecimiento, identificado con los datos que se relacionan a continuación: Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/> Persona Jurídica <input type="checkbox"/> Nit: 22.114936-8			
Nombre del Representante Legal <input type="checkbox"/> y/o Propietario <input checked="" type="checkbox"/> EDNA JENNIFER DUARTE ANZOLA			
Tipo de documento	C. C. <input checked="" type="checkbox"/> C. E. <input type="checkbox"/>	Número	52.14.936
Razón Social <input type="checkbox"/> y/o Nombre Comercial <input checked="" type="checkbox"/>	PANADERIA PASTELERIA LA FLOP DEL TRIEGO		Sede NOTIENE
Localidad	PUENTE ARANDA		
Barrio	PRIMAVERA		
Dirección del establecimiento KR 41 A 3C 04			
Teléfono	3115843952		
Correo electrónico	NO TIENE		
Dirección de notificación	KR 41 A 3C 04		Acta de IVC SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> No. — 11 —
Los funcionarios procedieron a aplicar la medida sanitaria de seguridad consistente en:			
<input checked="" type="checkbox"/> (CT) Clausura Temporal Total		<input type="checkbox"/> (SP) Suspensión Parcial de Trabajos o Servicios	
<input type="checkbox"/> (CP) Clausura Temporal Parcial		<input type="checkbox"/> (ST) Suspensión Total de Trabajos o Servicios	
La aplicación de la medida se realizó en (especificar sitio del establecimiento o área en donde se aplica la medida) EN LA TOTALIDAD DEL ESTABLECIMIENTO — " — ubicado(a) en la dirección arriba citada. La causal de la aplicación de la anterior medida obedece a (describir las causas que generaron la medida, escriba la sigla y el hallazgo evidenciado)**: SB. DESIMAS CONDICIONES DE ASEO Y ORDEN, NO SE IMPLEMENTA EL PROGRAMA DE LIMPIEZA Y DESINFECTACION NI PRESENTA LOS REGISTROS RESPECTIVOS. OC: PRESENCIA DE PLAGAS DOMESTICAS (ARTROPODOS VIVOS Y EXOESQUELETOS DEJAS DE EQUIPOS Y AREA DE ALMACENAMIENTO).			
la(s) cuales se constituyen en factor de riesgo para la Salud Pública e infringe lo establecido en (escribir la norma que soporta la aplicación de la medida) Ley 04 DE 1979 - RESOLUCION 2674 DE 2013.			
Esta medida se mantiene hasta que desaparezcan las causas que la originaron (artículo 576 de la ley 9/79). La violación de la medida será considerada como agravante dentro del proceso sancionatorio correspondiente.			

Ahora bien, acreditadas los vicios que demuestran el mal estado en el que se encontraba el establecimiento de comercio objeto de compraventa,

habrá que determinar si dichos vicios, defectos o daños de la cosa fueron conocidos por la compradora al momento de la compra, y si efectivamente fueron anteriores al negocio jurídico, pues no es necesario ahondar sobre la prueba de la gravedad de tales vicios, por cuanto como se acreditó con la demanda, todas estas situaciones de salubridad, y los requerimientos de la inspección generaron el cierre total del establecimiento objeto del negocio jurídico celebrado entre las partes, a tan solo 3 meses de la formalización del mismo, lo que basta para concluir que los vicios "*hacen la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato*", tal como lo prevé el Código de Comercio.

En este punto, y respecto de la carga de la prueba en este caso, hay que tener en cuenta que el artículo 936 del C.Cio establece que "*Corresponderá al vendedor la prueba de que el comprador conocía o debía conocer el mal estado de la cosa vendida al momento del contrato. Para establecer si hay culpa del comprador se tendrá en cuenta la costumbre.*"

***ii) Sobre la prueba del conocimiento previo de los vicios por parte de la compradora:***

Respecto a la prueba del conocimiento por parte de la señora Edna Yennifer Duarte de los vicios del establecimiento adquirido, aquella en su interrogatorio<sup>2</sup> afirma que ella no tenía conocimiento de ninguna de estas situaciones, que nunca le informaron al momento de hacer el negocio, ni a ella ni a su socio, que pese a que fue su socio quien se encargó de revisar

---

<sup>2</sup> Interrogatorio Edna Yennifer Duarte (Audiencia Inicial- Minuto 01:17:01- 01:37:03)

Relató que decidió asociarse con su cuñado para iniciar un negocio, que aquella aportó el capital y su cuñado aportaría su conocimiento y trabajo.

Que ella realizó el negocio con la señora Martha Gamboa, que al señor Fredy Mojica lo conoció el día en que efectuó la consignación de los primeros 30 millones. Afirma que la señora Martha no volvió a aparecer después de cancelado este dinero. Que una vez le fue entregado el establecimiento de comercio, empezó a tener problemas primero con un tema de plagas, posteriormente el daño de un horno, explotó el motor del horno, después, al sacar la segunda producción de la pastelería se dañó el pastelero, y finalmente surgió el tema de la visita de la secretaría de salud que ocasionó el cierre definitivo de la panadería. Afirmaba que al enchufar la licuadora olía a quemado, y lo más grave fue cuando llegó la visita de sanidad. Que en el acta estaban pidiendo varios requerimientos anteriores que habían sido solicitados desde hace rato. Los lavamanos de pedal era un requerimiento que venían haciendo hace 2 años, el baño estaba mal ubicado, el tema del cableado del gas, que el refrigerador grande y la maquina enfriadora no eran amigables con el medio ambiente. Ante estas situaciones y los requerimientos realizados, el señor Fredy Mojica siempre trasladaba la responsabilidad a la señora Martha Gamboa. Asegura que la panadería solo duró en funcionamiento 3 meses desde que le fue entregada. Que cuando empezaron a presentarse los problemas el señor Fredy trasladó la responsabilidad en la señora Martha, quien nunca volvió a aparecer. Que en esa época y antes de que se cumpliera el plazo para perfeccionar el pago, solicitó la resolución del contrato al señor Fredy Mojica sin embargo aquel no aceptó, Afirma que el demandado nunca le entregó libros o soportes contables ni cuentas, porque según lo que le indicaron, para ese tipo de negocios no era costumbre usar ese tipo de libros contables. Afirma que al señor Fredy Mojica le pagó la suma de 30'000.000 por el contrato de compraventa, y 3'000.000 adicionales por concepto de arrendamiento e inventario. Afirmó que después del cierre de sanidad no se volvió a hacer apertura del negocio, aseguró que 3 días después la señora de sanidad la llamó para decirle que podían arreglar para abrir el local pero que el establecimiento no cumplía ni con el 30% de los requerimientos efectuados en el acta de sanidad. En interrogatorio rendido en la audiencia de instrucción y juzgamiento agregó que el contrato de compraventa lo efectuó la hija de la señora Martha Gamboa quien era abogada. Afirmó que quien se encargó de revisar las condiciones del negocio fue su socio Camilo, que ella fue una vez al negocio, la atendió la señora Martha Gamboa sin embargo ella no le presentó libros de cuentas ni contables ni documentación alguna pues la señora Gamboa informó que era la costumbre en este tipo de negocios no llevar estados contables. Afirma que la señora Martha Gamboa le informó que en fecha reciente había vendido el negocio a una señora Paola quien le había devuelto la panadería en diciembre.

las condiciones del negocio, ella fue una vez al negocio, la atendió la señora Martha Gamboa y le explicó todo sobre el negocio, sin embargo nunca le entregaron libros contables ni registros.

El demandado Fredy Mojica en su interrogatorio<sup>3</sup>, confirma esta afirmación, pues en su interrogatorio relata que la demandante y su socio fueron 4 veces al establecimiento para verificar las condiciones del mismo, que la encargada de hacer el negocio fue la señora Martha Gamboa, quien le entregó una carpeta a la demandante con los documentos de las inspecciones. Incluso afirmó que la situación de las inspecciones la conocía Camilo, el socio de la demandante, que probablemente ella no sabía de estas visitas pero afirma que la señora Martha Gamboa le tuvo que entregar la carpeta donde estaban todos los documentos de las visitas de sanidad.

Adicionalmente confesó que cuando la señora Edna le puso en conocimiento los requerimientos relativos a las fallas de los bienes del establecimiento de comercio, él no atendió dichos requerimientos, porque ella ya era la propietaria. Que ella era consciente de que los bienes que compraba eran de segunda, por lo que no le podía dar garantías. Que solo atendió los requerimientos relativos al local comercial. Con esta afirmación

---

<sup>3</sup> **Fredy Mojica** (Minuto 01:38:06-01:49:02- Audiencia Inicial) Relata que el socio de la demandante le había recomendado si tenían conocimiento de una panadería, que en esa época los señores Martha Gamboa y su esposa tenían pensado vender la panadería, entonces él les compró la mitad de la panadería, que los esposos Gamboa trabajaron durante muchos años la panadería, y nunca tuvieron problemas con sanidad ni con ningún ente de inspección y vigilancia. Respecto al negocio realizado, afirmó que como él mantenía muy ocupado, le pidió a la señora Martha que estuviera pendiente de la negociación. Afirma que la demandante y su socio fueron 4 veces a revisar el establecimiento y verificar lo que iban a comprar, aseguró que en el 80% de las panaderías en Bogotá la contabilidad se lleva en un cuaderno con las ventas y los gastos. Que a la demandante se le dijo que podía ir cualquier día desde las 6 am hasta las 10 pm para que comprobaran las ventas, que estaba a disposición. Respecto de las condiciones de la negociación indicó que inicialmente se había pedido 80 millones por la panadería, pero finalmente se acordó como precio de la compraventa la suma de 60'000.000, de los cuales la demandante le entregó la suma de 30'000.000 el día en que suscribieron el contrato y posteriormente hicieron un inventario de los insumos o productos que había en la panadería, por lo que aquella le pagó la suma de 1'000.000, más 2'000.000 por el primer mes de arriendo del local. Que el excedente del precio se había pactado para pago el 15 de junio de 2020. Que la demandante y su socio empezaron a operar sin inconvenientes, sin embargo después empezaron los requerimientos. Sobre el requerimiento de sanidad, afirmó que sanidad por lo general hace visitas cada 2 meses y verifican el cumplimiento de reglas del establecimiento para otorgar un puntaje, que la Panadería siempre tuvo un puntaje mínimo de 6. Que durante el tiempo en que la señora Martha y su esposo tuvieron a cargo la panadería, nunca le cerraron el establecimiento. Afirma que la demandante ya tenía 3 meses en el negocio y ella debía realizar el aseo diario. Que esta situación la conocía Camilo, el socio de la demandante, que probablemente ella no sabía de estas visitas pero afirma que la señora Martha Gamboa le tuvo que entregar la carpeta donde estaban todos los documentos de las visitas de sanidad.

Afirma que cuando la señora Edna le puso en conocimiento los requerimientos relativos a las fallas de los bienes del establecimiento de comercio, él no atendió dichos requerimientos, porque ella ya era la propietaria. Que ella era consciente que los bienes que compraba eran de segunda, por lo que no le podía dar garantías. Que solo atendió los requerimientos relativos al local comercial.

se evidencia que el demandado incumplió con su obligación de salir al saneamiento del establecimiento de comercio vendido.

Nótese además que de su interrogatorio se advierte que el negocio ni siquiera fue claro respecto de la parte vendedora y propietaria del establecimiento, pues aquel afirma que quien realizó toda la negociación, términos de contrato y todos los actos precontractuales fue la señora Martha Gamboa, afirmación que también fue corroborada por la demandante, e incluso después de entregado el negocio aquel seguía endilgando la responsabilidad a la señora Martha Gamboa, evadiendo los requerimientos de la demandante.

Ahora bien, la prueba testimonial aportada por la parte demandada corrobora el hecho que a la demandante no le fue informado expresamente la situación de limpieza, sanidad y condiciones de los equipos y herramientas del establecimiento, pues aquellas afirmaron simplemente que la señora Edna Yennifer Duarte debía tener conocimiento de las situaciones porque se le entregó una carpeta y porque el establecimiento estuvo a su disposición para que fuera a revisarlo. Para mayor claridad, a continuación se hace un resumen de los testimonios recaudados.

## **TESTIMONIOS**

**Martha Gamboa** (01:13:07- 01:48:52) Fue quien realizó toda la etapa precontractual y términos de negociación con la demandante, además quien hizo la entrega del establecimiento pues según afirma, estaba a cargo de la panadería para la época del negocio. Afirmó que tiene conocimiento que don Fredy le vendió el negocio de la panadería a la demandante, que el negocio llevaba 30 años en muy buen funcionamiento, que se le entregó con buena clientela, asegura la testigo que fue propietaria de la panadería desde febrero de 1991 hasta marzo de 2017 que lo vendió a Paola Leguizamo. Dijo que durante el período que tuvo a cargo el negocio los gastos de la panadería en promedio eran por nómina 5'000.000, 2'500.000 por leche, 3 millones en harinas, 1'500.000 levaduras, 1'500.000 en productos alpina. Dijo que las ventas en el 2017 ascendían a \$800.000 y \$900.000 entre lunes y jueves. Fines de semana 1'200.000 a 1'500.000. Al preguntársele si durante el tiempo que tuvo el negocio a su cargo, hubo algún requerimiento de la secretaría de salud o de sanidad, afirmó que jamás tuvo un problema con sanidad, ni un cierre o requerimientos. Afirmó que Sanidad hace visitas a estos negocios frecuentes, aproximadamente cada 2 meses. Informó que cuando llegaban a la visita revisaban estrictamente el negocio, los hornos, por debajo de los hornos y maquinas, las latas, revisaban que no existieran animales etc. Afirmó que siempre la felicitaron por tener el negocio en buen estado. Que sanidad levantaba un acta en donde decía que el negocio estaba en buen estado. Que siempre la calificación fue favorable, que en pocas veces le hacían requerimientos por ejemplo que debía pintar la pared, etc. Afirmó que cuando la secretaría de salud hace requerimientos y en el acta dejan señalado los mismos, e informaban que estos requerimientos debían estar solucionados al momento de la próxima visita. Que en la siguiente visita llegan a revisar si se cumplieron o no los requerimientos. Asegura que decidió vender el negocio a la señora Paola porque estaba muy cansada, que cuando le vendió a Paola le entregó la carpeta con todos los

documentos de los seguimientos de sanidad. Respecto al negocio realizado por el señor Fredy Mojica y la señora Edna aseguró que no tuvo ninguna participación en el negocio realizado entre la señora Edna y el señor Fredy, que la única participación que tuvo fue que ella era la encargada de mostrar el negocio a los interesados en la compra. Asegura que ella atendió al señor Camilo, que él fue como 4 días que se le mostró cómo eran las ventas, cómo era el negocio. Que la señora Edna fue al negocio el día de la venta, y como 1 o 2 días antes. de sanidad, pues ella había realizado los requerimientos solicitados. Dijo que no sabía si habían cerrado el negocio con posterioridad, pues ella se fue de la ciudad de Bogotá, y que no volvió a tener conexión con el negocio, que había escuchado que lo habían cerrado porque ellos (los de sanidad) dijeron que lo iban a cerrar. Aseguró que cuando la demandante y su socio cogieron el negocio, este no tenía ningún problema de operatividad o funcionamiento. Explicó que la señora Paola le vendió la panadería a Fredy Mojica, no se la devolvió a ella, que ella estaba allí en la época del negocio celebrado entre las partes porque el demandado Fredy Mojica le pidió que le ayudara con la panadería por su conocimiento. Que ella le entregó la panadería a la demandante el día del negocio, que no se hizo ningún acta de entrega ni inventario, que la demandante entró a ver el negocio y ya. Al preguntársele si adoptó alguna medida para subsanar los 13 requerimientos de sanidad que quedaron estipulados en el acta de la visita realizada el 10 de febrero contestó: *"Pero cuales son los 13 requerimientos, a mi no me dijo él de ningunos 13 requerimientos, simplemente me dijo arreglan unas llaves que había que arreglar, unas cosas del gas que estaban de pronto mal, que toca tenerlas bien, que no estaban en su sector, lo que él me dijo yo lo mandé a arreglar, pero ahí no hay ningunos 13 requerimientos, nada. Y yo los papeles se los entregué a ella, porque me dio como unas, no sé cuántas hojas me dio porque no había más requerimientos ahí, esas se las entregué a ella yo no le veo de qué requerimientos más me está hablando."*

Afirmó que en el tiempo que manejó la panadería pagaba 2 millones de arriendo por el local.

**Sandra Milena Pinilla Gamboa** (Audiencia del 373 CGP Minuto 01:50:04-02:08:51) Hija de la señora Martha Gamboa, abogada que realizó el contrato de compraventa y socia del señor Fredy Mojica como propietarios del local comercial donde funcionaba la panadería. Afirmó que tiene conocimiento de que el demandado celebró un contrato de compraventa de establecimiento de comercio con la demandante principal, y que esta última incumplió el contrato. Que sabe y le consta porque tiene una sociedad comercial con el demandado y que además fue quien elaboró el contrato de compraventa, afirmó que a la demandante se le envió el contrato para su revisión previo a la firma. Afirma que a la demandante se le entregó una carpeta con los documentos de las visitas de sanidad, que fue el señor Fredy quien le hizo entrega. Que ella se encontraba en ese momento en que le fue entregada la carpeta. Que no recuerda si el señor Fredy le indicó a la demandante lo que contenía la carpeta, pero sabe que ahí había un documento de cámara y comercio y que en esa carpeta siempre se tenían todos los documentos del seguimiento que hacía sanidad del estado en que se encuentra el establecimiento de comercio, con las observaciones y calificaciones. En su relato indicó que a la demandante no se le indicó puntualmente los requerimientos que quedaban pendientes

por subsanar, que simplemente se le entregó la carpeta a la demandante para que ella revisara. Afirmó que la señora Paola Leguizamo duró con la panadería aproximadamente 3 años. Señaló que el establecimiento de comercio al momento del negocio con la señora Edna Yennifer, estaba en plenas condiciones de operatividad y funcionamiento, que nunca había sido sellado, que la Secretaría de Salud sí hacía visitas periódicas y por lo general dejaba requerimientos muy sencillos. Afirma que la tuvo conocimiento que la señora Yennifer recibió la visita en junio y que le hicieron requerimientos especiales en cuanto a que tenía que hacer limpieza y fumigación y por eso le sellaron el negocio. El cierre fue inmediato el día de la visita. Dijo que a la demandante no se le hizo un acta de inventario al momento de la entrega del establecimiento. Al preguntársele si tenía conocimiento de si la demandante había recibido otra visita adicional a la del mes de junio de 2020 en la que se efectuó el cierre, contestó: *"Pues pensaría yo que sí, porque normalmente hacen 2 visitas, una vista de inspección en donde solicitan que se hagan algunas revisiones, cambios, modificaciones y una nueva donde pues si no se hace lo que ellos solicitan, pues ahí sí proceden al cierre del negocio"*

De los testimonios recaudados surge evidente que la demandante no tuvo conocimiento claro de la situación en la que se encontraba el establecimiento de comercio, pues de acuerdo al testimonio de la señora Martha Gamboa, quien conoció directamente las condiciones del negocio celebrado, fue ella quien le entregó la panadería a la demandante el día del negocio, que no se hizo ningún acta de entrega ni inventario, y además al preguntársele por la visita de sanidad del 18 de febrero de 2020 incluso ella mostró total desconocimiento a los requerimientos efectuados por la Secretaría de Salud Distrital para esta oportunidad, pues textualmente dijo: *"Pero cuales son los 13 requerimientos, a mi no me dijo él de ningunos 13 requerimientos, simplemente me dijo arreglan unas llaves que había que arreglar, unas cosas del gas que estaban de pronto mal, que toca tenerlas bien, que no estaban en su sector, lo que él me dijo yo lo mandé a arreglar, pero ahí no hay ningunos 13 requerimientos, nada. Y yo los papeles se los entregué a ella, porque me dio como unas, no sé cuántas hojas me dio porque no había más requerimientos ahí, esas se las entregué a ella yo no le veo de qué requerimientos más me está hablando."*

Por su parte la testigo Sandra Milena Pinilla en su relato indicó que a la demandante no se le indicó puntualmente los requerimientos de sanidad que quedaban pendientes por subsanar, que simplemente se le entregó la carpeta a la demandante para que ella revisara. También dijo que a la demandante no se le hizo un acta de inventario al momento de la entrega del establecimiento.

Por otro lado, en una de sus respuestas también explicó que la visita de inspección se realizaba de la siguiente manera: *"normalmente hacen 2 visitas, una vista de inspección en donde solicitan que se hagan algunas revisiones, cambios, modificaciones y una nueva donde pues si no se hace lo que ellos solicitan, pues ahí sí proceden al cierre del negocio"*

De las pruebas recaudadas advierte diáfananamente este despacho:

- 1) Que existían vicios graves que impedían el funcionamiento para el uso natural del establecimiento o para el fin previsto en el contrato, al punto que de conocerlos la demandante no hubiera comprado o lo hubiera comprado a un precio mucho menor.

- 2) Tales vicios surgieron con posterioridad a la entrega pero con causa anterior al contrato, pues incluso el tema de las plagas de animales roedores, rastreros y voladores, fue detectado a los 5 días de la entrega del inmueble, no como lo afirmaba el demandado Fredy que había sido consecuencia de la indebida limpieza de la demandante, pues en 5 días sería imposible que un negocio se infeste con una plaga de animales catalogada como nivel alto, según la orden de servicios de la entidad que efectuó la fumigación.
- 3) También se acreditó que tales vicios fueron ignorados sin culpa de la compradora, pues a pesar de haber exigido un inventario de los bienes que le entregaban y el estado de los mismos, libros contables y demás registros, nunca le fue entregado esto, y simplemente le entregan una carpeta en la que ni siquiera el demandado tenía claridad de los documentos que reposaban allí y como se advirtió del testimonio de la señora Martha Gamboa, ni siquiera ella, que era quien manejaba el negocio, tenía claros los requerimientos efectuados por la Secretaría de Salud Distrital en la visita del 18 de febrero de 2020.

Estas conclusiones a las que arriba esta Juzgadora, son suficientes para desestimar las excepciones propuestas por la parte demandada, que denominó *"falta de causa para pedir, excepción de contrato no cumplido junto con allanamiento del demandado a cumplir las obligaciones a su cargo, inexistencia del incumplimiento a cargo del demandado, inexistencia de vicios ocultos en el bien objeto de venta"*, pues quedó debidamente acreditado que la demandante se encontraba plenamente legitimada para demandar en amparo a sus derechos y de conformidad con la autorización que le confiere el artículo 934 del C. Cio, para reclamar por los vicios ocultos, además que si bien aquella no cumplió con el pago de la suma pagada pactada para el 15 de junio de 2020, fue porque desde el 5 de junio de 2022 estaba reclamando al demandado la resolución del contrato, e incluso desde el día 13 de marzo empezó a reclamarle al demandado el cumplimiento de su obligación de saneamiento del bien vendido, quien se negó a cumplir su obligación contractual. Por último está más que acreditado que el demandado sí incumplió sus obligaciones contractuales y además que existían varios vicios ocultos en el objeto del contrato.

Bajo estos parámetros, el despacho accederá a las pretensiones propuestas por la parte demandante y ordenará la resolución del contrato de compraventa de establecimiento comercial, por lo que de conformidad con el artículo 934<sup>4</sup> y 931<sup>5</sup> C.Cio, se ordenará las respectivas restituciones mutuas así:

El señor Fredy Mojica deberá restituir a la demandante las sumas pagadas en virtud del negocio jurídico de compraventa de establecimiento de comercio. Es decir la suma de \$31'000.000 por concepto de anticipo del

---

<sup>4</sup> ARTÍCULO 934. <VICIOS OCULTOS>. Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.

<sup>5</sup> El artículo 931 C.Cio, "Salvo prueba en contrario, **se presumirá que el comprador quiere adquirir la cosa sana, completa y libre de gravámenes, desmembraciones y limitaciones del dominio.** Si el comprador, dentro de los cuatro días siguientes a la entrega o dentro del plazo estipulado en el contrato, alega que la cosa presenta defectos de calidad o cantidad, la controversia se someterá a la decisión de peritos; éstos dictaminarán sobre si los defectos de la cosa afectan notablemente su calidad o la hacen desmerecer en forma tal que no sea de recibo o lo sea a un precio inferior. En este caso, el comprador tendrá derecho a la devolución del precio que haya pagado y el vendedor se hará de nuevo cargo de la cosa, sin perjuicio de la indemnización a que esté obligado por el incumplimiento. El juez, por procedimiento verbal proveerá sobre estos extremos. Pero si el comprador lo quiere, podrá perseverar en el contrato al precio fijado por los peritos."

valor de la compraventa e inventario, la cual deberá ser pagada junto con los intereses comerciales de que trata el artículo 942 del C.Cio.

La señora Edna Yennifer Duarte, deberá restituir al demandado el establecimiento de comercio "Panadería y Pastelería La Flor del Trigo", en el estado en que se encuentre actualmente, toda vez que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 937 del C. Cio, "**Si la cosa perece a consecuencia del vicio, no por ello dejará de tener derecho el comprador a la resolución del contrato.** Más si perece por fuerza mayor o caso fortuito, por culpa del comprador o porque éste enajene o transforme dicha cosa, sólo habrá lugar a la rebaja del precio a justa tasación."

Respecto a la indemnización de perjuicios solicitada, por encontrarse ajustada a derecho y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 931 del C.Cio, se concederá en la suma de \$912.000 junto con los intereses comerciales de que trata el artículo 942 del C.Cio<sup>6</sup>, pues tales perjuicios fueron debidamente acreditados con los documentos que obran a folios 55 a 58 del documento digital 02 del Escrito de demanda. Respecto del valor pagado por fumigación no se acreditó en la demanda tal concepto.

Ante lo aquí resuelto y por sustracción de materia no hay lugar a descender sobre el estudio de la demanda de reconvención.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley, RESUELVE;

**PRIMERO.** Declarar la resolución del contrato de compraventa de establecimiento comercial "Panadería y Pastelería La Flor del Trigo", celebrado el 29 de febrero de 2020 entre el vendedor, Fredy Mojica Quintana y la compradora, Edna Jennifer Duarte Anzola.

**SEGUNDO:** Condenar al demandado Fredy Mojica Quintana a la devolución del dinero pagado como anticipo e inventario, por la suma de (\$31'000.000), la cual deberá ser pagada junto con los intereses comerciales de que trata el artículo 942 del C.Cio.

**TERCERO:** Condenar al demandado Fredy Mojica Quintana a la suma de de \$912.000 junto con los intereses comerciales de que trata el artículo 942 del C.Cio, por concepto de indemnización, tal como lo prevé el artículo 931 del C.Cio.

**CUARTO:** Se ordena a la demandante a restituir el establecimiento "Panadería y Pastelería La Flor del Trigo", en el estado en que se encuentre, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO.** Decretar la terminación del presente asunto.

**SEXTO.** De conformidad con lo previsto en el artículo 365 del C.G.P, se condena al demandado Fredy Mojica a pagar las costas del proceso, a favor

---

<sup>6</sup> ARTÍCULO 942. <RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR - DERECHOS DEL COMPRADOR>. En caso de resolución de una compraventa por incumplimiento del vendedor, el comprador tendrá derecho a que se le pague el interés legal comercial sobre la parte pagada del precio o a retener los frutos de la cosa en proporción a dicha parte, sin menoscabo de la correspondiente indemnización de perjuicios.

del extremo activo, para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de \$400.000.00. Líquidense por secretaría.-

**SÉPTIMO.** La anterior decisión se notifica por estado.

  
**DIANA MARCELA OLAYA CELIS**  
**JUEZ**

**JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No.47**

Hoy 31 de agosto de 2022

La Secretaría: **Yady Milena Santamaria Cepeda**