



## SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	Apelación Sentencia- Ejecutivo
DEMANDANTE	Wilson de Jesús Valencia Gómez
DEMANDADOS	Paula Andrea Marín Bustamante y otro
DECISIÓN	Confirma sentencia
PROCESO RDO.	05001-31-03-001-2017-00174-01

Medellín, uno de abril de dos mil veinticuatro

### ANTECEDENTES

1. DEMANDA: Wilson de Jesús Valencia Gómez, por medio de apoderada judicial, demandó en proceso ejecutivo a Paula Andrea Marín Bustamante y Ángel Alberto Puentes Largo, con el fin de que se librara mandamiento de pago por ciento once millones de pesos (\$111 000 000) por concepto de capital, más los intereses moratorios liquidados desde el 15 de febrero de 2014, hasta el pago total de la obligación.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

a. El 23 de septiembre de 2013, Wilson de Jesús Valencia Gómez -en la condición de vendedor- y Paula Andrea Marín Bustamante y Ángel Alberto Puentes Largo – como compradores-, celebraron un contrato de compraventa sobre el establecimiento de comercio denominado “Cigarrería”, ubicado en la Carrera 52 A N° 53-15 de Medellín. Dicha venta incluía *"el inventario de mercancías como confitería, Dulcería, licorería, muebles, enseres, equipos de computación, circuito cerrado de vigilancia, la prima correspondiente y todo lo concerniente a la cigarrería"*.

b. El precio de la venta se pactó en doscientos veinte millones de pesos (\$220 000 000). La suma inicial de cien millones de pesos (\$100 000 000) fue pagada así: cincuenta y tres millones de pesos (\$53 000 000) el 24 de septiembre de 2013, mediante cheque certificado de la Cooperativa Confiar; veinte millones de pesos (\$20 000 000) en efectivo el 08 de octubre de 2013 y veintisiete millones de pesos (\$27 000 000) el 18 de diciembre de 2013.

El valor restante, esto es, la suma de ciento veinte millones de pesos (\$120 000 000), se pagaría en cuarenta (40) cuotas mensuales por valor de tres millones de pesos (\$3 000 000) cada una, *"comenzando desde el 15 de noviembre de 2013 y así sucesivamente todos los 15 de cada mes, quedando abierta la posibilidad de que podían hacer abonos extemporáneos a dicha deuda"*.

c. Los demandados apenas pagaron tres cuotas, correspondientes a noviembre y diciembre de 2013, y enero de 2014.

d. Las partes no pactaron cláusula aceleratoria. No obstante, el plazo para el vencimiento total de la obligación acaeció el 15 de marzo de 2017.

2. CONTESTACIÓN: Los demandados Paula Andrea Marín Bustamante y Ángel Alberto Puentes Largo, debidamente notificados (fol. 19-21, c.1), por medio de apoderada judicial presentaron las "excepciones" que denominaron: (i) *"Falta de cumplimiento de las obligaciones contractuales"* y (ii) *"Mala fe en el vendedor"*.

3. SENTENCIA. En decisión de 20 de junio de 2019, el Juzgado 001 Civil del Circuito de Medellín resolvió:

*"PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de la excepción propuesta por los demandados: Paula Andrea Marín Bustamante y Ángel Alberto Puentes Largo, de 'FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES', frente al mandamiento ejecutivo librado a su cargo y a favor del demandante Wilson de Jesús Valencia Gómez, el día 27 de julio de 2017, como se expuso en la parte motiva.*

*SEGUNDO: DISPONER, como consecuencia de la anterior decisión:*

*a.- LA TERMINACIÓN del proceso de ejecución que ahora se define, adelantado entre las partes nombradas.*

*b.- EL LEVANTAMIENTO de la medida cautelar decretada y consumada, efecto para el cual se dispone OFICIAR al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN –ZONA NORTE, para que se cancele la medida cautelar comunicada mediante oficio N° 1233 del 22 de agosto de 2017, con respecto al bien inmueble cuya matrícula es el número: 01N-5123407, de propiedad de la demandada PAULA ANDREA MARÍN BUSTAMANTE. El secuestro no consta que se haya practicado.*

*c.- LA IMPOSICIÓN al demandante de las costas que se liquiden en la primera instancia. SE DISPONE que por la Secretaría del Juzgado se proceda a la liquidación de las costas en forma oportuna (...)."*

El juez de primera instancia advirtió que en este asunto quedó acreditado que el demandante incumplió las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, lo cual le impide perseguir el cumplimiento del pago por parte de los demandados. Al respecto, el funcionario judicial precisó que las actas de clausura y decomiso, como sanciones impuestas respecto al establecimiento comercial, son suficientes para establecer el incumplimiento contractual del demandante, ya que en el contrato de compraventa se pactó que el bien sería entregado libre de gravámenes, deudas y cargas laborales. El demandante reconoció la existencia de tales sanciones impuestas por la Secretaría de Salud, al punto que afirmó que él mismo las pagó un año después de celebrar el contrato de compraventa que hoy es objeto de debate, lo que implica que permaneció en incumplimiento, mientras no se cumplió el pago de tales multas y mantener saneado el establecimiento.

El juez también precisó que si bien se discutió el precio de las mercancías y la declaración de Gerardo Ríos permite establecer que las mercancías mencionadas guardaban correspondencia con el valor pactado, lo cierto es que tal situación debió ser debatida por otra vía judicial. En efecto, el juez señaló que en este

asunto el objetivo no es establecer si el inventario correspondía al precio pactado o no, o si ese si era el precio del establecimiento de comercio.

El juez concluyó que lo acreditado es que, cuando se celebró el contrato, sobre ese establecimiento de comercio recaía una sanción —gravamen— que no debía existir, por lo que, desde ahí, se configura el incumplimiento del demandante. En ese orden, el juzgador explicó que en atención al artículo 1609 del Código Civil, que denota que el demandante no puede pedir el cumplimiento de las obligaciones a la contraparte si primero no ha cumplido las de él, en este asunto no se podría continuar con la ejecución, en tanto la persona que estaba obligada a cumplir el saneamiento y la liberación de gravámenes, no lo hizo.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la PARTE DEMANDANTE presentó recurso de apelación e insistió en que cumplió con todas las obligaciones emanadas del contrato de compraventa, mientras que los demandados incumplieron con el pago de la obligación, pues aún adeudan \$104 000 000 más los respectivos intereses. Al respecto, la parte apelante expuso que el juez incurrió en una interpretación equivocada del título ejecutivo, el cual contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible. El juzgador no tuvo en cuenta que en este asunto la venta del establecimiento de comercio se hizo a puerta cerrada y que la materialización del negocio no se condicionó a la elaboración de un inventario, pues textualmente se estipuló que el negocio incluía primas, cigarrería y confitería.

Además, según la parte apelante, la situación alegada por la parte demandada se encuentra saneada, ya que, después de celebrado el contrato, el demandante pagó las obligaciones con lo cual acreditó su buena fe. Asimismo, la parte demandante señaló que los testimonios están viciados, ya que hubo falsedad en el juramento al declarar.

## 5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA

5.1. La parte apelante reiteró y explicó los argumentos expuestos en los reparos concretos elevados en primera instancia. Insistió que en este asunto quedó

acreditado que el demandante cumplió con todas las obligaciones que le correspondían en el contrato, tanto que después de haberlo celebrado, se encargó de todo lo relativo a los requerimientos de la Secretaría de Salud. Además, señaló que a los demandados en ningún momento se les afectó el objeto comercial y que si lo que estos pretendían era la rescisión del contrato, debieron iniciar el respectivo trámite, no obstante, continuaron con la explotación del mismo y luego lo vendieron.

5.2. La parte no recurrente se pronunció por fuera del término concedido para el efecto.

### CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. Una debida valoración de las pruebas obrantes en el proceso, ¿permite determinar, contrario a lo expuesto por el juez a quo, que el demandante cumplió con todas las obligaciones que le correspondían en el contrato de compraventa y, por tanto, tiene derecho a perseguir el cobro ejecutivo de la parte del precio que no fue pagada por los demandados?

2. MARCO NORMATIVO Y DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA PARA LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

2.1. La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC2307 de 25 de junio de 2018, señaló:

*"Se tiene dicho que la acción resolutoria o la pretensión de cumplimiento, fincadas en el artículo 1546 del Código Civil, requieren para su buen suceso que el reclamante haya honrado sus compromisos (...).*

*Efectivamente, en tratándose de contratos bilaterales, el precepto aludido consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.*

*(...) para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

*Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.*

*De allí que, aludiendo específicamente a aquellas hipótesis en las que el promotor demanda el cumplimiento de lo prometido a él, la Corte tenga decantado que:*

*Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.*

*(...) Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el "(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante".*

*(...) En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos,*

*porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01).*

*La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.» (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. nº 5420, SC4420 de 2014, rad. nº 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. nº 2001-00307-01, entre otras).*

*En resumen (...) si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores”.*

2.2. En tratándose del cumplimiento del contrato bilateral por medio del proceso ejecutivo, la Corte Constitucional, en sentencia T-537 de 2009, señaló, entre otras cosas: "vi. En la etapa de cobro ejecutivo no le es dado al juez obviar principios como el de buena fe y equilibrio negocial –concretados en el carácter sinalagmático del contrato de arrendamiento-, de manera que resulta obligatorio indagar no sólo por el incumplimiento del demandado, sino, además, por el cumplimiento o la disposición que para cumplir mostró la parte demandante. vii. Lo anterior adquiere aún más sentido debido a la existencia de la excepción de contrato no cumplido, la cual resulta el remedio que, en cuanto devuelve el equilibrio connatural a este tipo de contratos, resulta pertinente y conducente

*para la concreción, aplicación y restablecimiento del principio de buena fe en materia contractual”.*

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. En esta ocasión, la Sala encuentra que a la parte apelante no le asiste razón y, por ende, la decisión de primera instancia debe ser confirmada, en tanto que, el demandante no acreditó ser un contratante cumplido, lo cual impide que la obligación pendiente por parte de los demandados, se torne exigible, como bien lo concluyó el juez de primer grado. Lo anterior, conforme se expone a continuación:

3.2. En el contrato de compraventa celebrado entre las partes el 23 de septiembre de 2013, se pactó lo siguiente:

*"Yo, WILSON DE JESÚS VALENCIA GÓMEZ (...) entrego la CIGARRERÍA ubicada en la carrera 52 A N° 53-15 de la ciudad de Medellín, **en calidad de venta libre de gravámenes, deudas y cargas laborales** a los señores PAULA ANDREA MARÍN BUSTAMANTE (...) y ÁNGEL ALBERTO PUENTES LARGO (...)" (Resalto del Tribunal)*

Como se advierte, la obligación del demandante -vendedor- era entregar el establecimiento *"libre de gravámenes, deudas y cargas laborales"*. En ese orden, para solicitar el cumplimiento del contrato de compraventa, el demandante en este caso, debía acreditar que entregó el establecimiento comercial en las condiciones previstas, en tanto se reitera que, la pretensión de cumplimiento solo puede ser invocada por el contratante que ha honrado todos los compromisos del contrato. No obstante, el demandante no acreditó tal situación, pues según quedó demostrado en el presente asunto, para el momento en que se celebró el contrato de compraventa, sobre el establecimiento de comercio recaían dos requerimientos administrativos por parte de la Secretaría de Salud de la Alcaldía de Medellín, que tuvieron que ser atendidos por los demandados.

En efecto, a folio 73 del cuaderno principal obra "Acta de visita -Inspección sanitaria a establecimientos abiertos al público" que data de 19 de septiembre de 2013, llevada a cabo en el establecimiento de comercio "Cigarrería Star",



objeto del contrato de compraventa. Allí se expidió "Acta de clausura" de manera total (fol. 74), debido a que el establecimiento presentaba, entre otras cosas, *"infestación de excremento de roedor en rincones, estanterías (...) deterioro en paredes con grietas donde se evidencia huevos de cucarachas (...) espacios entre pared y techo, lo cual es posible el ingreso de plagas, techo deteriorado (...) piso con grietas (...)".* Allí también se estableció el *"mal estado de baño, mal acabado de pared cerca de baño"*, y se estableció que la clausura se mantendría *"Hasta que se dé solución a los requerimientos que ocasionaron la medida los cuales se explican (...) y se consagran en Acta Eap # 1825866 del 19 de sep/13 (...)".*

Asimismo, a folio 75 obra comunicación de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio, proveniente de la Secretaría de Salud de Medellín, que data de 18 de septiembre de 2013, dirigida a Wilson de Jesús Valencia – Distribuidora Cigarrería -Cigarrería Star-, según la cual informan que:

*"(...) DE ACUERDO A LAS INVESTIGACIONES PRELIMINARES, EXISTE MÉRITO PARA ADELANTAR UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO SANITARIO, en su contra, debido a que en visita de inspección sanitaria realizada por los funcionarios de esta dependencia al establecimiento de comercio DISTRIBUIDORA CICARRERÍA- CIGARRERÍA STAR, y del cual es Usted propietario y/o responsable, según acta de visita EVENTO EAP 165219 del día 18 de junio de 2013, emitieron concepto DESFAVORABLE DEFINITIVO, situación que ocasionó la imposición de una medida sanitaria de seguridad, consistente en DECOMISO de dicho establecimiento, registrada en el acta CL 15202 Y AD 8145 del día 18 de junio de 2013, lo cual, hace que se presuma el incumplimiento de la normatividad sanitaria vigente y que eventualmente se ponga en riesgo la salud de la comunidad (...)"*

A folio 76 obra el "Acta de decomiso", de 19 de septiembre de 2013, que da cuenta del decomiso de 113 paquetes de un producto en particular.

Así, véase que las actas de clausura y decomiso se llevaron a cabo el 19 de septiembre de 2013, esto es, 4 días antes de que se celebrara el contrato de compraventa -23 de septiembre de 2013-.

Sobre el particular, los demandados, en el escrito de excepciones, señalaron que *"temerosos de incumplir con el contrato de venta que se había pactado con el demandante y con la esperanza de que el negocio saliera a flote, consiguieron un préstamo por \$20 000 000 millones para inyectarle al establecimiento. Sin embargo, tuvieron que enfrentarse a un proceso de remodelación y corrección de faltas sanitarias pues el establecimiento tenía orden de decomiso definitivo por faltas de salubridad, situación que el señor Wilson nunca puso en conocimiento (...)"*. Asimismo, señalaron que el negocio *"era libre de deudas o pendientes que pudieran poner en riesgo la actividad misma de la empresa (...)"*, no obstante, *"el establecimiento tenía una orden de DECOMISO de carácter definitivo, sanción impuesta por la secretaría de salud de Medellín, con fecha anterior a la venta del negocio. Circunstancia que no fue comunicada por el señor Wilson a mis representados y que no buscó sanear pues era un pendiente grave a cargo de él, máxime si pretendía transferir el dominio de la Cigarrería, ni después de transferida la propiedad del mismo a la señora Paula y Ángel"*. A ello, la apoderada judicial de los demandados, agregó: *"La orden de Decomiso fue un hallazgo de mis poderdantes, que en medio de su desesperación por la gravedad del asunto y con la esperanza de salir del problema, hicieron los arreglos pertinentes para adecuar el establecimiento de comercio a los parámetros requeridos por salubridad en Medellín (...)"*.

Al respecto, los demandados allegaron constancia de la investigación adelantada ante la Fiscalía 038 de la Unidad de Patrimonio, la cual data de 11 de enero de 2017, que da cuenta de la indagación por el delito de estafa en que aparecen como denunciantes Paula Andrea Marín y Ángel Alberto Puentes, y como denunciado Wilson de Jesús Valencia, por los siguientes hechos:

*"Al momento de la denuncia con fecha de asignación 12/02/2016 se habían cancelado la suma de \$116.00.000 (sic) argumentando los denunciantes que no realizaron el resto de los pagos porque al realizar el respectivo inventario el valor real de los enseres y productos no superaba la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS \$30.000.000, además de que al 18 de septiembre de 2013 le habían comunicado un procedimiento*

*administrativo sancionatorio de la Secretaría de Salud de Medellín al vendedor, consistente en el DECOMISO de dicho establecimiento, situación que no fue informada por este a los compradores, teniendo estos mismos que subsanar estas irregularidades por lo que se sienten ESTAFADOS al considerar que una vez realizado el inventario no existía la mercancía que respaldara el valor en que fue vendida la CIGARRERÍA"*

Por su parte, acerca de las respectivas actuaciones administrativas sancionatorias, el demandante Wilson de Jesús Valencia Gómez, en el interrogatorio absuelto (Audio 1, min. 10 y s.s.), al ser cuestionado sobre si el establecimiento de comercio estaba libre de gravámenes para el 23 de septiembre de 2013, contestó: *"Sí, señoría, estaba libre todo, libre todo pago, libre de impuestos, libre de proveedores y con sanidad también, aquí tengo el documento que ratifica que estaba libre de cualquier sanción, yo estaba pagando todo"* (min. 18). En cuanto a la fecha en que hizo el pago de tales sanciones, explicó: *"Estas denuncias fueron de 18 de junio de 2013 y como esto tiene un proceso y notificaciones, se pagaron luego de yo haberle vendido el negocio a ellos (...) pudo haber sido un año después, porque como hay unos procesos y yo apelé también a las multas, porque también apelando se hacen unos descuentos, entonces eso se alarga un poquito mientras ellos hacen el proceso"*. A lo cual agregó que dichas multas no eran motivo para cerrar o sellar el negocio (min. 20).

Luego, al demandante se le preguntó: *¿Usted le puso en conocimiento a los demandados las sanciones impuestas sobre el negocio que les iba a vender?, a lo que contestó: "Sí, porque incluso sanidad pone un registro en la pared, de color rojo, diciendo que el negocio no está en completo funcionamiento y que hay que hacer unas reformas y yo le mostré a ellos el sello de sanidad diciéndoles ustedes deben de hacer estas reformas y las multas yo las tengo que pagar porque son a mi nombre, pero ellos vieron y tenían conocimiento del sello que pone sanidad, de las reformas que tenían que hacer, porque al entregarle yo el negocio, el resto lo tenían que mirar, que sanidad les diera un visto bueno de lo que habían exigido en la reforma"*. Ante la pregunta de *¿Quién realizó las reformas que sanidad exigía?*, el vendedor -demandante respondió: *"En sí, las*

*reformas que sanidad exigía era mucha limpieza. Esos eran los motivos de la multa que sanidad me había impuesto. Sanidad exige, como era un local grande y de muchos productos de consumo de alimentos, ellos no permiten ni que haya una cucaracha, ni un sancudo, nada de bichos, y las reformas en sí, lo que ellos exigían, era limpieza y de pronto organizar un poco el piso que había una parte que estaba así como deteriorada y ellos sabían de que en el sello estaba así como desfavorable y tenían que hacer algunas reformas como en el piso, se los aclaré yo y también en la parte de aseo, muchísimo aseo, eso tiene que estar impecable"* (min. 27 y s.s.).

En el mismo sentido, el demandante afirmó la situación del decomiso, tras advertir que en el negocio le encontraron *"unas cajetillas de cigarrillos que no eran libre de vender en el negocio, porque eran cigarrillos de otros países y no tenían registros"*, y pese a que afirmó que tal mercancía no era de él, advirtió: *"Tengo la prueba de que se pagó y nunca sellaron el negocio. Si yo hubiera incumplido con esta parte, habrían sellado el negocio. Pero ellos nunca tienen que decir de que sellaron el negocio"* (min. 43 y s.s.).

Finalmente, el demandante declaró que, ante las imposiciones de la Secretaría de Salud, les advirtió a los compradores que *"si se quieren quedar con el negocio y que los dejen seguir funcionando, hay que seguir todos estos pasos, pero como había una multa por no cumplir esos requisitos, aquí tengo la prueba del pago de esa multa para que pudieran seguir funcionando, sino les hubieran cerrado definitivamente. Nunca hubieran podido ellos abrir ni venderle al señor que le vendieron"* (min. 47). Así, ante al preguntársele si reconocía que los demandados cumplieron con los requisitos de sanidad, contestó: *"Yo reconozco, incluso si ellos no siguen con esos procedimientos, les cierran el negocio, porque constantemente hay que estar limpiando. No tiene que haber nada de mercancía fuera de las estibas"* (min. 49).

Nótese que, ante la existencia de los requerimientos de la Secretaría de Salud de Medellín, que constituían obligaciones-deudas que el vendedor debía asumir para acatar las reglas de sanidad, este mismo aceptó que los demandados fueron los que hicieron las reformas y cumplieron con tales exigencias. El demandante habla

del pago de unas supuestas multas o sanciones que ni siquiera fueron acreditadas en el proceso. Lo único que está acreditado es la existencia de los requerimientos y las órdenes de clausura y decomiso. El demandante afirmó que los demandados se comprometieron -base de un acuerdo- a cumplir con los requerimientos de sanidad, pero ello no está acreditado, pues los demandados afirmaron lo contrario. En efecto, únicamente hay versiones contrapuestas, siendo el demandante -que pretende la ejecución del contrato- el encargado de acreditar tal situación, ya que era obligación de él entregar el establecimiento libre de gravámenes, deudas y cargas laborales como quedó expresamente pactado en el contrato.

Sobre tal punto, la demandada Paula Andrea Marín Bustamante, declaró: *"A los tres meses de que no pude seguir pagando las cuotas, le dije que ya no podíamos más, le habíamos dado \$116 000 000, que mirara que el negocio no estaba como él no lo había pintado, no estaba capitalizado, no tenía el surtido necesario y ahí fue que le manifesté que me era imposible cumplir con la deuda, porque él no había surtido lo que se necesitaba y fuera de eso tenía que invertir en arreglos y acondicionamiento del local para dar respuesta al decomiso que encontramos"* (min. 55 y s.s.) *"(...) Iban a cerrar cuando yo llegué. A mí me tocó realizar cocineta, piso, baño, estanterías, que no cumplían con la normatividad de sanidad"* (hora 1, min. 01 y s.s.). A lo anterior, reiteró que el demandante les aseguró que el negocio estaba libre de gravámenes, pero *"el negocio tenía por sanidad que cumplir con los hallazgos y corregirlos, porque no nos avisó de todos esos hallazgos (...) abusó de la buena confianza y buena fe de nosotros (...)".*

Por su parte, el demandado Ángel Alberto Puentes Largo, en el interrogatorio practicado señaló: *"Nos enteramos de la visita de sanidad, porque yo encontré los papeles, pero Wilson no nos avisó. Lo de sanidad nos tocó a nosotros, colocar la cara a nosotros"* (Audio 2, min. 11 y s.s.). También dijo que la reforma la hicieron ellos (los demandados) y que no le consta que el demandado haya pagado alguna multa.

3.2. El anterior recuento, evidencia que el demandante no acreditó la condición de contratante cumplido, requisito indispensable para pretender el cumplimiento

de un contrato bilateral. Además, si bien en el recurso de alzada el demandante señaló que las sanciones administrativas impuestas por la Secretaría de Salud sobre el establecimiento de comercio, se encuentran saneadas, en tanto él pagó las obligaciones después de celebrado el contrato, lo cierto es que en el expediente ni siquiera se acreditó las multas ni los actos administrativos sancionatorios, sino únicamente las actas de clausura y decomiso, acompañadas de los requerimientos de la entidad pública, que según el mismo demandante fueron acatados por los demandados, sin que se acreditara un acuerdo para ello, sino que por el contrario tales situaciones fueron parte de las inconformidades de los demandados con la celebración del contrato de compraventa.

4. En tal orden, sin necesidad de ahondar en aspectos adicionales, el Tribunal advierte que la decisión de primera instancia debe ser confirmada. Se condenará en costas de esta instancia al demandante Wilson de Jesús Valencia Gómez. Como agencias en derecho, se fijará la suma de \$2'600.000<sup>oo</sup>, equivalente a 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes –SMLMV-.

#### DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia apelada proferida el 20 de junio de 2019 por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. Las COSTAS de esta instancia se imponen a la parte demandante y a favor de los demandados. Como agencias en derecho se fija un valor de \$2'600.000<sup>oo</sup>, que equivale a 2 SMLMV.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

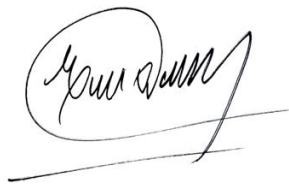
Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ  
ACLARACIÓN DE VOTO



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

**ACLARACIÓN DE VOTO**

La acción cambiaria pretendida por el demandante a través del proceso ejecutivo está fundamentada en un título valor que es el resultado de un negocio causal, separándose uno del otro, de tal manera que se puede optar o por acciones contractuales o por acciones cambiarias.

Po tanto, la pretensión en este proceso ejecutivo es el pago de suma determinada de dinero que está incorporada literalmente en el título valor; sin embargo cuando el título valor no ha circulado cambiariamente, de acuerdo con lo estatuido en el numeral 12 del artículo 784 del C de Co, como medio de defensa de la parte ejecutada, se puede proponer la excepción de incumplimiento del

negocio causal o subyacente, que demostrada como en el caso en examen, da al traste con la acción ejecutiva.



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**  
**Magistrado**