

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

[§ 3101] Entre los suscritos a saber: mayor de edad, identificado con la con la cédula de ciudadanía N° de, domiciliado y residente en, actuando en nombre y representación de y quien en adelante se denominará el VENDEDOR, por una parte y, por la otra, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° de, domiciliado y residente en , quien para los efectos del presente documento se denominará el COMPRADOR, han acordado celebrar un contrato de compraventa de establecimiento de comercio que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto.**—El vendedor transfiere al comprador a título de compraventa el derecho real de dominio que tiene sobre el establecimiento de comercio denominado con N° de matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de ... , ubicado en, barrio, de la ciudad de, como unidad económica en los términos del artículo 525 del Código de Comercio. **SEGUNDA. Precio.**—Las partes de este contrato acuerdan como precio de la venta la suma de (\$.....) moneda corriente, que el comprador se obliga a pagar al vendedor o a su orden en la ciudad de y de la siguiente manera: al firmarse el presente documento la cantidad de y el saldo a cargo del comprador, es decir la suma de (\$.....) que se pagará de la siguiente forma: (indicar fechas, valores a pagar en cada una y el medio de pago) (1). **PARÁGRAFO. Prima comercial.**—En el precio anterior se encuentra incluida la suma de (\$.....) que se reconoce como prima comercial por la transferencia del establecimiento (2). **TERCERA. Situación del establecimiento.**—El vendedor declara que el establecimiento de comercio que vende por este documento, se encuentra libre de demandas civiles, embargos judiciales, arrendamientos, pleitos pendientes; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, y que en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a las disposiciones legales que regulan la materia. Así mismo, el vendedor declara que la información contable contenida en los estados financieros y en los libros de contabilidad refleja adecuadamente la situación financiera y económica del establecimiento y, además, que entregó al comprador, y este declara haber recibido, un balance general junto con una relación discriminada del pasivo, certificados por un contador público. **CUARTA. Obligaciones del vendedor.**—El vendedor se obliga a hacer los trámites de registro correspondientes, avisos a los acreedores (3) y a la entrega del establecimiento; esta última se hará el (fecha). **QUINTA. Derechos de propiedad industrial.**—El establecimiento de comercio objeto de este contrato ha utilizado y es conocido bajo el nombre comercial y la enseña de, los cuales ha adquirido por el uso constante asociado a su actividad y han generado, por consiguiente, los derechos de propiedad industrial correspondientes, que forman parte del establecimiento y se transfieren por el presente contrato (4). **SEXTA. Reserva de dominio.**—El vendedor vende el establecimiento de comercio reservándose el dominio sobre el mismo hasta tanto no le sea pagada por el comprador la totalidad del precio pactado al tenor y en armonía con lo establecido en el Código Civil. La tradición del objeto queda subordinada a la condición suspensiva del pago total del precio pactado y, entre tanto, el comprador no será poseedor sino mero tenedor del establecimiento de comercio. **SÉPTIMA. Cláusula penal.**—Si cualquiera de las partes incumpliere una cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato deberá pagar a la otra la suma de pesos (\$.....) a título de pena derivada de dicho incumplimiento. **OCTAVA. Gastos del contrato.**—Los impuestos y tasas que cause este contrato estarán a cargo de En señal de asentimiento, las partes contratantes suscriben este documento en dos ejemplares del mismo tenor, siendo los (...) días del mes de ... del año (.....).

Vendedor _____

Comprador _____

NOTAS GENERALES

[§ 3102] **Descripción.**—Se entiende por establecimiento de comercio el conjunto de bienes organizados por un empresario para realizar los fines de la empresa. 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. Esta presunción puede ser desvirtuada.

A pesar de hacerse la enajenación en bloque, puede ser conveniente (pero no obligatorio) elaborar un inventario al momento de la entrega, en donde se discriminen y detallen todos los bienes que se están entregando y el estado en que se encuentran.

[§ 3103] **Formalidades.**—La ley permite que las partes escojan si la enajenación se realiza por documento privado reconocido por los otorgantes ante funcionario competente (notario o juez) o mediante escritura pública. El contrato debe llevarse al registro mercantil para que sea oponible ante terceros.

[§ 3104] **Inmuebles como parte integrante del establecimiento.**—Si el inmueble en donde funciona el establecimiento de comercio le pertenece al vendedor y está destinado exclusivamente y de manera casi inseparable e indispensable a la actividad mercantil de que se trate, debe entenderse que forma parte del establecimiento de comercio y deberá enajenarse junto con este, caso en el cual el contrato se hará siempre por escritura pública puesto que implica la enajenación de un bien raíz.

[§ 3105] **Contrato de arrendamiento.**—El derecho al contrato de arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento de comercio es parte integrante de este y como tal se transfiere con la compraventa del establecimiento (C. Co., art. 516, num. 5º). En consecuencia, (i) si el inmueble pertenece al vendedor, deberá celebrarse por aparte un contrato de arrendamiento, si es que el inmueble, por no formar parte del establecimiento, no se enajena con él; (ii) si el inmueble no es propiedad del vendedor sino que lo tiene en arrendamiento, el comprador adquiere el derecho a la cesión del contrato de arrendamiento (C. Co., art. 523, inc. 3º).

[§ 3106] **Responsabilidad por obligaciones.**—El Código de Comercio en sus artículos 528 y 529 distingue según que las obligaciones consten o no en los libros de contabilidad, consagrando la responsabilidad solidaria cuando existe tal constancia, o solo la del enajenante cuando no consten en libros o en el documento de enajenación. Por otra parte, las disposiciones municipales o distritales relativas al impuesto de industria y comercio suelen establecer que el adquirente de un establecimiento de comercio es solidariamente responsable con el enajenante por las obligaciones tributarias, sanciones e intereses causados con anterioridad a la adquisición.

[§ 3107] **Oposición de los acreedores.**—Los acreedores que se opongan a la transferencia tendrán derecho a exigir las garantías o seguridades del caso para el pago de sus créditos, y si estas no se prestan oportunamente serán exigibles aun las obligaciones a plazo. Este derecho sólo podrá ejercitarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del registro de la enajenación del establecimiento.

[§ 3108] LLAMADAS

(1) **Enajenación basada en libros.**—Si la enajenación se hiciera con base en los libros de contabilidad y en estos resultaren inexactitudes que impliquen un menor valor del establecimiento enajenado, el enajenante deberá restituir al adquirente la diferencia del valor proveniente de tales inexactitudes, sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar. La regulación de la diferencia de

valor y de los perjuicios se hará, si es el caso, mediante proceso verbal sumario. Esta acción prescribe en seis meses (C. Co., art. 531).

(2) **Prima comercial.**—Es el valor que se fija por la buena reputación, la clientela y el posicionamiento comercial que tiene el establecimiento, obtenido por el trabajo, el esfuerzo y el emprendimiento del dueño del establecimiento y que contribuyen al rendimiento y a la productividad de la actividad económica que allí se desarrolla.

(3) **Avisos a los acreedores.**—El artículo 528 del Código de Comercio ordena dar aviso de la enajenación a cada uno de los acreedores, por cualquier medio del cual quede constancia escrita. Igualmente, se debe publicar un aviso general de la transferencia en un diario de Bogotá de amplia circulación y en otro diario local, también de amplia circulación, si lo hubiere. Estos avisos deberán hacerse a más tardar antes del registro mercantil de la transferencia.

(4) **Derechos de propiedad industrial.** El nombre comercial identifica la actividad comercial de un empresario, mientras que la enseña identifica únicamente al establecimiento de comercio. Las expresiones o signos utilizados para ellos pueden ser los mismos tanto en el nombre como en la enseña, o diferentes. Aunque ambos forman parte integrante del establecimiento (C. Co., art. 516), cuando los negocios del vendedor tienen cierto grado de amplitud que implican que sea diferente el nombre comercial y la enseña, puede ser posible enajenar solo la enseña.