



**Juzgado Primero
Civil Del
Circuito
Riohacha – La
Guajira**

RADICACIÓN: 44-001-31-003-001-2015-00038-00.

PROCESO: VERBAL.

DEMANDANTE: VENDEMOS CARIBE.COM

DEMANDADO: ALMACENES ÉXITO Y OTROS

Riohacha, diez (10) de Noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso del epígrafe, previos los siguientes,

ANTECEDENTES

1.- Síntesis de la demanda.

Se resume así: la empresa VENDEMOS CARIBE.COM S.A.S, por medio de apoderado judicial presento demanda verbal de incumplimiento de contrato contra la empresa denominada ALMACENES ÉXITO S.A y los señores JOSE FRANCISCO ARMENTA RIOS, JOSEFA MANUELA RIOS DE ARMENTA, JOSEFA MARIA MARGARITA ARMENTA ROJAS, ASTRID SOFIA ARMENTA CASTELLANOS, JANNYS ANGELICA ARMENTA DIAZ, JUDIANA ARMENTA VIDAL Y JOSE JORGE ARMENTA VIDAL.

Manifiesta la parte demandante que en el año 2013 fue contratada por ALMACENES ÉXITO S.A, por medio del doctor JUAN ESTEBAN LONDOÑO quien delego funciones a JUAN PINEDO JIMENO que en su nombre o a nombre de la empresa Vendemos Caribe.com S.A.S. consiguieran un lote en la ciudad de Riohacha, para el desarrollo de un centro comercial y una gran superficie de

ALMACENES ÉXITO.

Comentan que luego de haber realizado la búsqueda de predios acorde al proyecto que pretendía realizar la firma demandada, la empresa que representa, es decir la inmobiliaria VENDEMOS CARIBE.COM dio a conocer a los funcionarios del Grupo Éxito un lote de la FAMILIA ARMENTA, luego de dar a conocer el lote tuvieron conversaciones a través del señor JOSE FRANCISCO ARMENTA el 13 de julio de 2013, quien a su vez el día 16 de julio de 2013 contrajo un contrato de mandato con la empresa inmobiliaria VENDEMOS CARIBE.COM S.A.S. para que en su nombre realizara la venta del lote de terreno ubicado en la calle 15 de la ciudad de Riohacha, salida a Santa marta, luego de varios acercamientos pudieron concretar el negocio jurídico por un valor total de \$9.081.192.800 pesos, cuya venta alega la parte demandante se llevó a cabo debido a la intermediación de la inmobiliaria VENDEMOS CARIBE.COM S.A.S, puesto que la familia ARMENTA no tenía ningún trato con ALMACENES ÉXITO S.A.

Se manifiesta en los hechos de la demanda que realizado el negocio jurídico entre Almacenes ÉXITO y los integrantes de la familia ARMENTA, estas personas incumplieron con el pago de la comisión que corresponde al 3% de la venta del lote lo usual en ese tipo de negocios.

Con fundamento en los hechos se solicita que se hagan las siguientes, igualmente resumidas, declaraciones y condenas:

1. Petición Principal. CONDENAR a la empresa demandada ALMACENES ÉXITO S. A., en favor de VENDEMOS CARIBE.COM SAS, con fundamento en el artículo 2143 del Código Civil, al pago de los honorarios o comisión que se deriva de la ejecución del contrato de mandato verbal para la consecución de un inmueble urbano ubicado en la ciudad de Riohacha en la carrera 15 numero 20-248 comprado a las personas naturales demandadas (familia Armenta) por la suma de \$\$9.081.192.800 pesos.

Y los honorarios o comisión comercial se estiman en \$272.435.794.

2. Primera Petición Subsidiaria. CONDENAR a la empresa demandada ALMACENES ÉXITO S. A., en favor de VENDEMOS CARIBE.COM SAS, con fundamento en los artículos 1611 y 1615, del Código Civil, a título de perjuicio, por el incumplimiento del contrato de mandato, al pago de intereses bancarios corrientes sobre el 50% de la suma anterior, es decir \$136.217.897, desde que se hizo exigible la obligación abril de 2014 y noviembre de 2014. Los intereses se tasan en \$32.692.285,2 y \$12.346.147,6.

3. Segunda Petición Principal. CONDENAR a la empresa demandada ALMACENES ÉXITO S.A., en favor de VENDEMOS CARIBE.COM SAS, a pagar por responsabilidad civil extracontractual, a título de dolo, por coaccionar a las personas naturales demandadas a no pagar los honorarios o comisión que se deriva de la ejecución del contrato de mandato escrito y verbal la suma de \$272.435.794.

4. Tercera Petición Principal. CONDENAR, con fundamento en el artículo 2143 del Código Civil, a las personas naturales José Francisco Armenta Ríos, Josefa Manuela Ríos de Armenta, Josefa María Margarita Armenta Rojas, Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y Jose Jorge Armenta Vidal, al pago de los honorarios o comisión que se deriva de la ejecución del contrato de mandato verbal para la consecución de un inmueble urbano ubicado en la ciudad de Riohacha en la carrera 15 numero 20-248 comprado a las personas naturales demandadas (familia Armenta) por la suma de \$\$9.081.192.800 pesos, de manera individual y en las proporciones que a cada uno corresponde:

- Jose Francisco Armenta Ríos desde abril de 2014, el 50% del valor de los honorarios, es decir la suma de \$136.217.897.
- Josefa Manuela Ríos de Armenta, desde noviembre de 2014, el 25% de los honorarios por gananciales en calidad de cónyuge sobreviviente, es decir la suma de \$68.108.930.
- Jose Francisco Armenta Ríos, desde noviembre de 2014, paga 1/3 de un 25% del valor de los honorarios por herencia, es decir la suma de \$22.702.970.
- Josefa María Margarita Armenta Rojas, desde noviembre de 2014, por herencia paga 1/3 de un 25% del valor de los honorarios, es decir la suma de \$22.702.970.
- Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y Jose Jorge Armenta Vidal, desde noviembre de 2014, por herencia paga 1/4 de 1/3 de un 25% del valor de los honorarios, es decir la suma de \$5.6777,74 (sic), cada uno.

5. Primera Petición Subsidiaria de la Anterior. CONDENAR a las personas naturales José Francisco Armenta Ríos, Josefa Manuela Ríos de Armenta, Josefa María Margarita Armenta Rojas, Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y Jose Jorge Armenta Vidal, en favor de VENDEMOS CARIBE.COM SAS, con fundamento en los artículos 1611 y 1615, del Código Civil, a título de perjuicio, por el incumplimiento del contrato de mandato, al pago de intereses bancarios corrientes sobre el 50% de la suma anterior, desde que se hizo exigible la obligación abril de 2014 y noviembre de 2014. de manera individual y en las proporciones que a cada uno corresponde:

- José Francisco Armenta Ríos desde abril de 2014, el 50% del valor de los honorarios, es decir la suma de \$32.692.295,28.
- Josefa Manuela Ríos de Armenta, desde noviembre

de 2014, el 25% de los honorarios por gananciales en calidad de cónyuge sobreviviente, es decir la suma de \$8.173071,6.

- José Francisco Armenta Ríos, desde noviembre de 2014, paga 1/3 de un 25% del valor de los honorarios por herencia, es decir la suma de \$4.540.594.
- Josefa María Margarita Armenta Rojas, desde noviembre de 2014, por herencia paga 1/3 de un 25% del valor de los honorarios, es decir la suma de \$4.540.594.
- Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y José Jorge Armenta Vidal, desde noviembre de 2014, por herencia paga 1/4 de 1/3 de un 25% del valor de los honorarios, es decir la suma de \$1.702.722,75, cada uno.

6. CONDENAR en costas y gastos del proceso a la parte demandada ALMACENES ÉXITO S.A. y las personas naturales Jose Francisco Armenta Ríos, Josefa Manuela Ríos de Armenta, Josefa María Margarita Armenta Rojas, Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y Jose Jorge Armenta Vidal

Con la demanda se allegaron los siguientes documentos:

- a. Certificado de Existencia y Representación legal de Vendemos Caribe.com S.A.S.
- b. Certificado de Existencia y Representación Legal de Almacenes Éxito S.A.
- c. Carta de oferta de Juan Esteban Londoño a Juan Pineda del 25 de marzo de 2013.
- d. Copias de correos electrónicos entre vendemos caribe.com y funcionarios del Grupo Éxito.
- e. Copia autentica del contrato suscrito entre Jose Francisco Armenta Ríos y la Sociedad Vendemos caribe.com S.A.S.
- f. Copia de ofertas de compartir gananciales que hace el grupo Éxito al señor Jose Francisco Armenta Ríos.
- g. Copia de escritura 443 del 16 de abril de 2014, de envigado mediante el cual se da en venta el 50% del

inmueble carrera 15 numero 20-247 a favor de Almacenes Éxito.

- h. Copia de escritura 990 del 24 de julio de 2014, de la notaria 2° de Riohacha mediante el cual se adjudica el otro 50% del inmueble a los señores Jose Francisco Armenta Ríos, Josefa Manuela Ríos de Armenta, Josefa María Margarita Armenta Rojas, Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y Jose Jorge Armenta Vidal.
- i. Copia de escritura 1568 del 10 de noviembre de 2014, de la notaría 3° de Envigado, mediante el cual los señores Jose Francisco Armenta Ríos, Josefa Manuela Ríos de Armenta, Josefa María Margarita Armenta Rojas, Astrid Sofia Armenta Castellanos, Jannys Armenta Diaz, Judiana Armenta Vidal y Jose Jorge Armenta Vidal, dan en venta el otro 50% del inmueble a Almacenes Éxito.

Pruebas testimoniales.

La parte demandante solicita la declaración de los señores:

Juan Pineda Jimeno, Juan Esteban Londoño Asselin, Cristhian mauricio rincón bustos y Pablo González Duque.

ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Trámite.

1.1.- Admisión de la demanda.

La demanda por encontrarse en forma fue admitida por el despacho por medio de proveído del día cinco (5) de junio de 2015, se ordenó el traslado a los demandados, quienes fueron notificados en debida forma y dentro del término legal contestaron la demanda.

1.2.- Contestación de la demanda Almacenes Éxito S.A.

La entidad demandada ALMACENES ÉXITO S.A., por intermedio de apoderado contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, y sobre los hechos manifestó que algunos

no son ciertos y otros afirma no le consta por lo que solicita que se prueben; así mismo propuso excepciones de mérito de:

. - Ausencia de Configuración de Mandato verbal entre Almacenes Éxito S.A. y la firma Vendemos Caribe S.A.S.

En resumen: Manifiestan que Almacenes Éxito siempre actuó sin intermediarios, al momento de tener conocimiento del lote propuesto por los señores Londoño y Vayda se contactaron directamente con el dueño, es decir, el señor Jose Armenta, quien informa de la calidad de la firma Vendemos, puesto que los señores Londoño y Vayda nunca informaron que tenían algún contrato suscrito con la firma, sustentan su argumento conforme el artículo 2142 del Código Civil.

. - Buena Fe de Almacenes Éxito S.A.

Argumentan que Almacenes Éxito siempre ha obrado bajo el postulado de buena fe, teniendo en cuenta que se procedió de conformidad con el ordenamiento jurídico informando a cada interviniente la no actuación por intermedio de comisionistas.

. - Ausencia de Responsabilidad Civil Contractual.

Manifiestan que para que se configure la Responsabilidad Civil Contractual que alega la parte demandante debe existir un contrato, elemento esencial de la misma por lo que consideran es imposible configurar responsabilidad civil de este tipo.

. - Falta de Legitimación por Pasiva.

Sustentan que no le asiste responsabilidad alguna a Almacenes Éxito, toda vez que no contrataron la firma

demandante, el contacto que hubo fue entre Vendemos Caribe y el propietario del inmueble quien lo nombro representante para el trámite de la venta del inmueble, alegan que Almacenes Éxito nunca actuó con intermediarios.

. - Ausencia de Responsabilidad Civil Extracontractual.

Respecto a la Responsabilidad Civil Extracontractual que alega la parte demandante manifiesta Almacenes Éxito que no existe la obligación de indemnizar a los demandantes teniendo en cuenta que ningún momento se encuentran presentes en el escenario los elementos constitutivos como el hecho ilícito, el daño y el nexo causal para poder afirmar que la entidad demandada es responsable extracontractualmente de los perjuicios mencionados.

. - Excesiva Tasación del Presunto Perjuicio.

Manifestando que encuentran desenfocada y fuera de la realidad los perjuicios a que hace referencia el demandante en su acápite de pretensiones, toda vez que no se encuentra basada en criterios objetivos y valores fundados en hechos o normas jurídicas.

Con la contestación de la demanda Almacenes Éxito allego los siguientes documentos:

- a. Correo electrónico de Cristian Mauricio Rincón Bustos el 5 de junio de 2014 a Pablo González.
- b. Correo electrónico de Juan Esteban Londoño el 5 de junio de 2014 a Pablo González.
- c. Correo electrónico de Juan Esteban Londoño el 20 de junio de 2014 a Pablo González.
- d. Correo electrónico de Cristian Mauricio Rincón Bustos el 29 de julio de 2013 a Juan esteban Londoño.
- e. Correo electrónico de Juan Esteban Londoño el 26 de julio de 2013 a Cristian Mauricio Rincón Bustos.
- f. Correo electrónico de Cristian Mauricio Rincón Bustos el 5 de septiembre de 2013 a Pablo González.

Pruebas testimoniales.

La parte demandada Almacenes Éxito S.A. solicita la declaración de los señores Cristhian mauricio rincón bustos, Alejandro Escobar Daza y Pablo González Duque.

1.3 Contestación de la demanda por parte de Martha Cecilia Aponte Lacouture, en representación de su hija menor María José Armenta Aponte.

La señora Aponte Lacouture, por intermedio de apoderada judicial quien representa los intereses de la menor María José Armenta Aponte contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, y sobre los hechos manifestó que algunos no son ciertos, otros son parcialmente ciertos y otros afirma no le consta por lo que solicita que se prueben; así mismo propuso excepciones de mérito de:

. - Falta de Legitimación en la causa por Activa de Vendemos Caribe.com S.A.S., para demandar inicialmente al señor Jose Francisco Armenta Ríos, por haber fallecido y hoy por haber fallecido a la cónyuge sobreviviente Martha Aponte Lacouture y a su menor hija María José Armenta Aponte por haber incumplido el mandato conferido desde el 24 de septiembre de 2013.

Comentan que al momento de realizarse la primera venta del 50% se realizó personalmente con el señor Jose Francisco Armenta Ríos, sin necesidad de intermediarios, por lo que consideran que el cónyuge sobreviviente no está obligada a cancelar honorarios por comisión de unos trámites que no se realizaron por parte de la hoy demandante.

. - Cobro de lo no Debido de Vendemos Caribe.com S.A.S., para demandar inicialmente al señor Jose Francisco Armenta Ríos, por haber fallecido y hoy por haber fallecido a la cónyuge sobreviviente Martha Aponte Lacouture y a su menor hija María José Armenta Aponte por haber incumplido el mandato conferido desde el 24 de septiembre

de 2013.

Aducen, que las gestiones de la firma demandante las realizo en su momento para Almacenes Éxito tal como se encuentra demostrada el numeral 13 de los hechos de la demanda, en ese orden de ideas se deduce que hubo una relación entre la demandante y Almacenes Éxito hasta el día 24 de septiembre de 2013, por lo que manifiestan que desde esa fecha hasta que se realizó la primera venta el 16 de abril de 2014, no hubo ningún tipo de gestiones por parte de la firma demandante, teniendo en cuenta que por políticas de Almacenes Éxito en sus transacciones comerciales no utilizan intermediarios, por lo que solicitan se declare probada las excepciones propuestas, rechazar las pretensiones de la demanda por incumplimiento del contrato de mandato a la sociedad Vendemos Caribe.com y se condene al pago de costas y gastos del proceso.

Con la contestación de la demanda se allego los siguientes documentos:

- a. Constancia de Diligencia de presentación personal ante la notaría 11 del Círculo de Barranquilla.

Pruebas testimoniales.

La parte demandada Martha Aponte Lacouture y su menor hija María José Armenta Aponte solicitan la declaración de los señores Cristhian mauricio rincón bustos y Pablo González Duque.

1.4 Contestación de la demanda por parte de Astrid Sofia Armenta Castellanos, Judiana María Armenta Vidal, José Jorge Armenta Vidal y Jannys Angelica Armenta Diaz.

Los demandados por intermedio de apoderada judicial dieron contestación a la demanda oponiéndose a las pretensiones, y sobre los hechos manifestaron que algunos no son ciertos, otros son parcialmente ciertos y otros afirman no le consta por lo que solicita que se prueben; así mismo propuso la excepción de mérito de:

. - Falta de Legitimación en la causa por Activa.

Aducen que en ningún momento suscribieron ni celebraron contrato con la inmobiliaria Vendemos Caribe.com por lo tanto no están obligados a pagar honorarios por una gestión que ellos no solicitaron y nunca se realizó, adicional a lo anterior manifiestan que las gestiones de la firma demandante las realizo en su momento para Almacenes Éxito tal como se encuentra demostrada el numeral 13 de los hechos de la demanda.

. - Cobro de lo no Debido.

Alegan que las gestiones de la firma demandante las realizo en su momento para Almacenes Éxito tal como se encuentra demostrada el numeral 13 de los hechos de la demanda, en ese orden de ideas se deduce que hubo una relación entre la demandante y Almacenes Éxito hasta el día 24 de septiembre de 2013, por lo que manifiestan que desde esa fecha hasta que se realizó la primera venta el 16 de abril de 2014, no hubo ningún tipo de gestiones por parte de la firma demandante, teniendo en cuenta que por políticas de Almacenes Éxito en sus transacciones comerciales no utilizan intermediarios. Finalizan diciendo que el negocio jurídico se hizo directamente con el señor Jose francisco Armenta Ríos.

Por lo anteriormente dicho solicitan se declaren probadas las excepciones propuestas y como consecuencia de ellos rechazar las pretensiones de la demanda y se condene al pago de costas y gastos del proceso.

Con la contestación de la demanda se allego los siguientes documentos:

a. Poder para actuar.

Pruebas testimoniales.

La parte demandada solicita la declaración de los señores

Cristhian mauricio rincón bustos y Pablo González Duque.

1.5 Contestación de la demanda por parte de JOSEFA MARIA ARMENTA ROJAS.

La demandada, por intermedio de apoderado judicial, dio contestación a la demanda oponiéndose a las pretensiones, y sobre los hechos manifestaron que algunos no son ciertos, otros son parcialmente ciertos y otros afirman no le consta por lo que solicita que se prueben; así mismo propuso la excepción de mérito de:

-. Inexistencia de contrato de mandato e inexistencia de responsabilidad contractual.

Proponen la presente excepción fundamentada en que no existe ningún tipo de documento o contrato como medio de prueba que establezca que el señor Jose francisco Armenta Ríos, haya suscrito un contrato de mandato con la empresa demandante.

-. Falta de legitimación en la causa por pasiva.

Alegan que al no existir manifestación del consentimiento en el sentido de la ley sustancial para el contrato de mandato no existe vocación en que Josefa Maria Margarita Armenta Rojas, para hacer parte del extremo pasivo de la relación procesal.

-. Presunta existencia de vínculo entre Juan Londoño, Almacenes Éxito y el alcance de su gestión.

Alegan no tener conocimiento de la relación comercial hasta la fecha de la intervención en el proceso judicial, no se tuvo conocimiento del vínculo que hubo entre la familia Armenta con un tercero en el caso Vendemos Caribe.com.

Con la contestación de la demanda se allego los siguientes documentos:

- a. Poder para actuar.
- b. Promesa de Compraventa
- c. Escritura de Compraventa.

Interrogatorio de Parte.

Al Representante Legal de Almacenes Éxito SA o quien haga sus veces, a fin de absolver el interrogatorio que se le practicará.

Al perito Luis Eduardo Martínez Navas, a fin de absolver el interrogatorio que se le practicará en virtud del dictamen pericial que presentó dentro del presente proceso.

Pruebas testimoniales.

El testimonio del señor Cristian Mauricio Rincón Bustos, Juan Pineda Jimeno, Juan Esteban Londoño y Pablo González Duque.

2.- Audiencia inicial del artículo 372 del Código General del Proceso.

Trabada la litis, se citó a las partes a audiencia de conciliación, saneamiento y fijación del litigio, diligencia que se realizó el día 21 de marzo de 2018,

En las que se evacuaron las siguientes etapas:

-. Conciliación.

No hubo acuerdo conciliatorio.

-. Interrogatorio de Parte.

Se procedió al interrogatorio de la parte demandante y luego a la parte demandada, Absolviendo las preguntas que le hicieron el señor juez y los interesados en el proceso.

-. Saneamiento y fijación del litigio.

Determinar de acuerdo con las pruebas obrantes y practicadas en el proceso y a las normas y jurisprudencia que regulan la compra y venta de bien inmueble a través de intermediario:

- a. Si existió un contrato de representación.
- b. Si por ese contrato se genera una comisión.
- c. Quien de los demandados esta obligado a pagar dicha comisión.
- d. Si alguna de las excepciones de merito propuestas por la parte demandada, esta llamada a tener éxito.

- . Declaración de tercero.

Se procedió a escuchar el testimonio del señor CRISTHIAN MAURICIO RINCON BUSTOS, identificado con cedula de ciudadanía numero 1.018.414.809, solicitado por las partes en el litigio

- . Decreto de Pruebas.

Seguidamente se decretaron las pruebas solicitadas.

. - Por la parte demandante VENDEMOS CARIBE.COM:

Documentales.

Se tienen como prueba los documentos aportados con la demanda acápite número 4.

Declaraciones: se ordena recibir las declaraciones de los señores Juan Pineda Jimeno, Juan Esteban Londoño y Pablo González Duque.

Prueba Pericial.

Se designo como perito al arquitecto LUIS MARTINEZ NAVAS, para que determine de acuerdo con los precios del mercado de la ciudad de Riohacha, cuáles son los montos que eventualmente debería recibir la firma VENDEMOS CARIBE.COM con ocasión al contrato de Compraventa suscrito entre el señor JOSE FRANCISCO ARMENTA RIOS y ALMACENES ÉXITO S.A., cuyo valor ascendió a la suma de \$9.081.192.800 respecto del inmueble ubicado en la calle 15 N° 20-247 de esta ciudad.

-. Parte Demandada ALMACENES ÉXITO S.A.

Documentales: Se tienen como prueba los documentos aportados con la contestación de la demanda acápite número 5.

Testimoniales:

Cítese al señor ALEJANDRO ESCOBAR DAZA.

-. Parte Demandada MARTHA APONTE LACOUTURE Y FAMILIA ARMENTA.

Documentales: Se dejó constancia que no presentaron pruebas documentales.

Testimoniales:

Respecto de las pruebas testimoniales se dejó constancia que un testimonio fue escuchado en audiencia y el otro se encuentra decretado.

-. Parte demandada familia Armenta.

Documentales: poder para actuar.

Testimoniales: Cítese a los señores:

Cristhian Mauricio Rincón Bustos y Pablo González Duque.

-. Parte Josefa Maria Margarita Armenta Rojas.

Documentales: téngase como pruebas documentales las aportadas con las contestaciones la demanda.

Interrogatorio de parte: Cítese al perito Luis Eduardo Martínez Navas, a fin de absolver el interrogatorio que se le practicará en virtud del dictamen pericial que presentó dentro del presente proceso.

Testimoniales: Cítese a los señores Cristian Mauricio Rincón Bustos, Juan Pineda Jimeno, Juan Esteban Londoño y Pablo González Duque.

3.- Audiencia de instrucción y juzgamiento.

En esta audiencia se recibió la declaración del auxiliar de la justicia LUIS MARTINEZ NAVAS, este absolvió las preguntas realizadas por el juez y los apoderados de las partes. Aquí hay que señalar que el actor señaló que auxiliar de la justicia no era idóneo y solicitó que se rechazara.

También se recibieron las declaraciones de los señores JUAN ESTEBAN LONDOÑO, YONDILVER MAESTRE FUENTES, JOSE MANUEL PINEDA y LUBIS CURVELO CHOLES.

Una vez que los apoderados de las partes alegaran de conclusión se emitió el sentido del fallo que fue del siguiente tenor:

Teniendo en cuenta la clase de acción que se ejerce en el presente asunto -la existencia o inexistencia de un contrato de mandato, ahora se habla de corretaje y agencia oficiosa, además que en las pretensiones de la demanda se solicita responsabilidad civil extracontractual por dolo-, y el presente horario, este Despacho considera insuficiente el término de dos horas que establece el Código General del Proceso, para proferir el fallo en esta diligencia. Por consiguiente, se hará uso de la prerrogativa conferida por el inciso 2 del numeral 5 del artículo 373 *ibidem*, y se enunciará el sentido del fallo:

Analizadas las pruebas en su conjunto, en especial las que reposan en los folios 71 y 72, que es documento firmado por el señor JOSÉ FRANCISCO ARMENTA RIOS, en el que autoriza a la empresa demandante a hacer su intermediario en la venta de su propiedad con ALMACENES ÉXITO, y la declaración del señor CRISTIAN MAURICIO RINCÓN BUSTOS, recibida en la audiencia inicial, (funcionario o exfuncionario de almacenes éxito, quien firmaba en los

correos electrónicos como vicepresidencia inmobiliaria & desarrollo grupo Éxito), resulta evidente que entre la empresa demandante y ALMACENES ÉXITO, no existió un contrato ni siquiera verbal para la venta del inmueble que se realizó, por consiguiente se impone declarar probada la excepción de mérito presentada por ALMACENES ÉXITO que denominó FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA.

Ahora bien, con respecto a los otros demandados las pretensiones de la demanda tampoco prosperarán, bajo el entendido de que la relación que surgió entre el señor JOSÉ FRANCISCO ARMENTA RIOS, y la empresa actora no se enmarca en los lineamientos de los artículos 2142 a 2150 del Código Civil, por consiguiente, se declarará probada la excepción de mérito propuestas por los demandados ASTRID SOFÍA, JANNYS ÁNGELICA, JUDIANA MARÍA, JOSÉ JORGE ARMENTA, y la señora MARTA CECILIA APONTE LACOUTURE, en representación de los menores MARÍA JOSÉ Y JOSÉ FRANCISCO ARMENTA, que denominó FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA.

CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos procesales.

Por la naturaleza del asunto, la vecindad de las partes, este Despacho es competente para conocer del presente proceso. Aunado a ello, se encontró la demanda en forma y las partes tienen capacidad para comparecer al proceso. En conclusión, se hallan reunidos los presupuestos procesales que permiten decidir de fondo la Litis.

2.- Normas aplicables.

Como se está solicitando la existencia de un contrato de mandato, las normas aplicables serían las siguientes:

El artículo 2142 y siguientes del Código Civil expresa:

El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

Artículo 2143. MANDATO GRATUITO O REMUNERADO. El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.

Artículo 2144. EXTENSION DEL REGIMEN DEL MANDATO. Los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar y obligar a otra persona, respecto de terceros, se sujetan a las reglas del mandato.

Artículo 2145. MERO CONSEJO. El negocio que interesa al mandatario solo, es un mero consejo que no produce obligación alguna.

Artículo 2146. MANDATO Y AGENCIA OFICIOSA. Si el negocio interesa juntamente al que hace el encargo y al que lo acepta, o a cualquiera de estos dos o a ambos y un tercero, o a un tercero exclusivamente, habrá verdadero mandato; si el mandante obra sin autorización del tercero, se producirá entre estos dos el cuasicontrato de la agencia oficiosa.

ARTICULO 2147. SIMPLE RECOMENDACION. La simple recomendación de negocios ajenos no es, en general, mandato; el juez decidirá según las circunstancias, si los términos de la recomendación envuelven mandato. En caso de duda se entenderá recomendación.

Artículo 2148. CONSTITUCION DE AGENCIA OFICIOSA POR NULIDAD DE MANDATO. El mandatario que ejecuta de buena fe un mandato nulo o que por una necesidad imperiosa sale de los límites de su mandato, se convierte en un agente oficioso.

Artículo 2149. ENCARGO DEL MANDATO. El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.

Artículo 2150. PERFECCIONAMIENTO DEL MANDATO. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato. Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes.

Artículo 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito...

Artículo 1615. Se debe indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de hacer, desde el momento de la contravención.

De igual manera como la actora pide que se decrete responsabilidad civil extracontractual por dolo de las partes debemos referirnos a esta especie jurídica.

El dolo está definido en el inciso final del artículo 63 del Código Civil, que lo define como: “... la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”.

La jurisprudencia ha caracterizado el dolo como “... cualquier pretensión de alcanzar un resultado contrario al derecho, se caracteriza por la conciencia de quebrantar una obligación o de vulnerar un interés jurídico ajeno; el dolo se constituye, pues, por la intención maliciosa, ... el dolo generalmente no se presume (C.C. art. 1516), ni su

tratamiento legal puede ser modificado por la voluntad individual, salvo la condonación del pretérito (C.C. art. 1522), acarrea en todos los casos sanciones civiles de igual intensidad, y agrava la posición del deudor aun enfrente de eventos imprevisibles (C.C. art. 1516),”. (CSJ, Sentencia del 9 de agosto de 1949).

3.- Caso concreto.

Análisis y valoración de las pruebas aportadas:

La parte actora aportó una serie de correos electrónicos que se cruzó con aparentes funcionarios de Almacenes Éxito, para tratar de demostrar que existió un contrato verbal de mandato.

También están las declaraciones de los señores JUAN ESTEBAN LONDOÑO, YONDILVER MAESTRE FUENTES, JOSE MANUEL PINEDA JIMENO y LUBIS CURVELO CHOLES.

Sobre el primero debemos decir que es parte interesada en que las pretensiones de la demanda tengan éxito, tal como quedó demostrado con el documento que reposa en el expediente en el folio 70, y que se le puso de presente en la audiencia de instrucción y juzgamiento y lo calificó como auténtico. En este documento se evidencia que es este declarante quien busca a la firma demandante para la realización de la consecución de un lote de terreno en la ciudad de Riohacha. Y, es tal su interés que en el documento se señala: “La comisión se divide en 2 partes 50% Juan Esteban Londoño y 50% Juan Pineda”. Juan Pineda, ya fallecido, era propietario o accionista de la empresa demandante.

Bajo estas circunstancias, el declarante está afectado en su credibilidad.

En igual grado de afectación se encuentra el declarante JOSE MANUEL PINEDA JIMENO, pues, es hermano del

fallecido JUAN PINEDA, además, su testimonio es de oídas.

Sobre el declarante MAESTRE FUENTES, quien, para la época de la consecución del lote, era funcionario de la Alcaldía de Riohacha, y según su dicho se limitó a informarle a la empresa demandante, dado su cargo, sobre unos lotes de terreno en la ciudad de Riohacha.

Y, por último, está la declaración de la señora LUBIS CURVELO CHOLES, quien fue la conciliadora extraprocesal de las partes. Esta declaración fue refutada por la demandan Almacenes Éxito, pues era su deber guardar reserva las discusiones de las partes en la audiencia de conciliación. Declaración que también reprocha este Juzgado, por el deber de imparcialidad que debe guardar un conciliador.

También se recibió la declaración del perito nombrado en este asunto señor LUIS EDUARDO MARTÍNEZ NAVAS, a quien el actor calificó como no idóneo y solicitó que se rechazara. En cumplimiento del deber impuesto en el artículo 232 del Código General del Proceso, éste juzgado debe señalar que el comportamiento del auxiliar de la justicia en la audiencia fue errático. No supo explicar los fundamentos de sus conclusiones y estas no eran sólidas, claras ni exhaustivas. En consecuencia, este peritaje carece de total credibilidad.

4.- Decisiones.

En las pretensiones de la demanda unas se hicieron como principales y otras como subsidiarias, amparadas las principales en el artículo 2143 del Código Civil, y las secundarias en los artículos 1611 y 1615 *ibidem*, la decisión se hará congruentemente a lo pedido.

Ahora bien, analizando las pruebas en su conjunto, en especial las que reposan en los folios 71 y 72, que es documento firmado por el señor JOSÉ FRANCISCO ARMENTA RIOS, en el que autoriza a la empresa

demandante a hacer su intermediario en la venta de su propiedad con ALMACENES ÉXITO, y la declaración del señor CRISTIAN MAURICIO RINCÓN BUSTOS, (funcionario o exfuncionario de almacenes éxito, quien firmaba en los correos electrónicos como vicepresidencia inmobiliaria & desarrollo grupo ÉXITO), resulta evidente que entre la empresa demandante y ALMACENES ÉXITO, no existió un contrato ni siquiera verbal para la venta del inmueble que se realizó, el intercambio de correos electrónicos suscitado, eran necesarios para la materialización del eventual negocio, por consiguiente se impone declarar probada la excepción de mérito presentada por ALMACENES ÉXITO que denominó FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA, como se dijo en el sentido del fallo.

Ahora bien, con respecto a los otros demandados las pretensiones de la demanda tampoco prosperarán, bajo el entendido de que la relación que surgió entre el señor JOSÉ FRANCISCO ARMENTA RIOS, y la empresa actora no se enmarca dentro de los lineamientos fijados por los artículos 2142 a 2150 del Código Civil.

Y, se explica: las reglas de la experiencia y la lógica nos indican que una empresa que se dedique a los negocios de finca raíz, sus encargos o mandatos deben constar por escrito, tal como nos enseña el doctrinante BONIVENTO FERNANDEZ, cuando nos enseña el concepto del objeto del mandato: *“El contenido de la declaración de voluntad, o sea, el propósito de la gestión, constituye el objeto del mandato. Por resulta importante precisar que el contenido de la declaración de voluntad tiene que versar sobre la ejecución de actos jurídicos y no sobre actos materiales”*.

Así lo señala indubitablemente el artículo 2142 del Código Civil, arriba citado, y en el presente asunto la empresa demandante no realizó ningún acto jurídico en nombre del señor JOSÉ FRANCISCO ARMENTA RIOS, ni de los demás demandados.

Tal como lo consignó ARMENTA RIOS, en documento visible en los folios 71 y 71, “... *les estoy confirmando como intermediarios para la venta del inmueble...*”. Como señalaría el profesor BONIVENTO FERNANDEZ, estos son meros actos materiales, que nunca podrían estructurar un contrato de mandato.

Por consiguiente, se declarará probada la excepción de mérito propuestas por los demandados que denominaron FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA, menos la señora JOSEFA MARÍA ARMENTA ROJAS, quien la propuso POR PASIVA, que por un lapsus involuntario en el sentido del fallo no se declaró.

Tal como lo dispone el inciso final del artículo 282 del Código General del Proceso, al encontrarse probada una excepción que conduce a rechazar todas las pretensiones de la demanda, el Juzgado se abstiene de estudiar las demás presentadas por los demandados.

Dentro de este orden de ideas, les asiste razón a los demandados en el sentido que, no existió contrato de mandato suscrito entre las partes. Lo que impone la negación de las pretensiones de la demanda.

Finalmente, como en pretensiones subsidiarias se citaron los artículos 1611 y 1615 del Código Civil, se debe precisar lo siguiente: 1.- Para que una promesa de contrato produzca obligaciones, la misma debe constar por escrito. Esta exigencia legal no se cumple en el presente asunto. Y, 2.- Refiriéndose al dolo, al concluirse que no existió contrato de mandato, mal podría imprecarse el supuesto dolo. Además, por mandato legal, éste no se presume, debe quedar patentemente probado, y esa exigencia brilla por su ausencia. En consecuencias, las pretensiones subsidiarias tampoco tienen vocación de éxito.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. DECLARAR probada la excepción de mérito denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA, propuesta por la demandada ALMACENES ÉXITO S. A.

2. DECLARAR probada la excepción de mérito denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, propuesta por los demandados personas naturales, menos la señora JOSEFA MARÍA ARMENTA ROJAS, quien la propuso POR PASIVA.

3. NEGAR las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda.

3. CONDENAR en costas a la empresa demandante VENDEMOS CARIBE S.A.S. Por secretaría se practicará su liquidación y, de conformidad con lo establecido en el literal A, numeral 1, del artículo 5, del Acuerdo PSAA16-10554, expedido el 5 de agosto de 2016, por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, la calidad y duración de este, se tasan las agencias en derecho en el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes los cuales serán pagados en favor de los demandados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez

CÉSAR ENRIQUE CASTILLA FUENTES