

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Fusagasugá, veinticinco de mayo de 2022.

MOTIVO DE LA DECISIÓN

Proferir la sentencia escrita que en derecho corresponde, una vez agotadas las etapas del proceso, atendiendo las previsiones del artículo 421 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

1. Hechos de la demanda:

Relató el profesional del derecho en el libelo genitor, que las demandantes **Invecol Grupo Inmobiliario SAS e Ingry Lorena Rivero López**, suscribieron contrato desde el mes de octubre del 2014, con la demandada **San Antonio Construcciones SAS**, cuyo objeto era la intermediación de las primeras en la celebración de contratos de compraventa en la ciudad de Fusagasugá entre clientes compradores y la citada constructora, siendo su esencial función la de servir de puente entre los potenciales clientes y la demandada a efecto de finiquitar y llevar a término los negocios de venta de inmuebles.

Argumentó, que la demandada, tenía como obligación contractual principal captar aquellos clientes referidos por las demandantes prometiendo a estas el pago de comisiones en 3% del valor final de la venta, el cual debía cancelarse al día siguiente de la separación del inmueble.

Indicó, que dicha actividad se desarrolló en debida forma por algún tiempo, y de ello da cuenta la certificación de la demandada de excelente relación comercial con las demandantes, basada en un alto nivel de profesionalismo, responsabilidad y cumplimiento.

Relató, que la función de la demandante se cumplió llevándose a cabo la venta de los inmuebles denominados D-41, C-25 y D-55 de la urbanización de la Alameda de Cedritos en Fusagasugá, radicándose las facturas y cuentas de cobro por concepto de comisión.

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Precisó, que la obligación reclamada no depende del cumplimiento de una contraprestación a cargo del acreedor, teniendo un origen contractual.

2. Pretensiones.

A través de apoderado judicial, las demandantes **Invercol Grupo Inmobiliario SAS e Ingrid Lorena Rivero López**, iniciaron proceso monitorio a fin de lograr que **San Antonio Construcciones SAS**, les pague la obligación dineraria de naturaleza contractual, correspondiente al 3% de la comisión por venta de inmuebles, discriminados así:

La suma de \$3.930.000, a favor de INVECOL GRUPO INMOBILIARIO que corresponde al 3% de la comisión por la venta de la casa D-41 de la urbanización Alameda de Cedritos, junto con sus respectivos intereses moratorios.

El monto de \$3.600.000, a favor de INVECOL GRUPO INMOBILIARIO que corresponde al 3% de la comisión por la venta de la casa C-25 de la urbanización Alameda de Cedritos, junto con sus respectivos intereses moratorios.

El dinero que corresponde a \$3.720.000, a favor de INGRID LORENA RIVERO LÓPEZ que corresponde al 3% de la comisión por la venta de la casa D-55 de la urbanización Alameda de Cedritos, junto con sus respectivos intereses.

3. Actuación Procesal:

La demanda fue radicada en este Juzgado el pasado 3 de mayo del 2021. El 4 de junio del 2021 y una vez subsanadas las falencias del auto inadmisorio, el Juzgado admitió la demanda y ordenó, entre otras cosas, requerir a la demandada para que en el plazo de diez (10) días pague la deuda reclamada por las demandantes, o expusiera las razones concretas que le sirven de sustento para negar total o parcialmente la deuda. Finalmente, se ordenó notificar a la pasiva de dicha providencia.

La parte demandada, se notificó a través de apoderado judicial vía correo electrónico, aportado para tal efecto y dentro del tiempo otorgado por la ley, se opuso totalmente al cobro de la deuda reclamada.

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Atendiendo a lo anterior, se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 421 del CGP, dando traslado al demandante, por lo que ajustado el trámite al verbal sumario, se fijó fecha para para llevar a cabo las actuaciones previstas en los artículo 372 y 373 del CGP, la cual se surtió el pasado 11 de mayo del 2022.

En el curso de la citada audiencia se adoptó la decisión de emitir sentencia escrita, conforme a las previsiones del inciso 3 del numeral 5 del artículo 373 del CGP.

Historiado así el desarrollo del proceso, se procede a dictar sentencia previas las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales:

Esta operadora judicial, halló plenamente satisfechos los postulados en este sentido para proferir la decisión que resuelve el fondo del litigio, pues véase que los partícipes que concurrieron a la causa, ostentan capacidad de ser parte, el Juzgado de conocimiento es el competente, dada la cuantía del asunto.

De igual forma, existe legitimación tanto por activa como por pasiva en este asunto, puesto que se afirma desde la demanda la calidad de acreedora de las demandantes, y la de deudor del demandado.

Aunado, el libelo genitor subsanado, atendió los parámetros del artículo 82 del Código General del Proceso y el trámite surtido corresponde a lo dispuesto en los artículos 419 y siguientes de la misma normativa procesal y no se configuró causal que anule la actuación surtida.

2. Problema Jurídico:

El debate se centra en verificar si está demostrado y se cumplen con los requisitos para el reclamo del pago a cargo del demandado o, si por el contrario, los argumentos de defensa

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

del extremo pasivo del litigio tienen asidero y respaldo probatorio en cuanto a la ausencia de deuda.

3. El proceso monitorio:

Nuestra normativa procesal, desarrolla la acción en los artículos 419 y siguientes del Código General del Proceso, estableciendo como requisitos, que se reclame el pago de una suma dineraria de mínima cuantía con soporte una relación contractual. En ese sentido, claramente la obligación requerida, debe ser determinada.

Habida consideración a que la acción aquí estudiada es novedosa, por cuanto otrora el Código de Procedimiento Civil no la reguló, refulge vital traer lo expuesto por la H. Corte Constitucional, sobre su esencia y propósito en nuestra legislación, memorando que en la sentencia C-159-2016 dijo lo siguiente:

*“Observa que la jurisprudencia constitucional ha asumido el proceso monitorio como un trámite judicial declarativo simplificado, que pretende otorgar una herramienta ágil para la exigibilidad judicial de obligaciones en dinero limitadas en su cuantía, **y que no consten en un título ejecutivo**. Procedimientos de esta naturaleza, de manera general, desarrollan los objetivos de un sistema de justicia ágil, oportuno y que garantiza la tutela judicial efectiva, específicamente enfocada en entornos económicos parcialmente formalizados, que requieren instrumentos céleres para la ejecución de deudas líquidas no soportadas en títulos ejecutivos”. (Negrilla y subraya del Despacho).*

En esa dirección, palmario resulta que la reclamación para el pago de sumas de dinero, deviene de una relación contractual y no de un título ejecutivo.

4. Solución del caso planteado:

El extremo actor, conformado Invecol Grupo Inmobiliario S.A.S. e Ingrid Lorena Rivero López, adujeron haber tenido vínculo contractual con la sociedad San Antonio Constructores S.A., para servir como intermediarios en la compra y venta de inmuebles, aseveración que soportaron con el “contrato por corretaje inmobiliario” adosado a las presentes diligencias como prueba documental.

Monitorio
Radicación: 252904003001202102000
Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO
Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

En este punto, huelga indicar, que si bien el pacto anteriormente citado, solamente se halla suscrito por la representante legal de Invecol Grupo Inmobiliario S.A.S., demostrándose con ello su vínculo, no es menos que, en los interrogatorios de parte tanto de la señora Rivero López, como del representante legal de San Antonio Construcciones, recibidos en la audiencia celebrada el 11 de mayo del año que avanza, aceptaron su relación contractual (observar audiencia, minutos 0:57:55, hora 1:17:28; hora 1:47:20,) e incluso, el señor Edwin Joe Rodríguez Marín en su injurada, aseguró de manera tajante que dicha relación, inició en el año 2013 con la señora Ingrid Lorena Rivero López, la cual siempre se caracterizó por ser en los mejores términos, no ocurriendo lo mismo con la señora Gilma Cristina López Duarte, representante legal de Invecol.(observar audiencia 11 de mayo de 2022, hora 1:49:52); en ese sentido, se encuentra demostrado el vínculo entre Invecol e Ingrid Lorena Rivero López con San Antonio Construcciones, por un lado un contrato escrito y por el otro, es decir con la señora Rivero López, verbal.

Se trajo como prueba documental, la cual no fue tachada ni redargüida de falsa, además del contrato ya mencionado, las cuentas de cobro No.001 por valor de \$3.930.000.00, comisión de la casa D-41, la factura de venta número 0026, la cuenta de cobro número 002 por valor de \$3.600.000, comisión de la casa C-25 y número 003 por valor de \$3.720.000, comisión de la casa D-55; las cuales fueron reconocidas por parte del extremo demandado en la declaración de parte del representante legal. (Verificar audiencia 11 de mayo del año que avanza, hora 1:53:26)

En el interrogatorio de parte, Gilma Cristina López Duarte, informó sobre los negocios de los cuales reclama las comisiones, específicamente, indicó que, para la casa D-41 de la urbanización Alameda de Cedritos la señora Luz Fanny Malaver, fue la persona que en virtud de anuncios por internet las contactó, quien residía en la ciudad de Bogotá y por esa razón viajaron a la capital a suministrarle toda la información, indicando además, que supo que el negocio se celebró con la demandada, por cuanto la señora Malaver realizó varios pagos (Video audiencia 11 de mayo del año que avanza, minutos 027:29 en adelante).

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Frente a la negociación para la casa C-25, manifestó que la señora Ana Isabel Cruz, fue la persona que adquirió este inmueble, pero la cambió por la casa D-40, por cuanto los planos de la manzana no estaban aún legalizados (minuto 0:41 en adelante, grabación audiencia 11 de mayo de 2022).

Con relación a la casa D-55, refirió la deponente que se adquirió por Genner Sánchez, pero que los detalles de la misma los tenía la señora Ingry Lorena Rivero.

A su turno, la señora Ingry Rivera López, refirió actuar como socia de Invecol y a nombre propio, adujo reclamar el pago de las comisiones en virtud de la alianza que ella adquirió con la empresa demandada, dónde realizó sus prácticas para graduarse de su profesión. Refirió que su gestión como intermediarios, iba solamente hasta el 30% del pago de la cuota inicial y no a la firma de las escrituras, razón por la cual su obligación era de medio y no de resultado (video hora 1:01:00).

Con relación a la casa D-41, relató que la señora Luz Mary Malaver los contactó, en virtud de las redes sociales, concretándose con ella una cita en la ciudad de Bogotá, donde residía en ese entonces. Que se firmó carta de separación entre la señora Malaver y el señor Edwin Joe con unos planes de pagos y, que posteriormente, surgieron inconvenientes que impidieron el trámite de las escrituras (Hora 1:0:03 video 11 de mayo de 2022).

De cara al negocio de la casa C-25, relató que la cliente fue captada a través de sus estrategias de publicidad (audiencia 11 de mayo de 2022, hora 1:12:02), que igualmente, como en el caso anterior, se hizo carta de separación y plan de pagos, pero que, dada la falta de legalización de la manzana, se cambió el inmueble a la casa D-40. (hora 1:13:57).

En lo que se refiere a la casa D-55, contó la deponente que el cliente, señor Genner lo captó ella directamente en la ciudad de Fusagasugá, (1:15:36) de manera personal y que al presentarlo con el arquitecto Rodríguez, verificó que se conocían, por lo que la comisión se pactó con ella como persona natural, a través de la figura de comisionista, mediante contrato verbal.

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Por otro lado, al momento de descorrer el traslado de las excepciones, como medio probatorio documental, el apoderado del extremo actor, adosó documentos de reserva de inmueble de las casas D-40, D-41 y los cuales tienen valor probatorio en las presentes diligencias.

Igualmente, solicitó la exhibición de documentos a cargo del extremo demandado; copias de las promesas de ventas suscritas, junto con los abonos al pago del precio y las escrituras públicas debidamente registradas de las casa D-41, C-25 y D-55, así como cartas de requerimiento por incumplimiento realizadas a la parte que representa, los cuales no fueron exhibidos en su integridad por el extremo actor.

Así, no queda asomo de duda, sobre la existencia del vínculo contractual entre las partes, por lo que corresponde establecer si la suma reclamada debe ser sufragada por el demandado o si, por el contrario, las excepciones propuestas por ese extremo de la litis, las cuales se entrarán a estudiar a continuación tienen asidero.

Inexistencia de aceptación de oferta e inexistencia de actos negociales entre demandante y demandado, respecto a los inmuebles denominados C-25, D-41, D-55.

Fundó esta defensa el abogado, en resumen, en que para hacer exigible el cobro de una comisión debe existir la aceptación de la oferta de la venta y, que para el caso, no se halla demostrada la obligación a cargo de la parte que representa, pues el objeto del litigio es precisamente ese y no la existencia de la relación contractual. Como soporte de su argumento, citó aparte de la sentencia emanada de la H. Corte Suprema de Justicia del 8 de marzo de 1995.

Aunado, refirió que es una falsedad afirmar que los negocios que se llevaron a cabo, por cuanto los mismos nunca se realizaron, pues la ejecución del contrato comprende todo hecho inequívoco que permita concluir que se inició el cumplimiento, sumado a que el comportamiento debe ser vinculante de conocimiento del oferente de manera que conzca que su oferta fue aceptada y que para el caso, está totalmente ausente la identificación plena de los supuestos compradores de los inmuebles, por lo que procedió a definir el contrato de corretaje, conforme a los lineamientos de nuestra alta corporación civil.

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Aunado, precisó que el inmueble D-41 de la Alameda de Cedritos, para el año 2015, pertenecía al señor Álvaro Antonio Ramos Navarrete, atendiendo a la anotación número 008 del certificado de libertad y tradición, el cual se escrituró solamente hasta el 18 de julio de 2019 a la señora Mery Leonor Durán, sin que para éste último negocio mediara el extremo actor.

Afirmó, con relación a la casa C-25 de alameda de cedritos, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-140521 que el mismo hasta el mes de junio de 2018, perteneció al señor Álvaro Antonio Ramos Navarrete y que las cuentas de cobro aluden a una presunta venta realizada en el año 2016.

En lo que atañe a la casa D-55 con identificación inmobiliaria número 157-1405447, relató que la demandada nunca fue propietaria de dicho inmueble y que el señor Ramos Navarrete fue el titular del derecho real de dominio y que la actual propietaria es la señora Jennifer Sánchez Espitia.

A fin de resolver lo expuesto por el profesional del derecho, debe decirse que, en el presente caso, el contrato adosado como base de la ejecución, da cuenta de una obligación de medio más no de resultado, pues ello resulta palmario de una sencilla lectura de la cláusula primera del precitado convenio, en el que claramente se establece: “*siendo esencialmente la función de los contratantes ser el puente entre clientes compradores y San Antonio Construcciones SAS*”, por ello no es admisible su argumento según el cual, dado que no se suscribieron escrituras públicas con los clientes no hay lugar a la comisión.

Además, nótese que las cuentas de cobro por esos conceptos radicadas desde el 31 de octubre de 2018 ante San Antonio SAS no fueron debatidas ni refutadas por el extremo pasivo, por el contrario en su interrogatorio de parte, el arquitecto Rodríguez, aceptó su recibo, aunque indicando que la actora aprovechó su ausencia, argumento que, por lo demás, no tiene ningún asidero para repudiar el cobro de la obligación.

En ese sentido, se encontraba en cabeza de dicho extremo procesal, demostrar que la obligación no había surgido en virtud del incumplimiento del contrato como lo pretende el togado a través de esta exceptiva, pues amén de lo anterior y al punto del argumento

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

sobre la ausencia de los requisitos del contrato de corretaje, lo cierto es que se derrumba su dicho en la medida en que, por lo menos, en lo que tiene que ver con los inmuebles D-40 y D-41, los documentos de reserva de inmueble dan cuenta de una intención cierta de compra, pues obsérvese que en el cuerpo de los mismos se advierte dicha intención al leerse en su tenor literal lo siguiente: *“yo *****, identificado (a) con cédula de ciudadanía número 51.675.899 expedida en Bogotá, por medio del presente documento me dirijo a ustedes con el fin de informarles sobre mi interés de adquirir mediante compra una de las casa del proyecto **URBANIZACIÓN ALAMEDA DE CEDRITOS**, en consecuencia y con el propósito de que se reserve para mí dicho inmueble, me obligo a cumplir con el plan de pagos correspondiente, de manera que cuando haya pagado un valor superior al treinta por ciento (30%) del precio acordado suscribiré con **SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES SAS** el correspondiente **CONTRATO DE PROMES ADE COMPRAVENTA**”*

Obsérvese, que pese a ser un formato pre hecho, en el mismo está presentes las firmas tanto de vendedor y comprador, lo que indiscutiblemente apunta a la manifestación de la voluntad, incluso en la parte posterior del mismo documento, se advierte sobre las consecuencias del incumplimiento en el pago, disponiendo como sanción *pecuniaria la suma del 10% del valor total del inmueble y el remanente de los recursos*; en tal dirección no puede endilgarse la responsabilidad de la no suscripción de los documentos promesa de compraventa y escritura pública en cabeza del comisionista, pues indiscutiblemente ya no hace parte del negocio jurídico, por un lado y, por el otro, las situaciones que se susciten al interior del mismo, *verbi gracia*, el incumplimiento por alguno de los contratantes no es de su resorte.

Para el caso concreto, además del documento antes referido, observemos que en el plenario reposa un comprobante de ingreso número 0188 de San Antonio Construcciones SAS, que refiere haber recibido de la señora Ana Isabel Cruz la suma de \$2.500.000.00 pesos consignados el 26 de noviembre de 2015; asimismo, otro comprobante de ingreso, el 141 del 30 de septiembre del año 2015 que refiere la separación de la casa D-40, por monto de \$5.000.000.00; también, el comprobante 0128 del 31 de agosto de 2015 por valor de \$2.500.000.00 de la señora Ana Isabel Cruz; comprobante número 146 por valor

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

de \$2.500.000.00 pagado por la señora Ana Isabel Cruz, respecto de la casa D-40 y comprobante 0177 por valor de \$2.500.000.00, también de la misma señora Cruz; vale la pena mencionar que los mismos, no fueron censurados en manera alguna por el extremo demandado.

Igualmente, respecto de la señora Luz Fanny Malaver, además de haberse adosado el documento de reserva en los mismos términos que el anterior, se trajo recibo de consignación del 17 de marzo de 2015 de la entidad Davivienda por valor de \$5.000.000.00; documental que tampoco fue reprochada por el extremo demandado, pues incluso en su injurada el arquitecto Edwin Rodríguez, manifestó que la señora Malaver Ballesteros había cumplido con el pago del plan según los que en el documento tenían visto bueno, es decir, hasta el 3 de noviembre del año 2015.

No obstante, no se puede decir lo mismo, respecto de la casa D-55, pues no reposan documentos que den cuenta del cumplimiento en la separación o reserva del inmueble.

Bajo ese panorama, es indiscutible que el fin de la negociación entre Invecol Grupo Inmobiliario SAS y San Antonio Construcciones SAS, era que aquella, fungiera como puente entre cliente y comprador de los inmuebles ubicados en los proyectos de la última, pero en ninguna parte del contrato se vislumbra que dicha labor fuera hasta la firma de la escritura pública, pues por el contrario en el acápite denominado: "COMISIÓN POR VENTAS REALIZADAS" se indica: "A. *Por cierre efectivo con separación de venta sin subsidio de vivienda familiar se maneja (sic) el pago con una comisión correspondiente al 3% más IVA, y demás impuestos que se deban aplicar sobre el valor total de la venta, que será consignado a la cuenta de ahorros número 24045177118 del Banco Caja Social s nombre de INVECOL GRUPO INMOBILIARIO SAS, la cual se cancelara máximo 3 días después de ingresado el dinero de la separación del inmueble.*

B. Por cierre efectivo con separación de venta con Subsidio de vivienda familiar se maneja (sic) el pago con una comisión correspondiente al 3% más IVA, y demás impuestos que se deban aplicar sobre el valor total de la venta, que será consignado a la cuenta de ahorros número 24045177118 del Banco Caja Social s nombre de INVECOL

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

GRUPO INMOBILIARIO SAS, la cual se cancelara máximo 3 días después de ingresado el dinero de la separación del inmueble.”

Ahora, en gracia de discusión, de cara a su argumento con relación a la aceptación de la oferta, lo cierto es que basta ha sido la jurisprudencia en el sentido que dicha aceptación puede ser tácita, constituida por actos inequívocos a la ejecución del negocio, que para el caso nos lo ofrece el documento de reserva de inmueble.

Además, no hay aparte del convenio que refiera lo manifestado por el togado en el sentido que debía garantizarse la suscripción de escrituras públicas, por el contrario se alude a la separación del inmueble, como bien ocurrió con relación a las casa D-40 y D-41, como claramente se evidenció, aflorando totalmente esa intención negocial de las señoras Cruz y Malaver por lo que la exceptiva formulada por el extremo de la litis no se halla probada y de esta manera llamada está al fracaso.

Falta de legitimidad en la causa por pasiva.

Refirió el abogado en sus argumentos que los inmuebles de folios de matrícula inmobiliaria números 157-140547 que corresponde al int.55, 157-140541 perteneciente al inmueble D-41 y el 157-140521 de la casa C-25 no se encontraban a nombre de la demandada para la fecha de los presuntos cobros, procediendo a relacionar las factura de cada uno de los bienes para soportar su dicho, agregando que resulta incoherente la pretensión con relación a su defendida.

En lo que concierne a dicho postulado, si bien al momento de aludirse sobre el mismo al inicio de esta sentencia, evidenciándose cumplido, para no dejar en el limbo y sin pronunciamiento la defensa formulada, debe memorarse que, la legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia que otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre las pretensiones del accionante y las razones de la oposición del demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable, por lo que se afirma que ella comprende la calidad que tiene cada una de las partes en relación con su propio interés, el cual se discute dentro del proceso.

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

En tal dirección, ante la ausencia de dicha calidad, el código general del proceso en su artículo 278, establece mandatorio para el Juez proferir sentencia anticipada y para el caso, sin que se hallara demostrada esta insuficiencia del presupuesto sustancial, pues no hubo lugar a emitir una decisión adelantada, por lo que la defensa está totalmente desajustada a la realidad procesal y por ello deviene su improsperidad.

Falta de los requisitos formales para la presentación del proceso monitorio.

Soportó esta exceptiva el togado en que la demanda presentada, no cumplió con los requisitos de los numerales 4 y 6 del artículo 420 del Código General del Proceso, por cuanto los hechos no coinciden con las pretensiones de la demanda, ya que no se precisó la fecha exacta de las ventas de los inmuebles, así como tampoco las personas que los compraron, tampoco se dio la identificación plena del inmueble, ni se allegó prueba certera de la aceptación de la oferta.

Aseveró, que tampoco se adosaron con la demanda documentos que permitan inferir la obligación existente entre las partes, pues el contrato arrimado no es suficiente, ya que se debe aportar la aceptación de la oferta.

La exposición del abogado, decae en la medida que, de cara al numeral 4 de la norma en cita, al momento de calificación de la demanda, precisamente el proveído inadmisorio, se requirió al actor para que subsanara las falencias en ese sentido por tratarse de dos demandantes, luego, una vez corregido el yerro en ese sentido y ante la claridad de la situación fáctica para el despacho, precisamente se dio paso al auto admisorio de las presentes diligencias, pues de lo contrario y si hubiesen persistido las falencias, no habría otro camino que rechazar la demanda.

Con relación al numeral 6 de la misma normativa que alude a los documentos que se deben aportar como pruebas que se pretendan hacer valer, es indiscutible que en esta clase de proceso por reclamarse el pago de una obligación emanada de un contrato, lógico resulta que se adose el pacto, con relación a los demás documentos que alude el togado en los que se debe verificar la obligación, téngase en cuenta que el extremo actor, aprovechó el lapso en el que se le corrió el traslado de las excepciones, adosando prueba documental

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

que antes ya se refirió y se tuvo en cuenta, por lo que nuevamente falla el togado en su exposición.

Falta de Cumplimiento de la obligación de identificación y acompañamiento de que trata el artículo segundo del contrato, así como de los deberes adicionales del corredor.

Indicó el profesional del derecho que la parte demandante en el contrato, se obligó para con el demandado a identificar plenamente a cada cliente y el proyecto de interés con el fin de llevar un control de intermediación en caso de lograr el cierre del negocio, lo cual se echa de menos probatoriamente, ya que no se aportó por el actor el seguimiento de control y relación de las negociaciones y que no existe constancia de haberse finiquitado plenamente los negocios, por lo que tampoco se cumple con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 1345 del Código de Comercio.

Para resolver la defensa planteada, debe reiterarse lo expuesto al momento de estudiarse la primera exceptiva en lo que atañe a lo pactado en el contrato base de esta acción, pues frente al demandante, solo le era exigible esa labor de medio y no de resultado, precisamente hasta la separación del inmueble, es decir y en palabras del mismo convenio, ser el puente entre los compradores y la constructora.

Aunado, con relación al incumplimiento de lo establecido en el artículo 1345 del Código Civil, le correspondía al extremo demandado solicitar las pruebas en ese sentido, es decir pedir que se trajera por parte del demandante los libros donde constara la relación negocial, pues ello no es una exigencia en el proceso Monitorio, el cual solamente requiere la obligación emanada de un vínculo contractual.

Se deduce de todo lo anterior, que la defensa propuesta por el profesional del derecho no tiene asidero, pues por lo demás no trajo a las diligencias medio probatorio para su demostración.

Prescripción de la acción

Soportada por el extremo demandado en que las facturas se encuentran prescritas, por cuanto las mismas fueron presentadas en el año 2016 y que la acción idónea era la del artículo 430 del Código general del Proceso.

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Es evidente que la prescripción alegada, no opera para el presente proceso, pues debe tenerse en cuenta que por la clase de asunto (monitorio), no le son aplicables los términos prescriptivos del proceso ejecutivo, ya que si bien lo que se pretende es el reclamo y pago de una obligación dineraria, lo cierto es que el legislador ante la eventual controversia estableció los lineamientos del proceso verbal sumario y, en ese sentido, la acción declarativa a voces del artículo 2536 del Código Civil, prescribe en 10 años; en virtud de lo cual, también, se viene abajo el argumento del togado.

Falta de los requisitos formales del contrato de corretaje.

Expuso el abogado que en esta clase de contratos se debe incluir el objeto del contrato, la identificación de las partes que intervienen en el contrato, la remuneración del corredor, la remuneración del corredor, el plazo establecido, las obligaciones del corredor, las obligaciones del comitente o partes interesadas en el negocio, el bien objeto de corretaje, las causales de terminación del contrato, las cuales están ausentes en el presente asunto y, en tal virtud debe el juez declarar su nulidad.

Con relación a este pregón, varias son las razones para no acceder a su declaratoria por lo siguiente:

Los artículos 1340, 1341 y 1342 del Código de Comercio, establecen parámetros claros de esta clase de convenios, dentro de los que claramente se desprenden: ser intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes; el corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada y, el más trascendente en nuestro caso, la establecida en el artículo 1342 que establece: *“A menos que se estipule otra cosa, el corredor tendrá derecho a que se le abonen las expensas que haya hecho por causa de la gestión encomendada o aceptada, aunque el negocio no se haya celebrado”*. (Subraya nuestra).

Así, los requisitos de los cuales se duele el togado, no son determinados en la normativa referida, por lo que es infundada la nulidad deprecada.

Aunado a lo anterior, esencia de los contratos es que es ley para las partes, por lo que ellas deben sujetarse al pacto celebrado.

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bajo el amparo de lo precedente, indudable es que correspondía al extremo demandado la carga de la prueba de demostrar que la obligación no era su deber o, que no estaba llamada a sufragarla, por lo que cierto es para esta operadora judicial que dicho extremo procesal dejó en total orfandad probatoria su defensa, al punto que declinó de la prueba testimonial y no adosó otro medio probatorio que respaldara su dicho.

Inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido.

Expuso el deponente que la obligación para ser reclamada debe ser clara, expresa y exigible y que el contrato no reúne los requisitos formales, por lo cual la misma estaría viciada y que resulta equivocado el cobro de rubros sin los requisitos mínimos.

En este punto, vale la pena mencionar que le asiste razón al deponente con relación a la comisión reclamada por la señora Ingry Lorena López Duarte respecto de la casa D-55, nótese que, si bien se trajo como anexo de la demanda la cuenta de cobro número 003, lo cierto es que su declaración en el interrogatorio de parte en el que afirmó que la persona con la que realizó el contacto y que era conocida por el demandado era un hombre (hora 1:31:43), situación que colocó en tela de juicio el apoderado del extremo demandado, manifestando que la persona era una mujer de nombre Jennifer y si bien la única manera de dilucidar el asunto era a través de la recepción del testimonio de aquella, lo cierto es que ambos extremos de la Litis declinaron de la prueba testimonial sin poderse verificar ello.

No obstante, a diferencia de las otras dos casas, donde se confirmó esa intención de compra por parte de las personas que fueron contactadas por la parte actora, para el inmueble D-55, no existe certeza que la señora Rivero López haya servido de puente entre los futuros contratantes, máxime cuando hay manto de duda de quien fue la persona que realmente negoció la compra y venta de ese inmueble, pues de un lado afirma la demandante que se trataba de un hombre y, posteriormente, se acreditó por el extremo demandado que la compradora era una señora llama Jeneffer Sánchez Espitia, por lo que en ese sentido se mostró la excepción de cobro de lo no debido, formulada por el extremo demandado.

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

De todo lo anterior, se puede concluir lo siguiente:

Los artículos 419 y ss del Código General del Proceso, establecen la procedencia del proceso Monitorio a fin de quien pretenda el pago de una obligación de naturaleza contractual, determinada y exigible de mínima cuantía invoque esta clase de acción.

En el subjudice, el contrato base adosado fue denominado contrato por corretaje inmobiliario, cuyo objeto al tenor literal de dicho documento, era el de ser el puente entre clientes compradores y San Antonio Constructores SAS.

En ese sentido, la parte actora, en cabeza de INVECOL GRUPO INMOBILIARIO SAS, adosó como prueba documental de las obligaciones reclamadas a cargo del extremo demandando, especialmente los documentos de reserva de inmueble correspondientes a las casa D-41 y D-40, esta última que fue cambiada por la casa C-25, la cual era la inicialmente negociada por la señora Ana Isabel Cruz González.

Ahora, si bien el extremo demandado colocó en tela de juicio dicho convenio, por cuanto en sus argumentos el togado que representa dicha parte, refirió que el contrato de corretaje tenía efecto solamente sí se llegaba a materializar el negocio con la escritura pública de compra venta y como él indica en sus excepciones, se debe demostrar que en efecto existió el negocio jurídico entre las personas que presentó la parte demandante, lo cierto es que si se atiende a la literalidad del contrato adosado y suscrito entre las partes, la obligación de la aquí demandante era de medio y no de resultado.

Finalmente y de otro lado, debe indicarse que, la oposición del deudor no fue infundada, pues pese a que no resultaron prósperas la mayoría de las excepciones a una de ella se dará paso, por lo que el despacho encuentra que no se cumple el requisito del inciso 5 del artículo 421 del Código General del Proceso para imponer la multa allí establecida.

En mérito de lo expuesto y sin más consideraciones, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Monitorio

Radicación: 252904003001202102000

Demandante: INVECOL GRUPO INMOBILIARIO

Demandado: SAN ANTONIO CONSTRUCCIONES

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

III. RESUELVE:

PRIMERO: CONDENAR a San Antonio Construcciones SAS, identificado Nit 900.551.445-2 a pagar a Invecol Grupo Inmobiliario SAS con Nit. 900.551.445-2 lo siguiente:

- La suma de \$3.930.000.00 por concepto correspondiente al 3% por la venta de la casa D-41 de la Urbanización ALAMEDA CEDRITOS, a favor de INVECOL GRUPO MOVILIARIO SAS.
- Por los intereses moratorios del capital antes mencionado a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, desde el 5 de octubre de 2016 hasta que se efectúe el pago total de la obligación.
- La suma de \$3.600.000.00 correspondiente al 3% de la venta de la casa D-40, cuya negociación inicial correspondió a la casa C-25, conforme la parte motiva del fallo.
- Por los intereses del capital antes mencionado a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, desde el 5 de octubre de 2016 hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción de cobro de lo no debido, respecto de la comisión reclamada por la señora Ingrid Lorena Rivero López de la casa D-55 de la Urbanización Alameda de Cedritos y no probadas las demás excepciones formuladas.

TERCERO: Se **CONDENA** en costas en un 60% a favor de la parte demandante y 40% a favor de la parte demandada, las cuales serán tasadas por la secretaria del Despacho. Se fija como agencias en derecho la suma de \$600.000.00.

CUARTO: No habrá lugar a la condena del inciso 5 del artículo 421 del CGP por cuanto no se cumplen los presupuestos para ello.

Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmaplfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

QUINTO: La presente decisión no es objeto de recursos ordinarios de ley, por tratarse de un asunto de única instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOHANNA GUALTEROS GIL

Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
FUSAGASUGÁ (CUND)**

La providencia anterior se notifica por ESTADO
ELECTRÓNICO, 26 de mayo de 2022.