

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTÁ D.C. Veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

REF: RAD: Verbal No.110013103041202000054 00

Demandante: **AGS ARQUITECTURA S.A.S.**

Demandado: **VIVIENDA ACTUAL S.A.S.**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

**ANTECEDENTES**

La sociedad **AGS ARQUITECTURA S.A.S.**, a través de apoderado judicial, demandó en proceso verbal declarativo a la sociedad **VIVIENDA ACTUAL S.A.S.**, a fin de que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES** contenidas en el escrito con el que se subsanó la demanda:

**PRETENSIONES PRINCIPALES:**

**PRIMERO:** Se declare que entre AGS ARQUITECTURA S.A.S. y VIVIENDA ACTUAL S.A.S. se celebró el 1º de octubre del 2017 contrato verbal de corretaje inmobiliario.

**SEGUNDA:** Se declare que el objeto del contrato de corretaje entre AGS ARQUITECTURA S.A.S. Y VIVIENDA ACTUAL S.A.S. era que el CORREDOR se encargara de la promoción, comercialización y venta, puesta en marcha y demás funciones relacionadas en la intermediación de la venta de 64 Unidades o

apartamentos del proyecto Inmobiliario Atelier, ubicado en la Calle 126 A No. 7 - 71/79/83/91 de la ciudad de Bogotá.

**TERCERA:** Se declare que las obligaciones que debía cumplir la corredora VIVIENDA ACTUAL SAS eran las enunciadas en el numeral tercero de las pretensiones de la demanda.

**CUARTA:** Se declare que el valor del contrato de corretaje, como consecuencia directa e inmediata de las gestiones de corretaje celebradas, es por la suma de \$436.055.000, pagaderos en un primer pago por la suma de \$290.805.000, más iva del 19% para un total de \$346.057.813 una vez se diera el punto de equilibrio del proyecto ATELIER como en efecto se hizo conforme a la factura 1005 del 18 de diciembre de 2018 y el saldo restante \$145.402.443 una vez estuvieran pagas las unidades inmobiliarias adquiridas por los compradores del proyecto Atelier 126.

**QUINTA:** Se declare que el pago inicial por valor de \$346.057.813, se hizo en debida forma por parte de la demandante conforme a la factura de venta 1005.

**SEXTA:** Que se declare que los anticipos a saber mencionado en el hecho 6 de la presente, por valor de \$ 78.000.000 fueron hechos y cancelados en debida forma por parte de AGS ARQUITECTURA.

**SÉPTIMA:** Se declare que la demandante fue quien gestionó y procuró el perfeccionamiento de la venta de las unidades del proyecto inmobiliario, en el porcentaje que defina el perito.

**OCTAVA:** Se declare que la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, incumplió el contrato de corretaje inmobiliario, conforme a los señalados en los hechos de la demanda.

**NOVENA:** Se declare resuelto el contrato de corretaje celebrado entre las partes.

**DECIMA:** Que, en consecuencia, de la declaratoria del incumplimiento de contrato, se declare que la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, no tiene derecho al pago restante del contrato de Corretaje por el saldo de \$145.402.443.

**CONDENATORIAS:**

**DECIMO PRIMERA:** Se condene a la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, al pago de indemnización por incumplimiento del contrato de corretaje, el cual se estima en la suma de \$100.000.000.

**PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:**

**DECIMO SEGUNDA:** Se ordene a la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS a entregar a AGS ARQUITECTURA los documentos originales que tiene en su poder, señalados en el número 41.1 de los hechos de la demanda, los cuales deberán ser entregados de inmediato en las instalaciones de AGS ARQUITECTURA SAS, ubicada en la Carrera 19 No. 84 - 41 Oficina 602 de la ciudad de Bogotá.

**DECIMO CUARTA:** Que se condene en costas a la demanda.

**HECHOS:**

Como bases fácticas de los pedimentos de la demanda, la parte demandante expuso los siguientes:

1. Desde el mes de agosto del año 2017, la demandante AGS ARQUITECTURA SAS, tuvo acercamientos con la demandada VIVIENDA ACTUAL S.A.S, para que ésta prestara sus servicios profesionales de corretaje, para la intermediación y venta de 64 apartamentos del proyecto de vivienda denominado ATELIER 126, ubicado en la calle 126 A 7-83 de Bogotá D.C.
2. Las partes acordaron las condiciones iniciales del contrato de corretaje, entre otros, el objeto del contrato, la forma de pago, la comisión que la demandada percibiría por concepto de la comercialización o intermediación mencionada, las obligaciones del contratante y del corredor, gastos, sala de ventas, confidencialidad entre otros, las cuales se encuentran determinados en el contrato de corretaje inmobiliario enviado por correo electrónico el 3 de octubre del año 2017, por parte de la representante Legal suplente de AGS ARQUITECTURA SAS, al correo electrónico de la demandada denominado viviendaactual@gmail.com., del cual se anexa a la presente, tanto el correo electrónico como el contrato en mención.

3. La demandante cumplió en debida forma a partir del mes de octubre del año 2017, para un total de \$78.000.000.00, conforme a cuentas de cobro presentadas por la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS., relacionadas en la demanda.

4. Posterior al envío del contrato inicial de corretaje, el 3 de octubre de 2017, de la forma descrita en el numeral 5 de la presente, la demandante AGS ARQUITECTURA entregó a la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, el 1º de octubre del año 2017, la sala de ventas donde debía cumplir la labor encomendada como CORREDOR, de la cual se le entregaron las llaves de ingreso a la misma junto con el equipamiento necesario para la labor encomendada.

5. La demandada YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS, posterior a la consignación del primer anticipo, recepción de sala de ventas, y puesta en marcha de sus labores propias de corredor del proyecto inmobiliario Atelier 126, manifestó verbalmente el 30 de octubre del año 2017, que no iba a suscribir o firmar el contrato de Corretaje Inmobiliario inicial, en mención.

6. La demandada YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS Y AGS ARQUITECTURA SAS, a partir del 3 de octubre del año 2017, realizaron actos y hechos inequívocos, señalados e incluidos dentro de las cláusulas del contrato de corretaje inicial, el cual no fue suscrito.

7. El contrato de corretaje inmobiliario inicial, el cual fue remitido a la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, de la forma descrita en el numeral 5 de la presente, nunca fue suscrito por su representante legal YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, contrato al cual le realizó modificaciones sin consentimiento alguno por parte de la demandante AGS ARQUITECTURA SAS, las cuales no fueron acordadas por las partes.

8. Pese a que no se suscribió para ese entonces el contrato de corretaje inmobiliario objeto de la presente, la parte demandada VIVIENDA ACTUAL SAS y el demandante AGS ARQUITECTURA SAS, desplegaron conductas tendientes en tal sentido, por ello implícitamente, al aceptar la oferta dada, entre estos se derivó un contrato verbal de corretaje inmobiliario.

9. El 30 de noviembre del año 2018, la señora YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS, le indica a ALEXANDER GARZON SANCHEZ, en representación de AGS ARQUITECTURA, su deseo de vincularse como compradora de una unidad de Vivienda del Proyecto Inmobiliario Atelier 126.

10. Posterior a tal propuesta de vinculación, La demandada YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS, y el señor ALEXANDER GARZON SANCHEZ, en representación de AGS ARQUITECTURA SAS, el 12 de diciembre del año 2018, acordaron como valor de la comisión por el Corretaje Inmobiliario la suma de \$581.609.770. valor que incluiría en parte conforme a los porcentajes por concepto de venta fijados por la demandada, las cuales se encuentran insertos en el archivo formato Excel, firmado por las partes, sujeto a validación, lo cual se hizo en reunión celebrada el 17 de diciembre de 2018, en la que se acordó: COMISION DE VENTAS: \$ 290.805.000 más Iva, el cual debe ser pagado máximo el viernes 21 de diciembre de 2018 \$ 145.250.000 SIN IVA, el cual será pagado conforme al contrato de corretaje suscrito por las partes. VENTA DE APARTAMENTO: Se realizará el contrato correspondiente con la Fiduciaria por valor de \$ 493.250.000 por el apartamento 804. - Se suscribirá un contrato de mutuo acuerdo entre las partes el día 18 de diciembre de 2018. - Se radicará el día 18 de diciembre por concepto del contrato de corretaje - Se radicará con la factura la cancelación a la audiencia de conciliación citada para el día 19 de diciembre de 2018.

11. Posterior a ello, la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, radicó en las instalaciones de AGS ARQUITECTURA SAS, la factura de venta 1005, por valor de \$346.057.813, y en su contenido describió: "Pago comisiones contrato de corretaje del proyecto Atelier 126 ubicado en la Calle 126 A # 7 - 71/79/83/91, de conformidad con el acta suscrita el día 17 de diciembre de 2018, entre Deudor y Acreedor". Pese a que la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, por medio de su representante legal YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, remitió la factura de venta 1005, esta nuevamente no cumplió con lo acordado respecto a la suscripción del contrato de corretaje.

12. Ni a la fecha del 18 de diciembre de 2018, ni posterior a esta, la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS por medio de su representante legal

YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, ha deseado suscribir el contrato de corretaje inmobiliario, por ello no se cumplió el plazo señalado en el acta de Negociación de fecha 17 de diciembre de 2018, en la que se comprometió a suscribir dicho documento a más tardar el 18 de diciembre del año 2018.

13. Con fecha 12 de enero del año 2019, el señor ROBERTO MEDINA ACOSTA, quien se presenta como abogado de VIVIENDA ACTUAL SAS, remite un correo electrónico a mi mandante bajo el asunto "PAGO INMEDIATO FACTURA COMISION DE VENTAS", en el cual sin dilación alguna hace afirmaciones inexactas respecto a las condiciones o suscripción del contrato de corretaje, condiciones del mismo, Mora en el pago y nuevamente solicita se acuerde una reunión para que se precien las condiciones y se acuerden los términos del contrato de corretaje, siendo que estos ya se habían hecho y acordado entre la demandada YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS y en representación de AGS ARQUITECTURA SAS, LINA FERNANDA GARZON SANCHEZ y el Gerente de Proyecto Atelier 126 DANIEL VELASCO.

14. Pese a que la demandada YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS, no cumplió con el acuerdo celebrado el 17 de diciembre del 2019, respecto a la suscripción del contrato de corretaje inmobiliario, de parte de AGS ARQUITECTURA SAS en cumplimiento del acuerdo adelantado, el 18 de enero del año 2019, le canceló a la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS por medio de su representante legal YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, la suma de \$203.260.101.00.

15. Las partes acuerdan expresamente que el contrato de corretaje tendrá un valor de \$ 436.055.000, del cual la demandante ya canceló \$ 290.805.000.

16. La demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, por medio de su representante legal YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, ha faltado a sus deberes como corredor, lo cual ha llevado a un quebrantamiento de las relaciones con la demandante, no mostrando la lealtad debida, extralimitándose en sus labores propias de corredor e incumplimiento el contrato por las razones expresadas en el hecho 41 de la demanda.

17. La demandante solo tuvo conocimiento de que la demandada YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS en representación de VIVIENDA ACTUAL SAS, se pretendió vincular como beneficiaria, el 4 de abril del 2019, al obtener respuesta por parte de la fiduciaria Credicorp Capital, tal y como consta en copia de correo anexo a la presente. Conforme a lo anteriormente señalado, la señora YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, abusando de sus atribuciones como corredora, se pretendió vincular como beneficiaria, de la Unidad o Apartamento 804, desde el 24 de enero del año 2019, sin cumplir por parte de esta lo acordado en documento del 17 de diciembre del 2018, creando su propio usuario frente a la Fiduciaria Credicorp Capital, creando el encargo fiduciario, no informando ni reportando tal calidad al demandante AGS ARQUITECTURA.

18. Con el fin de llegar a un acuerdo conciliatorio, posterior a la celebración del acuerdo suscrito en el acta de negociación del 17 de diciembre del 2018 y por los constantes incumplimientos presentados por la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, respecto del contrato de corretaje, el Demandante AGS ARQUITECTURA SAS, el 22 de marzo del 2019 citó a la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS a audiencia de conciliación, ante el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición ASEMGAS, audiencia que se adelantó el día 5 de abril del año 2019, y en la cual no se concilio, conforme a la Constancia de No acuerdo, Registro No. 001540.

19. Pese a que la demandante AGS ARQUITECTURA SAS, ha procurado finalizar el contrato de corretaje de común acuerdo con la demandada, quien señala que éste culmina cuando lo vinculen como beneficiaria del apartamento 804 del proyecto Inmobiliario Atelier, no teniendo la demandante el ánimo, ni la obligación legal de proceder en ese sentido. Además, pretende una indemnización por la suma de \$1.100.000.000, y la entrega del citado apartamento, mostrando su renuencia al cumplimiento de las instrucciones dadas, presentación de informes, no atiende el teléfono, delega sin autorización para ello, sigue mostrando mala actitud hacia los clientes y hacia los funcionarios y representantes de AGS ARQUITECTURA SAS.

20. Por parte de AGS ARQUITECTURA SAS, se dieron todos los medios para que la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, cumpliera a cabalidad con su mandato, lo cual no ha cumplido, prueba de ello fueron los clientes que llegaron por concepto de referidos y los otros que llegaron directamente en sala de ventas.

21. Puesto que la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS está sometida a la legislación, conforme al contrato de corretaje verbal, deberán aplicarse para tal fin las que regulan su proceder, tal y como lo es el artículo 1346 del Código de Comercio, el cual enuncia las sanciones aplicables del caso, ante el mismo juez que conoce de la presente.

#### **TRÁMITE PROCESAL:**

Admitida la demanda y notificada la demandada, ésta concurrió al proceso a través de apoderada, contestó sus hechos y se opuso a sus pretensiones. Admitió como ciertos los hechos relativos a la existencia del contrato, al pago del anticipo, de la factura 1005 pero no aceptó su monto; se opuso a las pretensiones y formuló excepciones de mérito que nombró:

**“CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDA”.** Alegando que el proyecto se vendió en su totalidad, lo cual es prueba del cumplimiento de la demandada.

**“AUSENCIA DE NEXO CAUSAL”.** No existe un daño cuando la causa es inexistente.

**“EVENTUAL EXCESIVA TASACIÓN DE PERJUICIOS POR LA PARTE DEMANDANTE.”** La indemnización no es fuente de enriquecimiento ilícito o indebido.

La demandada, en tiempo, formuló demanda de reconvención, formulando las siguientes **PRETENSIONES:**

1. Se declare que entre AGS ARQUITECTURA S.A.S Y VIVIENDA ACTUAL S.A.S. existió un contrato de corretaje verbal.
2. Se declare que VIVIENDA ACTUAL S.A.S. cumplió a cabalidad con el contrato de corretaje precitado.
3. Se declare que la comisión a pagar a VIVIENDA ACTUAL S.A.S. con ocasión del contrato de corretaje citado en el numeral 1 del presente acápite, equivale al 3% del valor total de las 70 unidades inmuebles objeto de dicho corretaje.

4. Se declare que las EXPENSAS del contrato de corretaje son de cargo de AGS ARQUITECTURA S.A.S., pues nunca existió el acuerdo en contrario.

5. Se condene en costas a AGS ARQUITECTURA.

Como **HECHOS**: se esbozaron los siguientes:

1. AGS ARQUITECTURA S.A.S. contrató a la sociedad VIVIENDA ACTUAL S.A.S. para que sirviese de corredora del proyecto de vivienda urbanístico denominado ATELIER 126, el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 126 A 7 - 83.

2. VIVIENDA ACTUAL en su condición de CORREDORA vendió todo el proyecto, el cual está constituido por 70 apartamentos.

3. Las partes se cursaron diferentes versiones de un contrato de corretaje, pero nunca llegaron a estar de acuerdo en el clausulado del caso. El contrato de corretaje del se llevó a cabo por parte de VIVIENDA ACTUAL S.A.S., en el marco de un contrato verbal regido por las CLAUSULAS del código de comercio, pues las partes nunca acordaron el valor de la comisión.

4. AGS ha realizado algunos abonos al precio del corretaje y adeuda a VIVIENDA ACTUAL S.A.S., el saldo del valor del corretaje, el cual se estima en un 3% calculado sobre el valor total de las 70 unidades vendidas.

Admitida la demanda de reconvención y replicada por la demandada reconvénida, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en donde se recepcionó los interrogatorios a los representantes legales de las partes. Posteriormente se practicó la audiencia de que trata el artículo 373 Ibidem, en donde se recepcionaron los testimonios, conforme lo solicitado y decretado por el despacho.

Precluido el término probatorio, se corrió traslado a los apoderados de las partes para que presentaran sus alegaciones finales, quienes insistieron en la prosperidad de sus pretensiones y defensas propuestas.

## CONSIDERACIONES

### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia de este juzgado para dirimir la controversia; se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de escritos demandatorios; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo, y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

### **LA ACCIÓN:**

Por regla general, la consumación de un hecho violatorio de un derecho ajeno impone la obligación jurídica a su autor de reparar el daño causado, cualquiera que sea la fuente de la obligación. Por esta razón, la acción encaminada al resarcimiento del perjuicio recibido con ocasión del hecho violatorio, persigue en primer término, que se declare responsable al demandado en el campo en que ella se origine, pues unas veces tiene escenario en el ámbito contractual, si deviene del incumplimiento de obligaciones previamente adquiridas, y otras en el extracontractual, cuando no existe ese medio convencional previo, pero se ha violado una norma de conducta o se ha realizado un comportamiento que causa daño al demandante.

La responsabilidad contractual y la extracontractual, se desenvuelven cada una dentro de su propia órbita jurídica, definida y limitada por el legislador, pues mientras que la primera, esto es, la contractual, se desarrolla bajo los preceptos contenidos en el Título XII, Libro IV, del Código Civil, la extracontractual encuentra su fundamento en el Título XXXIV del mismo ordenamiento.

Y la diferencia entre las dos responsabilidades, no sólo radica en su origen y en el distinto tratamiento que el legislador les dio al otorgarles su propio régimen en la normatividad civil, sino que también difieren en el ejercicio de la acción; pues la

contractual solo la tienen quienes formaron parte en el acuerdo infringido (o sus causahabientes), y no pueden demandar por fuera de esa relación contractual preexistente la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones convenidas en el respectivo acuerdo, y sin que en ella tengan injerencia los terceros, ajenos al convenio. En cambio, en la responsabilidad sin previo vínculo, la acción solo la tiene, aquel que ha sufrido el daño, frente al presunto autor del hecho dañoso.

### **CASO CONCRETO:**

En el caso que ocupa la atención de esta Juzgadora, en la demanda inicial se pretende que por vía judicial se declare que entre AGS ARQUITECTURA S.A.S. y VIVIENDA ACTUAL S.A.S. se celebró el 1º de octubre del 2017 contrato verbal de corretaje inmobiliario para la venta de 64 Unidades o apartamentos del proyecto Inmobiliario Atelier, ubicado en la Calle 126 A No. 7 - 71/79/83/91 de la ciudad de Bogotá; se declare que la demandada incumplió el referido contrato; que no existe saldo a favor de la demandada y que la demandada debe indemnizar los perjuicios causados a la demandante estimados en la suma de \$100.000.000.

Por vía de reconvención, VIVIENDA ACTUAL S.A.S. pretende se declare la existencia del contrato de corretaje en la demanda inicial; que el valor de la comisión es del 3% sobre las 70 unidades y que corresponde a la demandada el pago de dicha comisión.

De lo señalado por las partes en la demanda inicial y su réplica, así como de la demanda de reconvención y su contestación, es claro que las partes coinciden en la existencia del contrato de corretaje para la venta de unidades o apartamentos del proyecto Inmobiliario Atelier, ubicado en la Calle 126 A No. 7 - 71/79/83/91 de la ciudad de Bogotá, en la que la demandada VIVIENDA ACTUAL S.A.S., fungía como corredora. En este caso, no se estima necesario entrar a escudriñar probatoriamente la existencia del contrato, pues las partes coinciden en su celebración. Además, así se fijó el litigio en la audiencia inicial.

Por tanto, el problema jurídico a dilucidar se concreta a determinar el monto de la comisión, el total de las unidades o apartamentos sobre las cuales se debe liquidar, el porcentaje de la comisión, el monto del pago inicial que la demandante AGS

ARQUITECTURA S.A.S. hizo a la demandada VIVIENDA ACTUAL S.A.S. y el saldo a favor de la parte demandada. Igualmente, si se probaron los perjuicios que reclama la demandante inicial y su monto.

Revisada en forma exhaustiva la prueba documental, la prueba testimonial, los interrogatorios de parte que los extremos del litigio absolvieron en la audiencia inicial, y en especial, los hechos y pretensiones de la demanda inicial como de la reconvención, es clara la **ABSOLUTA** falta de acuerdo entre las partes en las condiciones en que debía ejecutarse el contrato de corretaje entre ellas celebrado, desacuerdo que impidió que tales condiciones fueran plasmadas en documento alguno que recogiera el contrato, particularmente el monto de la comisión a favor de VIVIENDA ACTUAL SA.S., y el valor sobre el cual debía ser liquidada.

Tanta es la confusión, que la demanda de reconvención, presentada por la corredora VIVIENDA ACTUAL S.A.S., ni siquiera hizo una estimación de lo que presuntamente le adeuda la demandada reconvenida AGS ARQUITECTURA S.A.S., no formuló pretensión de pago de suma de dinero alguna, tampoco presentó **JURAMENTO ESTIMATORIO**, y simplemente se limitó a pedir que se le reconociera el 3% sobre 70 unidades, sin que se tomara la molestia de especificar en la demanda sobre que valores debía liquidarse el 3% reclamado, pues, se itera, no formuló pretensión de pago de suma de dinero ni formuló juramento estimatorio.

No siendo poco y para ahondar en la falta de claridad que ha existido entre las partes, debe destacarse que en la demanda de reconvención se solicitó el reconocimiento del 3% de comisión, lo cual contradice y queda desvirtuado con lo afirmado por la propia VIVIENDA ACTUAL S.A.S., al responder la demanda inicial, especialmente el HECHO 4, en donde señaló que “En la primera reunión que se sostuvo se pactó una comisión del 2% sobre las ventas totales del proyecto”, todo lo cual lleva a este estrado judicial al desconcierto en torno a las verdaderas condiciones del contrato, y en especial, sobre el monto de la comisión a favor de la demandada inicial, todo lo cual impidió que las partes plasmaran el convenio en un documento que recogiera las obligaciones y derechos y en especial el monto de la comisión y la forma de liquidarse.

De otra parte, también es evidente que, a pesar de la falta de claridad sobre temas tan esenciales, el contrato no solo se celebró, sino que se ejecutó en su totalidad, al

punto que se vendieron todas las unidades del proyecto Inmobiliario Atelier, ubicado en la Calle 126 A No. 7 - 71/79/83/91 de la ciudad de Bogotá, por lo cual, habiéndose agotado el propósito del contrato, no hay lugar a que judicialmente se declare su terminación y mucho menos su resolución como se pretende en la demanda inicial y en su escrito de subsanación.

Y a propósito de esta demanda, a pesar de ser extensamente minuciosa y de formularse pretensiones orientadas a la declaración de existencia del corretaje, de su resolución, de incumplimiento de la demandada, de pago de perjuicios, de entrega de documentos, no es posible determinar concretamente el fundamento de la acción ni su verdadero propósito. Si bien se clama la resolución, ello resulta improcedente, no solo por que el contrato ya se ejecutó, sino, además, incongruente con la naturaleza misma de la resolución y de las propias pretensiones.

Si bien el artículo 1546 del Código Civil consagra la resolución resolutoria tácita cuando el contrato es incumplido por una de las partes, dicha condición conlleva a su cumplimiento o a su resolución. En caso de la segunda especie, vale decir, la resolución, ésta conlleva, como históricamente se tiene por sabido, que las cosas vuelvan al estado en que estaban antes de la celebración del contrato, lo que se logra con la restitución de lo que se recibió con ocasión del contrato resuelto, lo que aplicado a este litigio implicaría que la demandada VIVIENDA ACTUAL S.A.S., restituya lo que recibió en la ejecución del contrato resuelto. Sin embargo, contrario a ello, lo que se pretende es que se declare la existencia y validez de los pagos que la demandada inicial hizo a su demandada sin que se pretenda la restitución de las sumas de dinero recibidas por el corretaje que adelantó.

Y como resultado del incumplimiento, solicita que se declare que la demandada no tiene derecho a percibir el saldo a su favor, equivalente a la suma de \$145.402.443, sin que jurídicamente haya sustentado el fundamento para declarar la pérdida de ese derecho, pérdida que no puede tener como estribo el simple desacuerdo, ni mucho menos los efectos de la resolución del contrato, pues de ser así, a lo que en verdad la demandada estaría compelida, sería a restituir todo el valor recibido por el contrato de corretaje y no a perder lo que no ha recibido.

En el acápite de las pretensiones **CONDENATORIAS** de la misma demanda, solicita la referida demanda inicial "Que se condene a la demandada VIVIENDA ACTUAL

SAS al pago de la indemnización por incumplimiento del contrato de corretaje, el cual deberá ser tasado por un perito experto”. Sin embargo, no tuvo en cuenta la gestora de esta acción que el artículo 206 del Código General del Proceso, le imponía la carga de prestar juramento estimatorio en la demanda, pues determina que **“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos”**.

Luego a partir de lo establecido por la norma, lo jurídicamente procedente era que la indemnización de estimara en la demanda y en caso de que fuera objetada, proceder a la práctica de pruebas sobre tal tópico. Por tanto, fue del todo equivocado pretender en la demanda que dicha indemnización se estableciera posteriormente a través de peritos, pues en tal caso, de estimar que era necesaria la práctica de prueba pericial, debió aportarla con la demanda siguiendo las precisas reglas establecidas por el artículo 227 del mismo ordenamiento procesal.

Precisamente, el incumplimiento de tales reglas, dieron lugar a negar la prueba pericial que se hizo en la audiencia inicial, pues la parte demandante debió presentar juramento estimatorio sobre la pretendida indemnización y aportar con la demanda el dictamen pericial que sustentara EL juramento estimatorio.

Misma reflexión debe hacerse de cara a las pretensiones de la demanda de reconvención, pues en ella se busca obtener el reconocimiento del 3% como comisión, pero se reitera, no se formuló juramento estimatorio ni mucho menos se aportó dictamen pericial sobre el presunto derecho de la demandante en reconvención.

Cierto es que al tenor de lo dispuesto en el art. 1341 del Código de Comercio, **“El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos”**.

Siendo el monto de la comisión un tema de profunda divergencia entre las partes, pues en veces se dice que es el 2% y otras el 3%, entonces, la reconviniente debió formular juramento estimatorio sobre ella, tomando como base el porcentaje que a su juicio debe ser pagada por la reconvinida, calculada sobre las ventas que

efectivamente realizó o gestionó y aportar el dictamen pericial de que trata el precepto que viene de mencionarse, así como en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 227 del Código General del Proceso, nada de lo cual ocurrió por lo cual en este estadio procesal no existe claridad al respecto.

Es claro que el propósito de acudir a la administración de justicia, tanto a través de la demanda inicial como de la de reconvención, era lograr establecer la verdadera situación contractual de las partes dentro del corretaje que celebraron. Sin embargo, no puede pedirse a la administración de justicia algo que no es posible, particularmente, porque como se vio, ni siquiera las partes al momento de la celebración del contrato, ni durante su desarrollo y ejecución, tuvieron claridad sobre los términos, condiciones, obligaciones y derechos de los contratantes, lo que impidió que aportaran elementos de convicción idóneos y contundentes que permitiera a esta juzgadora hacer claridad al respecto.

Las demandas, la prueba documental aportada al proceso, la versión de las partes en el interrogatorio de parte y la prueba testimonial vertida al proceso, solo contribuyen a demostrar las profundas desavenencias entre las partes, la falta de claridad sobre temas esenciales del contrato, como el monto de la comisión, el número de unidades en que VIVIENDA ACTUAL S.A.S. fungió como corredora, el valor de cada venta, etc., sin que de dichas pruebas pueda determinarse con grado de certeza el monto adeudado con ocasión del contrato.

Ahora bien; cierto es que la extensa demanda inicial del todo se orienta a probar las obligaciones de VIVIENDA ACTUAL S.A.S., y su incumplimiento, temas sobre los cuales, no existen pruebas contundentes que demuestren las obligaciones referidas en el acápite de pretensiones, ni mucho menos su incumplimiento.

Además, entrar a discernir sobre tales temas, esto es, sobre cada obligación y su incumplimiento, sería un trabajo estéril, vano, que solo quedaría en la retórica, dado que la demandante inicial no alegó perjuicio alguno derivado del incumplimiento; no se probó con grado de certeza haberse pactado cláusula penal alguna, ni mucho menos se formuló juramento estimatorio sobre perjuicios derivados del incumplimiento, como tampoco se presentó con la demanda dictamen pericial al respecto, caso en el cual, abordar dicho tema representaría un desgaste innecesario de la administración, porque no representaría beneficio alguno en la decisión del

litigio, pues en todo caso no habrá lugar a condena al pago de perjuicios derivados del incumplimiento.

Además, conforme pudo establecerse dentro del proceso, particularmente con la versión de la representante de VIVIENDA ACTUAL S.A.S., en el interrogatorio de parte que absolvió, el contrato de corretaje se celebró y fue ejecutado y concluido por las partes, con las divergencias que nunca fueron aclaradas durante el desarrollo del contrato, ni mucho menos en este proceso, pues, se infiere que, a pesar de los profundos desacuerdos en aspectos esenciales del contrato, éste fue concluido y la venta del proyecto se realizó.

Lo único debidamente probado y que interesa para la decisión del litigio, se concreta a la reunión celebrada el 17 de diciembre de 2018, entre AGS ARQUITECTURA SAS, por medio de su representante legal Suplente LINA FERNANDA GARZÓN SÁNCHEZ, el gerente de proyecto Atelier 126 DANIEL VELASCO y la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, por medio de su representante YAQUELINE VELASQUEZ RAMOS, en el cual se acordó: **COMISION DE VENTAS: \$ 290.805.000** más Iva, el cual debe ser pagado máximo el viernes 21 de diciembre de 2018. **\$145.250.000 SIN IVA**, el cual será pagado conforme al contrato de corretaje suscrito por las partes.

Se señaló igualmente que la **VENTA DE APARTAMENTO**: Se realizará el contrato correspondiente con la Fiduciaria por valor de \$493.250.000 por el apartamento 804 y se determinaron como **CONCLUSIONES** que: - Se suscribirá un contrato de “mutuo” (sic) acuerdo entre las partes el día 18 de diciembre de 2018. - Se radicará el día 18 de diciembre por concepto del contrato de corretaje - Se radicará con la factura la cancelación a la audiencia de conciliación citada para el día 19 de diciembre de 2018.

La existencia de la reunión, del documento firmado por las partes y referido en el hecho 20 de la demanda inicial, no fue remitido a duda por las partes, particularmente por la parte demandada VIVIENDA ACTUAL S.A.S., quien, en la respectiva audiencia de interrogatorio de parte, admitió como cierto la reunión plasmada en el documento.

Acorde con lo dicho, es claro que en la citada reunión y a través del mencionado documento que fue aportado con la demanda, se fijó la comisión a favor de

VIVIENDA ACTUAL SAS; que de dicho pago, se canceló la suma inicialmente acordada, tal como se refirió en el hecho 23 de la demanda inicial y lo dio por cierto la demandada en replicar la demanda, de lo que se infiere que existe un saldo de dicho acuerdo, a favor de VIVIENDA ACTUAL S.A.S., de **\$145.250.000**, suma que, según la demanda inicial, debe ser declarada su pérdida por el presunto incumplimiento de la parte demandada VIVIENDA ACTUAL S.A.S.

En este orden de ideas las demandas incoadas tendrán la siguiente decisión:

#### **DE LA DEMANDA INICIAL:**

Solo procederá la declaración de existencia del contrato, por cuanto sin que haya lugar a las restantes declaraciones referidas a las obligaciones de la demandada, pues ningún objeto tendría tal declaración. Tampoco procede la declaración de incumplimiento y de terminación del contrato, dado que el contrato ya se ejecutó y no se probó el incumplimiento que se atribuye a la demandada. Tampoco hay lugar a que se declare que la demandada VIVIENDA ACTUAL SAS, debe perder la suma de **\$\$145.250.000**, dado que no existe fundamento fáctico ni jurídico para ello, conforme se precisó en párrafos anteriores, Además, dicha suma de dinero corresponde a una obligación a cargo de la demandante, mediante acuerdo debidamente celebrado y probado, sin que se haya comprobado que fue resuelto de común acuerdo por las partes o anulado por decisión alguna. En cuanto a la pretensión subsidiaria de devolución de documentos, dicha devolución ya se produjo conforme quedó acreditado dentro del proceso.

#### **DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

Solo procederá la declaración de existencia del contrato de corretaje y se negarán las restantes pretensiones, pues como se vio, las condiciones del contrato no fueron demostradas a cabalidad, en virtud de lo cual no es admisible entrar a determinar su cumplimiento o incumplimiento de las partes. Tampoco hay lugar a ordenar el reconocimiento del 3% como comisión, como quiera que dicho monto no se probó dentro del proceso.

Por tanto, el reconocimiento del derecho de la demandante en reconvención VIVIENDA ACTUAL S.A.S., se limitará a la suma de **\$145.250.000**, cuya obligación a

cargo de la demandante AGS ARQUITECTURA S.A.S., se probó debidamente en el documento anexo en la demanda, suscrito por las partes en la reunión celebrada el 17 de diciembre de 2018, el cual no fue sometido a reproche por ninguna de ellas, en virtud de lo cual se ordenará su pago junto con los intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la ley comercial.

No se condenará en costas a ninguna de las partes, dado que ninguna de las acciones prosperó en todas sus pretensiones.

No habrá lugar a declarar probadas las excepciones propuestas por las partes, pues la situación contractual de las partes quedó definida conforme se determinó en esta providencia, sin que ninguno de los medios de defensa alegados en su momento por las partes, tengan el alcance de desvirtuar lo dicho en esta sentencia.

### **DECISIÓN**

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Negar las excepciones de mérito propuestas por las partes.

**SEGUNDO:** Declarar que entre **AGS ARQUITECTURA S.A.S. y VIVIENDA ACTUAL S.A.S.** se celebró el 1º de octubre del 2017 contrato verbal de corretaje inmobiliario, cuyo objeto era que el **CORREDOR VIVIENDA ACTUAL S.A.S.**, se encargara de la promoción, comercialización y venta, de las Unidades o apartamentos del proyecto Inmobiliario Atelier, ubicado en la Calle 126 A No. 7 - 71/79/83/91 de la ciudad de Bogotá, contrato que ya concluyó.

**TERCERO: DECLARAR** que la sociedad **AGS ARQUITECTURA S.A.S.** adeuda a la sociedad **VIVIENDA ACTUAL S.A.S.**, la suma de **\$145.250.000**, por concepto del saldo de la comisión acordada entre las partes.

**CUARTO:** ORDENAR a la sociedad **AGS ARQUITECTURA S.A.S.** pagar a la sociedad **VIVIENDA ACTUAL S.A.S.**, una vez ejecutoriada esta sentencia, la suma de **\$145.250.000**, junto los intereses de mora causados desde el 18 de diciembre de 2018 hasta la fecha en que se verifique el pago, a la tasa más alta autorizada por la ley comercial.

**CUARTO:** Negar las demás pretensiones de la demanda inicial y de la de reconvención.

**QUINTO:** Sin costas.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
**JUEZ**