

REPÚBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL****JUZGADO SESENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL transformado
transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en JUZGADO
CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ**

Carrera 10 No. 14 – 33, Piso 14.

Bogotá D.C., febrero doce (12) del año dos mil veintiuno (2021)

REF: VERBAL SUMARIO No. 110014003 061 2019 01428 00.
DEMANDANTE: INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES
SEGURAS
DEMANDADA: ROSA ELVIRA ROZO VARGAS

SENTENCIA

Atendiendo a lo decidido en audiencia practicada el 29 de enero de 2021, oídas las alegaciones de las partes procede el despacho a proferir el fallo que en derecho corresponda, previos los siguientes:

I.- ANTECEDENTES

Mediante escrito que fuera debidamente presentado, a través de apoderado judicial, legalmente constituido para el efecto, La sociedad INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS, presentó demanda declarativa de **Incumplimiento Contractual**, contra la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS, para que mediante los trámites del proceso que legalmente corresponda se hicieran los siguientes pronunciamientos:

1- “Declarar el incumplimiento de la propietaria ROSA ELVIRA ROZO VARGAS por el NO PAGO DE LA COMISIÓN a la INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS que se estipuló el día 5 de octubre de 2017”.

2- “Condenar a la demandada al pago de la comisión por el valor de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$5´400.000,00) a la INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS.”

3.- “Condenar a la propietaria ROSA ELVIRA ROZO VARGAS al pago de los perjuicios moratorios causados a la INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS por el NO PAGO DE LA COMISIÓN que se había estipulado al momento de la captación del inmueble el día 5 de octubre de 2017”.

4.- “Condenar a la propietaria ROSA ELVIRA ROZO VARGAS a pagar en favor de la INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS las costas del presente contrato”.

La parte actora soporta sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

1.- El día 5 de octubre de 2017, con intermediación del señor MANUEL BETANCOURT, la INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS capto la casa identificada con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20103872 ubicado en la carrera 107 C N° 142 – 32, cuyas características y registro fotográfico fueron suministradas y permitido por la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS a efectos de realizar el respectivo ofrecimiento a través de los medios que para tal efecto dispone la inmobiliaria.

2.- Las condiciones de la captación fueron pactadas de forma verbal y escrita en la suma del 3% del valor total de la venta, pese a que el documento no fue suscrito por la señora ROZO VARGAS al no contar en ese momento con el certificado de libertad y tradición del inmueble.

3.- En la segunda semana del mes de diciembre de 2017, luego de las publicaciones efectuadas, el señor OSWALDO OSPINA ÁLVAREZ se comunicó con la inmobiliaria interesado en la casa, acordándose una reunión para visitarla con la aquiescencia de la vendedora.

4.- En tal virtud el representante legal de la inmobiliaria, el señor MANUEL BETANCOURT y el señor OSPINA acudieron al inmueble siendo atendidos personalmente por la demandada ROSA ELVIRA ROZO VARGAS

realizándose el respectivo acercamiento.

5.- Dio cuenta que posterior a dicha reunión, la demandada dejó de contestar las llamadas y comenzó a conversar de manera directa con el señor OSWALDO quien se había mostrado interesado en la compra del inmueble; que el día 3 de enero de 2018 la demandada y el señor OSWALDO OSPINA celebraron a sus espaldas promesa de compraventa del inmueble referido, recibiendo la primera la suma de \$80'000.000,00 de los \$180'000.000,00 en que se cerró la negociación.

6.- Manifestó que luego de haber saneado el inmueble, la referida promesa de compraventa se concretó, elevándose a escritura pública de compraventa ante la Notaría 59 del Círculo de Bogotá D.C.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Repartida la demanda y subsanadas algunas inconformidades, se admitió por auto de 29 de octubre de 2019, ordenándose la integración del contradictorio con la notificación personal de la demandada.

2.- Dicha providencia se notificó a la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS de manera personal, quien dentro del término legal contestó la demanda a través de apoderada judicial, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones que denominó “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”, “AUSENCIA DE COBRO DE INTERESES MORATORIOS”, “COBRO DE LO NO DEBIDO” y “ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”.

3.- Estando legalmente integrado el contradictorio, se corrió traslado al extremo actor de las excepciones propuestas a través de auto de fecha 10 de diciembre de 2019.

4.- Mediante providencia de enero 22 de 2020, se decretaron las pruebas legal y oportunamente solicitadas por los extremos en litigio y se programó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 392 del C.G.P.

5.- Durante los días 21 y 29 de enero de 2021 se practicó la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. dentro de la cual se recepcionaron los interrogatorios de parte, las declaraciones de los testigos MANUEL ANTONIO BETANCOURT, OSWALDO OSPINA ÁLVAREZ y JORGE ALBERTO

ROZO VARGAS, desistiendo la pasiva de los testimonios de CECILIA PINEDA ESCOBAR y LAURA VALENTINA PATARROYO ROZO.

6.- Superada la etapa probatoria se dispuso el traslado a las partes para alegar de conclusión y se dictó el sentido del fallo conforme lo establecido en inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C.G.P. por lo que, sin advertirse causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a proferir sentencia, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES:

Presupuestos procesales.

Los denominados presupuestos procesales necesarios para el adelantamiento del proceso se hallan configurados en la presente causa, en la medida que este juzgado es competente para resolver la actuación surtida, la demanda viene presentada en legal forma, los sujetos de la relación procesal tienen capacidad para comparecer al proceso y constituirse como parte. Igualmente, se aprecia que tanto el extremo demandante como la parte demandada están legitimados en la causa en virtud del contrato celebrado y del cual se derivan obligaciones que atañen a estos sujetos contractuales.

La decisión entonces será de fondo.

1.LA PRETENSION:

En el presente asunto sometido a la decisión judicial, la parte demandante reclama que se reconozca el incumplimiento de la demandada respecto de las obligaciones por ella contraídas en el contrato de corretaje, específicamente el reconocimiento del pago de la comisión acordada al haberse consolidado la venta del inmueble de propiedad de aquella a favor del señor OSWALDO OSPINA ÁLVAREZ.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de casación Civil en sentencia del 14 de septiembre de 2011 M.P. Doctor WILLIAM NAMEN VARGAS definió el contrato de corretaje en los siguientes términos.

“Contrato en virtud del cual una parte llamada corredor , experta conocedora del mercado , a cambio de una retribución, remuneración o comisión, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la

obligación de gestionar promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico poniéndola en conexión, contacto o relación con otras u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandador o representación con ninguno de los candidatos a partes.”

Las partes del contrato según el artículo 1340 del C.Co. son el corredor y el encargado:

“se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.”

La obligación principal a cargo del encargado es la de pagar la retribución, remuneración o comisión del corredor, quien tiene derecho a percibirla “ en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga” Art. 1341 ibidem.

Entonces para el encargado o interesado surge la obligación de pagar la comisión en tanto ese contacto realizado por el mediador resulte en la efectiva celebración del contrato respectivo.

“De suerte que la ejecución del corretaje propuesto significara, para el corredor, el comienzo de esas actividades tendientes a la consecución del tercero interesado así como el de brindar la información pertinente en los términos ya anotados. Al paso que para el interesado en la mediación, esa ejecución inequívoca deberá corresponder a la obligaciones y deberes, si se quiere, secundarios de conducta que son inherentes a la relación negocial de que se trata, puesto que el pago de la comisión es prestación que debe honrar una vez nazca, y ello acaece ya celebrado el negocio entre el encargado y el tercero.”

Las características del contrato de corretaje, jurisprudencialmente son *“...un negocio consensual, que puede ser bilateral o plurilateral, eminentemente oneroso dado su carácter mercantil, en principio conmutativo y por esencia ha de ser principal, pues no obstante que su finalidad última es la celebración de otro pacto, es claro que el contrato de corretaje puede subsistir sin la presencia del que es perseguido [1499 del*

C.C.]. Cosa diametralmente diversa, es que la obligación de pagar la respectiva comisión esté siempre sometida a la condición suspensiva de la consolidación del que es el contrato objetivo.”¹

En el presente caso se discute la existencia del convenio celebrado por las partes en litigio consistente en el contrato de corretaje, que la ley no exige que este acuerdo conste por escrito cuya ausencia permite acudir al principio de prueba por escrito, a la confesión e inclusive a la testimonial que no deje dudas acerca su existencia y contenido.

En el caso de autos, si bien la demandante allegó formulario de captación este no fue suscrito por la demandada Roza no obstante en audiencia de interrogatorio de parte acepto haber recibido al señor CORTES VERANO a quien permitió junto con el señor BETANCOURT ingresar al inmueble tomar el registro fotográfico del mismo, haber visto el formulario y entregar los datos con los que fue diligenciado. La demandada también acepto ser contactada por la inmobiliaria para el mes de diciembre de 2017 asintiendo en la visita del Representante de la inmobiliaria con el señor OSWALDO OSPINA quien se mostró interesado en comprar el bien raíz.

Así pues, tenemos que, tal como ya se indicó, una de las características del contrato de corretaje es la consensualidad, esto es la manifestación de la voluntad de cada uno de los contrayentes, la cual,

*“...en los negocios jurídicos de intermediación, salvo las excepciones legales, destaca sin lugar a dudas la consensualidad, elemento que asegura, dicho sea al paso, la rapidez y la agilidad requerida en el asunto; característica que sube de punto si se repara que la misma ley ha querido hacerlo notar algunas veces de modo expreso, verbigratia en el mandato, donde atribuye a la mera aquiescencia importancia sobresaliente para el efecto (arts. 2149 y 2150 del código civil). **Empero, bien claro ha de quedar que ese tratamiento dúctil de la ley no traduce, en modo alguno, que el contrato se dé***

¹ TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ - SALA CIVIL DE DECISIÓN - 3 de de marzo de 2005 - Magistrado Ponente: RODOLFO ARCINIEGAS CUADROS.

por establecido donde no está probado. El acuerdo de voluntades, así sea el tácito, debe tener comprobación contundente. Vale decir, la mayor o menor consensualidad de un negocio jurídico no significa permisividad probatoria. No. Todo consenso debe estar plena y cabalmente acreditada” (SC del 3 de mayo de 2005, rad. 62812-01).

Conforme lo anterior, podemos extraer que la aceptación del contrato de corretaje no exige que deba ser de manera expresa, permitiéndose *per-se*, que la misma sea tácita, la cual se podrá presumir, según el máximo Tribunal de la jurisdicción civil, ***“dependiendo de quién emitió la oferta, su aceptación tácita a la misma queda demostrada con hechos indubitables que pongan comienzo a la ejecución de las prestaciones a su cargo.”***²

Puestas de este modo las cosas, contrastando el análisis jurisprudencial y legal al caso en concreto, y teniendo como sustento las pruebas que legalmente se recaudaron con el trasegar de la actuación, tenemos que:

En el caso de autos si bien la sociedad demandante allegó formulario de captación este no fue suscrito por la demandada Rozo no obstante en audiencia de interrogatorio de parte acepto haber recibido al señor CORTES VERANO a quien permitió junto con el señor BETANCOURT ingresar al inmueble tomar el registro fotográfico del mismo, haber visto el formulario y entregar los datos con los que fue diligenciado.

En esos mismos términos, se extrae del interrogatorio de parte realizado a la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS, que en efecto el señor RICARDO CORTES en compañía de MANUEL BETANCOURT se acercaron a la que en ese momento era su residencia entablaron una conversación con miras a establecer las condiciones de venta del inmueble, accediendo se reitera a la toma de fotografías del inmueble y suministrando la información necesaria para hacer la publicitación del predio, aun cuando reticente y evasiva manifieste que no conocía que de por medio existiera la inmobiliaria aquí demandante. La demandada también acepto ser contactada por la inmobiliaria para el mes de diciembre de 2017

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL, 5 de abril de 2016, Magistrada Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO – Sentencia SC1815-2016

asintiendo en la visita del Representante de la inmobiliaria con el señor OSWALDO OSPINA quien se mostró interesado en comprar el bien raíz

En efecto, no existe ningún documento en donde la demandada haya impuesto su rúbrica como exteriorización de su voluntad para la materialización del referido contrato, no obstante observa esta juzgadora que a folios 49 a 66 obra documental de la que se extrae que en efecto se tomaron fotografías del interior del inmueble las cuales fueron publicadas en los canales de comunicación que para el efecto tiene destinados la parte actora, lo cual desdice la respuesta del hecho segundo (fl 39) en donde la demandada indico que no les permitió el registro fotográfico.

Así mismo, se pudo establecer del relato rendido por el señor MANUEL BETANCOURT, que actuó en representación de la demandante, que la señora ROZO VARGAS conocía de primera mano a que se dedicaba y que en efecto acudió en reiteradas oportunidades a él a este a efectos de lograr la venta del inmueble.

También se logró demostrar, a través de los interrogatorios que para el efecto rindieron ambos extremos procesales, así como de los testimonios vertidos por los señores MANUEL BETANCOURT y OSWALDO OSPINA ÁLVAREZ, que el acercamiento que tuvo este último en su calidad de comprador, se debió indiscutiblemente a las gestiones que desarrollo la inmobiliaria a través de la publicidad que hizo en su sitio web y del acompañamiento que realizo para la visita y acercamiento con la vendedora, actuaciones que siempre fueron consentidas por esta.

De la trazabilidad realizada al correo electrónico que obra a folio 67, se extrae que la inmobiliaria le comunicó a la demandada la labor de corretaje ejercida con la publicación del anuncio páginas web, a lo cual la última guardo silencio.

Corolario de lo expuesto, para esta funcionaria judicial es claro que entre los extremos procesales existió un contrato de corretaje, que la demandada consintió de manera libre y voluntaria en el mismo a través de sus actos y que por tanto debe salir a cumplir con la comisión allí acordada, esto es, el 3% del precio por el que se materializo la venta, más allá de que se duela del acompañamiento constante por parte de la sociedad demandante a efectos de sanear los vicios que presentaba el

predio y que impidieron en su momento el desarrollo normal del negocio jurídico primigenio (compra-venta).

Es que sin importar las causas que dieron lugar al no seguimiento hasta la concreción del negocio jurídico, que dicho sea demás no logró demostrar el extremo demandado que fuese por desidia el extremo actor, lo cierto es que gracias a la gestiones y acercamiento que propicio la aquí demandante entre el señor OSWALDO OSPINA ÁLVAREZ con la vendedora, hoy demandada, ROSA ELVIRA ROZO VARGAS, se logro la venta del inmueble, con lo que se concretó la labor natural del contrato de corretaje.

Al respecto resulta oportuno traer a colación lo que la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil dejo sentado en un caso de similar envergadura al indicar que:

“Esto significa que establecido el acercamiento entre los posibles contratantes, la actuación posterior del corredor no es esencial. Las gestiones aledañas o adicionales, al decir de la Corte, «(...) no miden el cumplimiento de [la] labor [del corredor], en tanto (...) ésta se agota con el simple hecho de juntar la oferta y la demanda» . Su labor queda concluida con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional.”³

En consecuencia, se ordenará a la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS al pago en favor de la demandante INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL SOLUCIONES SEGURAS la suma de \$5´400.000,00, más los intereses legales, esto es, el 6% anual desde la fecha en que se suscribió la escritura pública de compraventa (25 de mayo de 2018) hasta que se materialice el pago.

Lo anterior, dado que no prospera ninguna de las excepciones planteadas por la demandada como se verá a continuación:

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL, 17 de noviembre de 2020, Magistrada Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, Sentencia SC4422-2020.

“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, AUSENCIA DE COBRO DE INTERESES MORATORIOS, COBRO DE LO NO DEBIDO y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA. “

Como quiera que los fundamentos fácticos de estas excepciones son los mismos, esto es, el hecho de que la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS no adquirió las obligaciones propias del contrato en virtud a que no firmo ningún documento ni dio su consentimiento para las labores desempeñadas por la inmobiliaria demandante, el Despacho asumirá su conocimiento de manera conjunta.

No puede alegarse la inexistencia de la obligación por falta de la existencia del contrato de corretaje o mediación al no constar por escrito, porque al ser consensual puede ser demostrado por cualquier medio probatorio, como en efecto ocurrió en este caso. Veamos, que la sociedad demandante logro la mediación, acercamiento o aproximación entre la demandada y el tercero interesado en celebrar el contrato de compraventa del inmueble pluricitado, sin que fuera necesario como lo pretendió la demandada la participación de la demandante en la conclusión del negocio, pues este fue definido libremente por las personas a quienes contacto. Por lo anterior, surgió para la interesada o encargante (demandada) la obligación de pagar la comisión toda vez que el contacto realizado por la demandante (mediadora) resulto efectiva en la celebración del contrato de compraventa como quedó demostrado con la prueba testimonial y documental practicada en el proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SESENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL transformado transitoriamente por el Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 en JUZGADO CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V.- RESUELVE

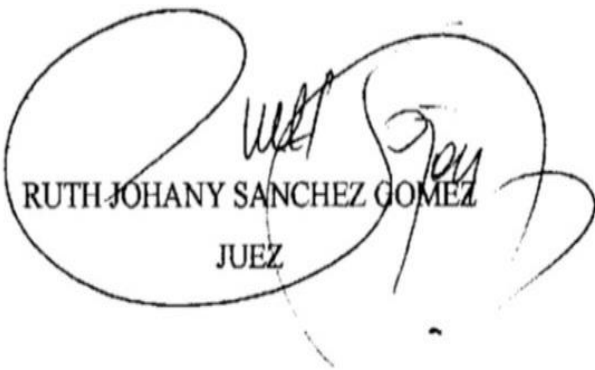
PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS Y NO PROBADAS las excepciones propuestas por el extremo demandado, por las razones esbozadas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora ROSA ELVIRA ROZO VARGAS el pago en favor del demandante INMOBILIARIA PROPIEDAD HORIZONTAL

SOLUCIONES SEGURAS de la suma de \$5´400.000,oo, más los intereses legales, esto es, el 6% anual desde la fecha en que se suscribió la escritura pública de compraventa hasta el día en que se materialice el pago, conforme a lo considerado.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$ 550.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° 04 fijado hoy Quince (15) de febrero de 2021 a la hora de las 8.00 A.M. Gloria Esperanza Herrera Rodríguez* Secretaría