

Bogotá D.C., martes siete (7) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE (57) CIVIL MUNICIPAL

REFERENCIA: *PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO*
RADICADO: **11001400305720230000500**
DEMANDANTE: *REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ*
DEMANDADA: *HOME TO BE S.A.S.*
ASUNTO: **SENTENCIA ANTICIPADA**

Descontados los presupuestos procesales y verificada la validez del proceso, procede el Despacho de la Juez Cincuenta y Siete (57) Civil Municipal de Bogotá D.C., a emitir el Fallo de Primera Instancia que corresponde dentro del Proceso Declarativo de Resolución de Contrato promovido por **REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ**, en contra de la sociedad comercial **HOME TO BE S.A.S.**, previo los siguientes:

I. ANTECEDENTES PROCESALES

1.1. REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ promovió Demanda Declarativa con el objetivo de lograr la resolución del Contrato de Corretaje Inmobiliario celebrado con la sociedad comercial **HOME TO BE S.A.S. (antes GRUPO HOME S.A.S.)** el día ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), dado el incumplimiento de las obligaciones a cargo de esta última.

1.2. La mentada Demanda fue admitida por este Despacho Judicial el pasado veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2023) por medio de Auto, a través del cual, además, se ordenó proceder a la notificación de la Demanda según las previsiones de los Artículos 291 y 292 del Código General del Proceso o de conformidad con lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

1.3. La sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. fue vinculada al presente Proceso, de conformidad con lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, mediante Notificación Personal que llevara a cabo el Demandante al correo electrónico registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Demandada para las notificaciones judiciales, esto es, hometobe.sas@gmail.com, el día primero (1º) de junio de dos mil veintitrés (2023), tal y como consta en los documentos obrantes en los consecutivos número 18 y 19 del expediente digital del proceso que aquí nos ocupa.

1.4. A pesar de lo anterior, la Demandada **no** ejerció dentro de los términos legales, ninguna de las prerrogativas que la Ley le confiere en ejercicio de su Derecho de Defensa, esto es, la contestación de la Demanda, la solicitud de pruebas y la formulación de excepciones de mérito y/o previas dentro de los veinte (20) días siguientes al de la notificación, por lo que se configura la Confesión de la Demandada respecto de todos aquellos hechos contenidos en la Demanda que sean susceptibles de confesión.

Juzgado Cincuenta y Siete (57) Civil Municipal de Bogotá D.C.

1.5. Como consecuencia, el día cuatro (4) de agosto de dos mil veintitrés (2023), el Despacho decretó como pruebas dentro del asunto de marras, todas las documentales allegadas con el escrito introductorio.

1.6. Como quiera que para proferir la decisión que en mérito corresponde, resulta innecesaria la práctica de otras pruebas distintas a las decretadas, el Despacho prescindió, también, de la celebración de las Audiencias de que tratan los Artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y, en consecuencia, procede a continuación a proferir Sentencia Anticipada de conformidad con lo establecido en el numeral segundo (2°) del Artículo 278 *ibidem*.

1.7. No existen dentro del proceso causales de nulidad alguna que invaliden en todo o en parte lo actuado.

Ahora bien, como fundamento de los pedimentos contenidos en la Demanda Declarativa promovida por REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ que aquí nos ocupa, se enunciaron los siguientes:

II. ANTECEDENTES JURÍDICO - SUSTANCIALES

2.1. El día ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ y la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. celebraron un Contrato por medio del cual ésta última se comprometía con el primero a llevar a cabo intermediación para la adquisición de un inmueble ubicado en la Calle 58 C Sur # 47-45 del Barrio la Coruña de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2. Como contraprestación a dicha intermediación, y para cubrir, además, el valor del inmueble, REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ se comprometió a pagar a la sociedad comercial aquí Demandada la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS (COP \$67.990.000)** moneda legal colombiana.

2.3. De la mencionada suma, el Demandante entregó a la Demandada **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (COP \$36.660.000)** moneda legal colombiana, divididos en dos cuotas.

2.4. De conformidad con lo relatado en el escrito introductorio, la Demandada presuntamente incumplió con las obligaciones de la intermediación, pues hasta el momento no se ha concluido el proceso de negociación de compraventa sobre el inmueble anteriormente referido, así como tampoco la sociedad Demandada ha rendido cuentas o brindado informe para saber las gestiones ejecutadas en la tarea encomendada.

2.5. De la suma de dinero entregada por el Demandante a la Demandada, esta última solo ha restituido **CUATRO MILLONES DE PESOS (COP \$4.000.000)** moneda legal colombiana, a favor de REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ.

2.6. Además de la resolución del contrato aquí descrito y referido, el Demandante solicitó la restitución total del dinero entregado en virtud del Contrato incumplido por la Demandada, los

rendimientos mensuales pactados en el Contrato, y los perjuicios por incumplimiento del Contrato, estos dos últimos emolumentos correspondientes a **SEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS (COP \$6.043.950)** y **CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS (COP \$43.618.094)**, respectivamente.

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes jurídico sustanciales aquí referidos, y con el objetivo de brindar una solución jurídica a la controversia promovida por el Demandante, el Despacho tendrá en cuenta las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

De conformidad con las normas sustanciales aplicables al presente asunto, esto es, las disposiciones sobre la resolución de los contratos contenidas en el Código Civil, así como con las pruebas documentales que obran en el expediente y la *confesión ficta* configurada por la falta de contestación de la Demanda, las solicitudes del Demandante son parcialmente prósperas, por las siguientes razones:

3.1. ACERCA DE LA CONFESIÓN FICTA Y SUS CONSECUENCIAS SUSTANCIALES Y PROCESALES

En primer lugar, el Despacho se percató que, dentro de las presentes diligencias, se configuró la Confesión *Ficta*, por parte de la Demandada, respecto de algunos de los hechos contenidos en la Demanda.

En efecto, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 97 del Código General del Proceso, el silencio de la Demandada, pese a estar debidamente notificada del Auto admisorio del escrito introductorio, tiene como consecuencia que se presuman como ciertos “*los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley atribuya otro efecto*”. Por lo anterior, la no Contestación de la Demanda, produce una presunción que, de no encontrarse contradicha por prueba en contrario, puede alcanzar eficacia demostrativa.

En este sentido, dentro del presente proceso han quedado probados, por medio de la descrita confesión *ficta*, las siguientes circunstancias de hecho que dieron fundamento a las pretensiones contenidas en la Demanda:

3.1.1. El día ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ y la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. celebraron un **contrato de corretaje** que tenía como objeto la intermediación para la compra del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-840096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, y, como contraprestación, el aquí Demandante se comprometió a pagar la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS (COP \$67.990.000) moneda legal colombiana.

Además de la configuración de la confesión *ficta* que aquí se ha descrito, esta circunstancia de hecho quedó además comprobada por la documental adjunta a la Demanda que contiene el acuerdo de

voluntades celebrado por las partes y en donde se especificó lo siguiente acerca del objeto contractual y la contraprestación pecuniaria correspondiente:

*“PRIMERA: LABOR. EL CONTRATISTA se compromete a realizar **la INTERMEDIACIÓN para la compra del inmueble ubicado en la CALLE 58 C SUR # 47-45 Barrio la Coruña**, en la ciudad de BOGOTA con número de matrícula 50S-840096 y **se compromete a informar al EL CONTRATANTE de todas las condiciones de la negociación**. Dicha compra tendrá su finalización en un tiempo aproximado de, entre 10(diez) a 12(doce) meses, contados a partir del día en que se pague la separación. Teniendo en cuenta las fechas de descansos y paros de la rama judicial que se puedan presentar durante dicho proceso, ya que ese sería tiempo muerto y no contraría dentro del plazo estipulado. Queda claro que la compañía da un 95% de garantía de éxito y que el cliente tiene claro que existe el 5% de probabilidad, que se dañe la negociación por varios motivos, **caso en el cual se procederá a devolver el capital, con la ganancia obtenida**, tal como se estipula en la cláusula octava.*

(...)

TERCERA: PAGOS. EL CONTRATANTE se compromete a realizar el pago correspondiente al valor total del mismo siendo este el valor neto sin que haya lugar a ningún cobro adicional. Para este caso es la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE(\$67.990.000). Este pago corresponde al total del valor del inmueble y solo quedaría pendientes los pagos de gastos notariales al momento de la escrituración. Queda entendido que no se podrán realizar cobros adicionales a los aquí descritos por ningún concepto. Los pagos se ejecutarán de la siguiente manera:

1. *Se realiza un pago por la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$11.340.000) a la firma de este contrato, como separación, depositado en la cuenta de ahorros #4550-00039863 del banco Davivienda, a nombre del contratista.*

2. *Se realiza un segundo pago por la suma de VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$25.320.000), del día 11 al 14 de diciembre de 2018, depositado en la cuenta de ahorros #4550-00039863 del banco Davivienda, a nombre del contratista.*

3. *Se realiza un tercer pago por la suma de TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS MCTE (\$31.330.000) a la firma de las escrituras, quedando cancelada la totalidad del valor en la cuenta de ahorros del Banco Davivienda #4550-00039863 a nombre del contratista, en la fecha que le indique el CONTRATISTA, la cual le será informada de manera oportuna, a través de correo electrónico.*

(...)

SEXTA: COMISIONES: EL CONTRATISTA realizará el cobro de una comisión por la labor realizada, la cual ya está incluida dentro del valor total del inmueble antes descrito.

(...)

3.1.2. Producto de la confesión *ficta* también se comprobó que el Demandante llevó a cabo los dos primeros pagos descritos en la Cláusula Tercera del contrato de corretaje aquí referido, el primero por la suma de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (COP \$11.340.000)** moneda legal colombiana, y, el segundo, por la suma de **VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (COP \$25.320.000)** moneda legal colombiana.

Esto quiere decir que REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ entregó a la sociedad HOME TO BE S.A.S. por concepto del cumplimiento de sus obligaciones contractuales contenidas en la cláusula tercera del contrato de corretaje aquí referido, una suma total de **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (COP \$36.660.000)** moneda legal colombiana.

También quedó probado que el tercero de los pagos no fue llevado a cabo por el Demandante como consecuencia del incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada, ya que “*la inmobiliaria nunca llamó o entregó informe (...) de la gestión que se estaba realizando*”, además de que por el incumplimiento en la intermediación, la compra-venta del inmueble, elevada a escritura pública nunca se llevó a cabo, y, en consecuencia, no acaeció la condición a la que estaba sujeta la obligación del tercero de los pagos a cargo del Demandante.

3.1.3. Dado que no existe prueba en contrario dentro del plenario, ha quedado probado que la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. “*nunca aportó (...) los avances en la negociación que se estaba realizando sobre el inmueble enunciado objeto del contrato celebrado entre las partes*”, así como que la Representante Legal de la persona jurídica aquí Demandada, “*no atendía las llamadas del señor REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ*” con el objetivo de dar cumplimiento al objeto contractual o conseguir la devolución del dinero.

Todo lo anterior quiere decir que, en virtud de la confesión *ficta* y las pruebas documentales que obran dentro del plenario (contrato de corretaje y cruce de correos electrónicos entre las partes), en el término de doce (12) meses de duración del contrato, contados a partir del día ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), la sociedad comercial Demandada **incumplió con sus obligaciones contractuales.**

3.1.4. El Demandante ha recibido, por parte de la sociedad comercial Demandada, y por concepto de devolución del dinero pagado en virtud de la cláusula tercera del contrato de corretaje, la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS (COP \$4.000.000)** moneda legal colombiana.

3.2. ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS SUSTANCIALES DEL PROBADO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE LA DEMANDADA Y LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CORRETAJE

Conforme lo que aquí se ha expuesto, y dado que el incumplimiento de las obligaciones de intermediación que recaían sobre la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. ha sido probado por

medio de la confesión *ficta* que operó por la falta de contestación de la Demanda, es menester proceder a **resolver el Contrato de Corretaje** celebrado el pasado ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho por REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ y HOME TO BE S.A.S., de conformidad con las peticiones contenidas en el escrito introductorio al presente proceso.

Lo anterior por cuanto el Despacho encuentra que se han verificado los presupuestos de la Condición Resolutoria Tácita de que trata el Artículo 1546 del Código Civil, que a la letra reza lo siguiente:

“Artículo 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. (Énfasis en subraya y negrilla por fuera del texto original).

Así mismo, encuentra el Juzgado que también se encuentra verificado el presupuesto jurisprudencial que se ha entendido debe cumplirse a efectos de que prospere la acción resolutoria de un contrato, esto es, que quien solicita la resolución se encuentre cumplido en sus obligaciones.

Es decir, es menester que el Demandante haya asumido una conducta acatadora de sus obligaciones, pues de lo contrario no podría incoar la acción resolutoria, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido¹.

De acuerdo a lo anterior, con el fin de que proceda la acción resolutoria del contrato, como aquella que fue solicitada por el aquí Demandante, deben cumplirse con los siguientes presupuestos: (i) que la relación jurídica que vincula a las partes sea un acuerdo de voluntades bilateral; (ii) que uno de los contratantes, el Demandado, haya incumplido con lo pactado; y, (iii) que el Demandante haya acatado las obligaciones a su cargo según lo pactado, es decir, que no sea incumplido.

Así, para el caso que nos ocupa en esta oportunidad, el Despacho encuentra lo siguiente:

i) El contrato de corretaje celebrado el día ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) por REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ y HOME TO BE S.A.S., **es un acuerdo de voluntades bilateral o sinalagmático**, pues en virtud del mismo surgieron a la vida jurídica obligaciones recíprocas para ambas partes, las cuales fueron estipuladas en sus cláusulas primera, segunda y tercera.

Dichas obligaciones consistían en, para el Demandante, pagar la suma contenida en la cláusula tercera del contrato en las cuotas pactadas, esto es, la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS (COP \$67.990.000) moneda legal colombiana; y, para la Demandada llevar a cabo las gestiones necesarias para lograr la consolidación de un contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-840096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur.

ii) **La Demandada HOME TO BE S.A.S. incumplió con la mencionada obligación contractual de intermediación.**

¹ Sentencia SC23072018 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia (M.P. Aroldo Wilson Quiroz).

En efecto, por medio de la confesión *ficta* ya expuesta quedó establecido que la sociedad comercial Demandada no llevó a cabo las gestiones de intermediación que debía ejecutar a efectos de dar cumplimiento con el objeto contractual y la voluntad de las partes.

Sobre este aspecto es importante recordar que, a pesar de que en un Contrato de Corretaje se establecen y pactan obligaciones de medio y no de resultado para la obtención del objetivo trasado, lo cierto es que el corredor, en este caso inmobiliario, debe implementar todos sus conocimientos y mejores aptitudes para dar cumplimiento al objeto contractual.

Dicha circunstancia no se encuentra verificada en el presente proceso y, por el contrario, lo que se observa es una deliberada negligencia en el cumplimiento de las obligaciones de intermediación, pues no puede observar el Despacho prueba alguna que contraríe las afirmaciones del Demandante en cuanto a que la sociedad comercial Demandada no gestionó de forma alguna la compraventa del inmueble, ni siquiera rindió informes acerca de dicha gestión.

iii) **El Demandante REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ acató sus obligaciones contractuales.**

En efecto, por medio de la confesión *ficta* y de las pruebas documentales obrantes en el expediente (comprobantes de consignación bancaria), quedó probado que el Demandante llevó a cabo el pago del precio pactado en los términos que dentro del contrato fueron dispuestos.

Como puede observarse, REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ entregó a la Demandada, en un primer momento, la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (COP \$11.340.000) moneda legal colombiana, en cumplimiento del numeral primero de la cláusula tercera del contrato; así mismo, y en un segundo momento, el Demandante entregó a la Demandada la suma de VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (COP \$25.320.000) moneda legal colombiana, en cumplimiento del numeral segundo de la cláusula tercera del contrato.

Ahora bien, respecto del tercero de los pagos, es menester recordar que la obligación consistente en su entrega estaba sujeta al acaecimiento de una condición que, según los hechos que fueron presumidos como ciertos, nunca se verificó, y, por tal motivo dicha obligación no puede reputarse como incumplida.

Sobre este aspecto rememórese que la restante suma de TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (COP \$31.330.000) moneda legal colombiana, debía ser pagadera “a la firma de las escrituras”, situación que nunca ocurrió.

Por todo lo anterior, el Demandante, es un **contratante cumplido**.

3.3. ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS DE LA VERIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LA RESOLUCIÓN

Verificados los presupuestos de la resolución solicitada, es menester precisar las consecuencias que ello comporta, tal y como pasa a exponerse a continuación:

Se ha entendido que la resolución de un contrato extingue todo vínculo jurídico derivado de él, por lo tanto, deja sin efecto toda obligación pasada y futura, excepto aquellas necesarias para regresar las cosas al estado anterior de su celebración.

En efecto, la principal consecuencia de la resolución de un contrato es devolver a las partes del mismo a la situación jurídica previa a la celebración del negocio, lo que obligadamente conlleva a que exista las restituciones mutuas, como bien lo advierte la jurisprudencia pertinente².

En este sentido, y de acuerdo a las circunstancias que hasta aquí han sido narradas, para devolver a las partes contratantes al estado jurídico en que se encontraban previo a la celebración del contrato de corretaje que será resuelto, es imperante que la sociedad comercial Demandada devuelva y/o restituya en favor del Demandante la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (COP \$32.660.000)** moneda legal colombiana.

La anterior suma resulta de la restitución de los dineros entregados a la Demandada en cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los numerales primero y segundo de la cláusula tercera del contrato, en los términos que en esta providencia han quedado establecidos, así como de restar de ellos la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (COP \$4.000.000) que ya fue restituida en favor del Demandante según lo confesó en el escrito de Demanda.

No resulta procedente llevar a cabo ninguna otra restitución mutua, pues no hubo cumplimiento de alguna otra obligación que amerite alguna determinación en dicho sentido.

3.4. ACERCA DE LOS INTERESES CAUSADOS Y POR CAUSARSE

Es importante mencionar que la devolución de las partes al estado anterior a la celebración del negocio, en virtud de la resolución a declarar, incluye la restitución de las sumas dinerarias a que se ha hecho referencia, según su valor actual.

Para el caso que nos ocupa en esta ocasión, observa el Despacho que las partes pactaron dicha actualización a través de la estipulación de una tasa de interés mensual correspondiente al cero punto cinco por ciento (0.5%), tal y como se extrae de la cláusula octava del contrato, así:

*“OCTAVA: EVENTUALIDAD: En caso que por algún motivo, de los expuestos en la cláusula primera, el predio no pueda ser adquirido, es decir, que se presenten casos como: problemas interno del proceso que no puedan ser manejados por EL CONTRATISTA, nulidades en el mismo, o cualquier otra eventualidad de tipo jurídico, dada la modalidad de compra previamente expuesta a EL CONTRATANTE y quien, con la firma de este documento, las acepta, **éste recibirá una rentabilidad de cero punto cinco por ciento (0.5%) mensual**, sobre el valor consignado a EL CONTRATISTA. Esta ganancia será entregada junto con el capital invertido, para dar por finalizado el contrato, sesenta (60) días HÁBILES, después de haber sido informado EL CONTRATISTA, de la cancelación del proceso”. (Énfasis en subraya y negrilla por fuera del texto original).*

² Sentencia SC11287 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia (M.P. Ariel Salazar Martínez).

Observado lo anterior, y teniendo en cuenta que la intermediación finalizó el día ocho (8) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), según el término de duración del contrato, el Despacho aplicará una tasa mensual del cero punto cinco por ciento (0.5%) sobre la suma entregada por el Demandante a la Demandada, desde el día ocho (8) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) y hasta el siete (7) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), fecha en la que se emite la presente providencia, así como hasta que se verifique la restitución de la suma adeudada.

De acuerdo a lo anterior, y hasta la fecha en que se emite esta sentencia, sobre el capital entregado y teniendo en cuenta que han transcurrido un total de cuarenta y ocho (48) meses, la Demandada, junto con el capital, deberá entregar al Demandante la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (COP \$7.838.400)** moneda legal colombiana.

3.5. ACERCA DE LA INOPERANCIA EN EL PRESENTE CASO DE LA CLÁUSULA PENAL

Como ha sido exhaustivamente expuesto en el apartado 3.1. de la presente Providencia Judicial, la confesión *ficta* que se configuró por la falta de contestación de la Demanda implica que se **presuman** como ciertos todos aquellos hechos que sean susceptibles de confesión.

Al tratarse de una presunción, los hechos solo se considerarán como ciertos y ajustados a la verdad procesal, si dentro del proceso no existe prueba en contrario de lo que manifiestan.

Así, tenemos como verdadero que las partes del contrato de corretaje aquí referido y objeto de la presente controversia, pactaron una **Cláusula Penal**, que tenía como objetivo sancionar ciertos tipos de incumplimiento contractual.

No obstante lo anterior, no puede tenerse como cierto que la Demandada debe ser condenada a pagar dicha sanción, toda vez que dentro del plenario existe prueba en contrario a tal circunstancia.

En efecto, dentro de la cláusula novena del contrato de corretaje, las partes estipularon lo siguiente en relación con la sanción por incumplimientos por parte del corredor inmobiliario, es decir, en los términos del contrato, del contratista:

*“NOVENA:: CLAUSULA DE INCUMPLIMIENTO. Se fija una cláusula de incumplimiento del cinco por ciento (5%) sobre el valor de la negociación y que se ejecutara para las dos partes, en los siguientes casos: (...) Si es EL CONTRATISTA **quien incumple en alguno de los siguientes casos:** a) Con el pago de los dineros recibidos: **Si al ejecutar el pago del predio ante la entidad que corresponda, no lo hace de manera oportuna o dentro de las fechas establecidas por la entidad correspondiente.** b) Con la entrega de la documentación: **Si no entrega la documentación requerida o los datos de EL CONTRATANTE de manera oportuna o dentro de las fechas establecidas por la entidad correspondiente para dar el cumplimiento a este contrato,** se ejecutará del mismo modo la sanción dispuesta, la cual deberá ser pagada al EL CONTRATANTE junto con el capital invertido y la ganancia que se estipula en la cláusula octava. Dicho pago se realizara en un plazo de sesenta (60) días HABILES, a través de transferencia,*

consignación a una cuenta bancaria o en cheque de gerencia a nombre de EL CONTRATANTE, de acuerdo con su solicitud". (Énfasis en subraya y negrilla por fuera del texto original).

De acuerdo a lo anterior, la cláusula penal pactada solo preveía su aplicación de configurarse ciertos tipos de incumplimiento contractual, esto es, que el precio del inmueble no se pagará a la "entidad correspondiente" dentro de las oportunidades previstas para tal fin, o si no entregaba la documentación "requerida o los datos de EL CONTRATANTE" también en las oportunidades previstas para tal fin.

Como puede observarse, el incumplimiento en que incurrió la sociedad comercial Demandada consistió en que no se llevaron a cabo las gestiones de intermediación necesarias para que se posibilitara la compraventa del inmueble objeto del contrato, tal y como quedó probado por medio de la confesión *ficta*.

En este sentido, los supuestos de incumplimiento recogidos en la cláusula sancionatoria citada, no son los mismos que acaecieron según el relato de los hechos.

En otras palabras, el incumplimiento en que incurrió la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. no se encuentra protegido por la cláusula penal pactada, y, por esta razón, la Demandada no debe ser condenada a su pago. De lo contrario, el Juzgado estaría atentando contra la autonomía de la voluntad privada de los aquí sujetos procesales al momento de celebrar el contrato objeto de la *litis*, pues las partes fueron claras y precisas respecto de los supuestos en que la sanción debía ser aplicada.

3.6. ACERCA DE LA INEXISTENCIA DE PERJUICIOS

Por lo demás, dentro de la condena no se incluirá ningún tipo de reconocimiento de perjuicios por el incumplimiento, pues dentro del escrito de Demanda, en específico los hechos que se han tenido como ciertos, no se describe su ocurrencia ni tampoco su cuantificación, más allá de la inclusión injustificada en el juramento estimatorio.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Siete (57) Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

IV. RESUELVE

Primero: DECLARAR que la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. incumplió el contrato de corretaje inmobiliario que celebró con REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ el pasado ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), tal y como quedó probado y expuesto en la parte motiva de esta Sentencia.

Segundo: DECLARAR resuelto el contrato de corretaje inmobiliario celebrado por REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ y la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S. el pasado ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) y que tuvo como objeto la intermediación para llevar a cabo la

compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-840096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur.

Tercero: **CONDENAR a la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S.**, a pagar a favor de REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (COP \$32.660.000)** moneda legal colombiana, por concepto del capital entregado para dar cumplimiento a las labores de intermediación derivadas del contrato de corretaje celebrado por las personas aquí mencionadas, el ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

Cuarto: **CONDENAR a la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S.**, a pagar a favor de REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (COP \$7.838.400)** moneda legal colombiana, por concepto de los intereses pactados y causados sobre el capital del numeral anterior, desde el día ocho (8) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) y hasta el día en que se profiere esta Sentencia.

Quinto: **CONDENAR a la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S.**, a pagar a favor de REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ los intereses que se causen sobre el capital del numeral tercero de este acápite resolutivo, desde el día en que se profiere esta Sentencia y hasta que se verifique la restitución correspondiente, a una tasa mensual del cero coma cinco por ciento (0,5%).

Sexto: **CONDENAR a la sociedad comercial HOME TO BE S.A.S.** a pagar a favor de REINALDO GARCÉS SÁNCHEZ las costas generadas con el trámite del presente proceso. Fíjense como Agencias en Derecho, la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (COP \$3.000.000)** moneda legal colombiana.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

Firmado Por:
Marlene Aranda Castillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 57
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0b7953070970a8d84e3f9af15747faa6845288401e8ee3c4e087fea90dab28d1**

Documento generado en 07/11/2023 06:22:07 PM

Juzgado Cincuenta y Siete (57) Civil Municipal de Bogotá D.C.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>