

**Proceso 2018-904-01 Sustentación Recurso de Apelación de Ana Cristina Arbelaez vs Luz Amparo Giraldo**

Graciela Ayala &lt;graciela.ayala.castro@hotmail.com&gt;

Vie 14/08/2020 3:11 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: jaarambulat@hotmail.com &lt;jaarambulat@hotmail.com&gt;; luzagr@gmail.com &lt;luzagr@gmail.com&gt;

 1 archivos adjuntos (182 KB)

Sustentacion Recurso de apel. 2018-904-01 de Ana Cristina Arbelaez vs Luz Amparo Giraldo Juez 3 C.C.vf.pdf;

Señor:

**JUEZ 03 DE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**Ref.: **EXPEDIENTE: 2018-904-01****PROCESO: Verbal Declaración de existencia de contrato de corretaje****DE: ANA CRISTINA ARBELAEZ VS LUZ AMPARO GIRALDO****Contiene:**

De manera atenta, me permito presentar **SUSTENTACIÓN AL RECURSO DE APELACION** formulado contra la Sentencia de primera instancia, con forme al auto de fecha 05 de agosto de 2020.

Así mismo, manifiesto que, en este mismo mensaje de datos remito a la contraparte el escrito presentado ante su despacho copiando a los correos: - apoderado: jaarambulat@hotmail.com y demandada: luzagr@gmail.com, correos a los que tengo conocimiento porque obran en el proceso.

Adjunto documento que contiene 10 páginas.

cordialmente,

**Graciela Virginia Ayala Castro**

Abogada T.p. 235330 C.S.J

Celular; 3005050226

Señor:

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E.S.D

**REF:** Proceso VERBAL de menor cuantía No. 2018-904 de ANA CRISTINA ARBELAEZ contra señora LUZ AMPARO GIRALDO – **SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN.**

La suscrita identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial de la demandante en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal, comedidamente acudo a su despacho con el fin de **sustentar el recurso de apelación** en contra de la sentencia del día 6 de noviembre de 2019 y notificada por estado el día 07 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado 43 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, antes Juzgado 61 Civil Municipal - Acuerdo PCSJA1811127 de 2018 de Bogotá, conforme a los artículos 327 y ss. del C.G.P, lo cual hago en los siguientes términos:

**Primer reparo o motivo de inconformidad:**

Con el debido respeto, no estoy de acuerdo con la valoración que el señor Juez erróneamente dio al contrato de arrendamiento en atención a tres puntos:

i) El contrato de arrendamiento fue suscrito entre el señor SANTIAGO ABONDANO quien no es parte en este proceso y SEÑORA LUZ AMPARO GIRALDO aquí demandada y no por la demandante señora ANA CRISTINA ARBELAEZ.

Confluyen dos situaciones que se deben analizar con extrema delicadeza; la situación de mi mandante como esposa del arrendatario y la otra su actividad profesional como corredora inmobiliaria, para este caso pareciera que el señor Juez une las dos.

Cláusula Novena del contrato de arrendamiento aludido en este proceso:

**NOVENA.- CLÁUSULA PENAL.-** El incumplimiento por cualquiera de las partes a cualesquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor de la parte afectada por el valor de dos (2) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha en que tenga lugar el incumplimiento del contrato, a título de pena. Lo anterior, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

**PARÁGRAFO:** En caso de terminación anticipada del contrato, de conformidad con lo previsto en el mismo, LA ARRENDADORA se obliga a devolver al ARRENDATARIO las sumas de dinero correspondientes al canon pagado en exceso, o el saldo pendiente a su favor.

Durante este lapso se permitirá que el inmueble sea visitado por terceros para su posterior arrendamiento, en horario a convenir con EL ARRENDATARIO.

ii) El señor Juez valoró un incumplimiento del contrato que no existió, dado que la señora LUZ AMPARO GIRALDO asegura que el arrendatario le pasó carta de no renovación del contrato con 15 días de retraso, lo manifestó en interrogatorio en el minuto 36:50 de la primera audiencia. Ahora como ya se dijo se trata de una carta de no renovación del contrato del inmueble por parte del arrendatario, lo cierto es que para dar credibilidad a este hecho la misma debió probar dicho incumplimiento aportando la carta para cotejar contra el mencionado contrato; hecho que no ocurrió y que no se probó, tan solo está el dicho de la demandada.

En el caso de que existiera incumplimiento en el contrato, sus respectivas consecuencias recaían sobre el arrendatario señor SANTIAGO ABONDANO. Pues si bien la señora ANA CRISTINA residía en el inmueble, esto no conlleva a que su trabajo como corredora inmobiliaria fuera desplegado a título gratuito o a compensación y menos que la mencionada cláusula indicara que el teléfono en el aviso fuera de la CORREDORA INMOBILIARIA quien es aquí demandante, entre otras porque esto supeditaría a la mujer y a su fuerza laboral a que las actuaciones jurídicas de su esposo recaigan sobre su trabajo, sin perder de vista que la demandada desistió de la prueba del interrogatorio al señor SANTIAGO ABONDANO.

Hecho que si bien tenía la finalidad de dilucidar en razón a que la señora ANA CRISTINA se encontraba en el inmueble, no da cuenta sobre el negocio jurídico realizado entre las partes en este proceso, pues una cosa es permitir el ingreso para que la arrendadora pueda mostrarlo y exhibirlo por su cuenta propia "*permitirá que el inmueble sea visitado por terceros para su posterior arrendamiento, en horario a convenir con EL ARRENDATARIO.*" y otra, repito que la fuerza laboral de mi mandante quedará supeditada a una cláusula y a un contrato que ella misma no firmó.

**Segundo motivo de inconformidad.**

No estoy de acuerdo con que en la sentencia de primera instancia se haya motivado que la postura del aviso por parte de mi mandante "se asemeja mas al seguimiento de unas directrices e instrucciones concretas, lo que desdibuja el presupuesto según el cual hubo un concierto de voluntades para que la señora Arbeláez sirviera como corredora del respectivo predio, con todo lo que esa calidad implica según lo previene el artículo 1340 del Código de Comercio" porque el juez se equivocó en la valoración probatoria de las obligaciones que surgen del contrato de corretaje.

Para ilustrar, en reiteradas jurisprudencias la Corte ha sostenido que:

"3. Las obligaciones en el corretaje.-

En el caso del corretaje, el ordenamiento patrio no deja dudas acerca de que el contrato es bilateral. A partir de lo dispuesto en los artículos 1340 y 1341 del Código de Comercio, es definido por la Corte como aquel en que

*"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 otra u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con ninguno de los candidatos a partes"* (CSJ SC. Del 14 de septiembre de 2011, rad. 05001-3103-012-2005-00366-01)

Destacan en esa definición las principales obligaciones de cada una de las partes, constatándose su bilateralidad, de modo que, dependiendo de quien 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.

El corredor tiene, pues, una primera obligación consistente en desplegar sus esfuerzos para conseguir interesar a una tercera persona en el negocio que el proponente desea concluir, con la finalidad de relacionarlos, de ponerlos en contacto. A su cargo corren además otras obligaciones, como la prevista en el artículo 1344 del Código de Comercio, referida a "*comunicar a las partes todas las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio*". Pueden asimismo deducirse deberes de confidencialidad, o de imparcialidad cuando ha recibido el encargo de dos personas distintas y eventualmente partes contrapuestas en un contrato (Garrigues) así como la de atender las instrucciones recibidas del comitente.

Para éste, solicitante de los servicios de mediación, esto es, el encargante o interesado, se genera 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 significará, 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 las obligaciones y los deberes, si se quiere, secundarios de conducta que son inherentes a la relación comercial 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 "encargante" y el "tercero". Por manera que, en línea de principio, sólo el cumplimiento de esas cargas o deberes de prudencia, corrección e información, podrían constituirse, atendidas las circunstancias, en hechos inequívocos que denoten aceptación de la oferta de corretaje, como cuando verbalmente comunicada por el mediador el destinatario -eventual comitente- la acepta con un hecho inequívoco inmediatamente realizado, como bien puede ser la entrega de documentación e instrucciones para el adelantamiento de la promoción a cargo del intermediario. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil (SC11815-2016; 06/09/2016, rad. Radicación nº11001-31-03-039-2008-00473-01)

A- Porque desconoció la calidad de experta conocedora del mercado inmobiliario a cambio de una retribución, a la señora ANA CRISTINA quien es CORREDORA INMOBILIARIA, fuente de su sustento, que conforme **las prácticas profesionales o gremiales, costumbre**, la comisión por venta de un inmueble es del 3% y por arriendo del primer canon. Calidad que era de conocimiento la demandada señora LUZ AMPARO GIRALDO, del comprador y del señor SANTIAGO BOCANEGRA. Hechos inequívocos; *i)* y que en virtud de tal condición figuraba en el aviso el teléfono de mi mandante y no el de la propietaria, *ii)* que anteriormente la señora ANA CRISTINA le había permitido realizar la misma labor con otros predios de su propiedad, como se probó con las conversaciones de Whatsaap aportadas cuando se describió el traslado de la contestación de la demanda, y en el interrogatorio a la demandante.

B- Porque el juez obvió que la obligación que "*se contrae para con otra denominada encargante o interesada, es la obligación de gestionar, promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico, poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras*", actos que mi mandante ejecutó a favor de la señora LUZ AMPARO donde se evidencian las actividades desplegadas, así: *i)* gestionar las ofertas recibidas como fue el caso de la oferta Señor DAVID MARTINEZ, comprador del predio aludido, *ii)* promover las oferta informándole a la señora LUZ AMPARO, para el caso concreto la existencia de la oferta de compra,

iii) concertar reunión entre las partes; señora LUZ AMPARO y Señor DAVID MARTINEZ (30 de marzo de 2016), que pudiera *inducir a la celebración de un negocio jurídico, poniéndolas en conexión*, como lo dice el numeral 1.2 de las consideraciones de la sentencia recurrida *“puntualmente lo que atañe a la del señor David Martinez, quien como ambas lo confirmaron en sus respectivas declaraciones, desde un principio, ofreció comprar el predio. No tomarlo en arriendo, negocio en el que estaba interesada para la época la demandada”*, iv) Seguimiento e insistencia para la celebración del negocio; se evidencia en las conversaciones de Whatsapp de fecha 26 mayo de 2016, 21 de junio de 2016, 23 de junio de 2016, entre la Señora LUZ AMPARO y mi mandante sobre la oferta de DAVID MARTINEZ.

C- Porque el Juez introduce la opinión de que se establece una HIPOTESIS en el punto 1.4. de las consideraciones de la sentencia, “Que en el caso de que hubiera habido una oferta y una aceptación correlativa para ejecutar el contrato de corretaje, que este habría sido para arriendo.” (Subrayado fuera de texto), esta apreciación es errónea pues no solo existió la oferta y aceptación para ejecutar el contrato de corretaje para arriendo, si no que a su paso existió la oferta y aceptación para ejecutar el contrato de compraventa de inmueble;

La primera, fue la señora LUZ AMPARO quien emitió la oferta, su aceptación tácita a la misma quedó demostrada con hechos indubitables que dieron comienzo a la ejecución de las prestaciones a cargo de mi mandante; postura del aviso de Se Arrienda, con su número de teléfono, recepción y atención de llamadas, mostrando el inmueble, e informando, v.g. el 13 de abril del 2016 conversación de Whatsapp a la Señora LUZ AMPARO.

La segunda, fue la señora Ana Cristina quien emitió la oferta, su aceptación tácita a la misma quedó demostrada con hechos indubitables que dieron comienzo a la ejecución de las prestaciones a cargo de la señora LUZ AMPARO; i) el 16 de marzo de 2016, la señora LUZ AMPARO GIRALDO acepta atender a unos constructores que la Señora ANA CRISTINA le quiere presentar, quienes están interesados en ofrecerle un negocio diferente al de arriendo, construcción de un proyecto, ii) cuando la señora LUZ AMPARO (interesada) aceptó la oferta que mi mandante gestionó, promoviendo la propuesta de compraventa del señor DAVID MARTÍNEZ, concertando reunión, demostrando interés en el negocio jurídico que pudiera surgir, hecho probado en el interrogatorio de la demandada y en el del señor DAVID MARTÍNEZ, donde ambos manifestaron que se contactaron por medio de la señora ANA CRISTINA, a través de la reunión del 30 de marzo de 2016, y en las conversaciones de whatsapp de fechas, 28, 29, 30 de marzo, 26 de mayo, 21, 23 de junio, de 2016. iii) con el negocio de compraventa que finalmente se celebró, inscrito en el folio de matrícula 50N-20576343, escritura pública No. 280 del 13 de marzo de 2017 de la Notaria 22 del Círculo de Bogotá.

### Tercer motivo de inconformidad.

Y no estoy de acuerdo con lo que se dijo en el numeral 1.5 de las consideraciones de la sentencia, donde el señor Juez plantea que: *"(...) en dicho sentido, los testimonios de Santiago Bocanegra Giraldo, y el propio Martínez, son coincidentes, amén de suficientemente detallados, en cuanto que fue su encuentro, con ocasión de la prestación de un servicio académico de este último en favor de aquel, el que desencadenó que el futuro compradora acudiera nuevamente a la casa y planteara su interés en comprarla, pero en tal ocasión sin que hubiera intervenido, de ninguna manera y no hay prueba de lo contrario la señora Ana Cristina Arbeláez en calidad de corredora"*

Porque en el interrogatorio y cuando se le tomó testimonio al señor SANTIAGO BOCANEGRA, que va desde el minuto 32:06 aproximadamente, sobre los mismos hechos se encuentran disimilitudes con lo expresado por el Señor DAVID MARTINEZ y lo probado en el proceso.

i) V.g en el Interrogatorio a DAVID MARTÍNEZ, desde el minuto 6:40 aproximadamente, el acepta que vio el aviso de "Se Arrienda" y se contactó con la Señora ANA CRISTINA, en el año de 2016. Está probado que su interés de comprar la casa surgió desde un principio, que conoció a la señora LUZ AMPARO a través de la reunión gestionada, promovida, concretada por la Señora ANA CRISTINA, que la señora LUZ AMPARO y DAVID MARTINEZ, conocían que la señora ANA CRISTINA es corredora inmobiliaria.

Pero cuando se le pregunta sobre la Señora ANA CRISTINA al interrogado señor SANTIAGO BOCANEGRA, grabación de intervención completa que va desde el minuto 32:06 aproximadamente de la segunda audiencia, así:

Preguntado: manifiéstele al despacho si sabía que ella estaba ejerciendo esa labor con el inmueble de la propiedad de su mamá

Respondió: No.

Previamente se le había

Preguntado: Sírvase manifestar al despacho si sabía que la señora ANA CRISTINA es corredora de finca Raíz

Respondió: Sí.

Y también se le cuestionó.

Preguntado: Anteriormente usted manifestó que se cruzó con DAVID MARTINEZ saliendo de la casa de la señora ANA CRISTINA.

Respondió: o en la casa de la señora ANA CRISTINA o en la casa mía.

Concluyéndose que el señor SANTIAGO BOCANEGRA sí sabía que la señora ANA CRISTINA estaba ejerciendo la labor de corredora inmobiliaria para su mamá, dado que, en su testimonio indicó detalladamente como conoció al señor DAVID MARTINEZ, además indico que, él estuvo ahí el día que se reunieron, y está probado por parte de la demanda y del señor DAVID MARTÍNEZ, en testimoniales y en documentales, que en esa reunión estuvo la señora ANA CRISTINA ARBELÁEZ, además fue contundente en cuanto a manifestar que sabía del interés del señor MARTÍNEZ sobre su oferta de compra de la casa.

Para cotejar lo anteriormente planteado se traen las preguntas y respuestas realizadas por la parte demanda y el Señor Juez, referentes a este presupuesto.

Preguntado: ¿Sírvese indicarle al despacho como conoció al señor DAVID MARTINEZ?

Respondió: Al señor DAVID MARTÍNEZ lo conocí porque compro una casa.

Preguntado: el señor Juez le pide que complete la respuesta, que narre:

Respondió: ¿dice desde que lo conocí?

Preguntado: el señor Juez responde sí

Respondió: 2016 más o menos e a él lo conocí porque en su momento hubo un interés por comprar la casa, si, nunca se finiquitó el negocio, después volví a tener contacto con él, en un diciembre donde acompañe a un primo a averiguar unos cursos de training que estaba interesado en realizar y visitamos la academia que el tiene por el lado de la (116) ciento dieciséis con (7) séptima, una academia de training donde ofrece cursos para aprender a jugar con activos de la bolsa y ahí lo volví a encontrar él. Nos dio una charla, el medio a mí una charla introductoria, y volvimos a decir yo a usted lo conozco x, y y z, así fue como lo conocí más o menos.

Preguntado: el señor Juez le dice sobre esa una última mención que hace usted de que usted lo conozco, ósea se identificaron, como se habían conocido previamente a esa reunión.

Respondió: previamente nos habíamos conocido porque el señor DAVID MARTINEZ, e se había acercado pues a la casa, a un tema, tenía, un interés de comprar la casa que tenía en arriendo mi mamá, y en ese momento no se finiquito el negocio por lo que **el tenía el interés de comprar y pues mi mamá**

tenía interés de vender min. 35:39, y esa vez me lo encontré en la sala y eso fue como hola, quiobo, chao.

Preguntado: ¿El señor Juez le pregunta porque no se llevó a cabo el negocio en esa ocasión, porque no avanzo?

Respondió: porque mi mamá no tenía interés de venta,

Preguntado: el señor Juez le pregunta que quería hacer su mamá

Respondió: Arrendar

Preguntado: El señor Juez le pregunta y el que quería hacer

Respondió: Comprar

Preguntado: el señor Juez le pregunta usted estuvo presente el día que el señor David, visito la casa por primera vez.

Respondió: **no lo cruzamos, me lo presentaron en ese momento**

Preguntado: el señor Juez le pregunta usted estaba ahí

Respondió: sí señor, yo estaba ahí.

Preguntado: el señor Juez le pregunta pero de pasada

Respondió: sí señor, de pasada, en ese momento vivía en la casa de mi mamá.

lii) Porque el señor DAVID MARTÍNEZ, en el minuto 19:15, dice que el negocio se concretó en las primeras semanas de diciembre, luego hay una relación entre el mensaje enviado por la demandante ANA CRISTINA a DAVID MARTÍNEZ, mensaje de WHATSAPP del mes de noviembre donde le indica que la casa está disponible y su posterior compra del inmueble, la labor de mi poderdante si está probada y el negocio jurídico ejecutado, mientras que no está probado que ellos se reencontraron en la oficina por asuntos de estudio.

iv) Porque el Señor Juez no valoró que el señor SANTIAGO BOCANEGRA **ya conocía** al señor DAVID MARTÍNEZ y su interés por comprar la casa, independiente del momento de ejecución del negocio. Es el primer contacto realizado por mi poderdante que concurren los hechos inequívocamente a la concepción de ese negocio jurídico, pues si bien coinciden en indicar que se volvieron a encontrar con ocasión a información de la prestación de un servicio académico, no lo es en cuanto a la narración de cómo se desarrolló el negocio; según el señor DAVID MARTÍNEZ desde minuto 13:56 de la segunda audiencia a minuto y 18:10 y s.s. da a entender que no se reconocieron, y que producto de un interés comercial del

ofrecimiento por parte del señor SANTIAGO BOCANEGRA sobre Marketing digital, terminaron hablando de un inmueble para venta y le muestra unas fotos sobre un predio que él está interesado en vender, junto con su madre y su hermano, con la sorpresa que se trataba del mismo predio.

Al respecto el señor Santiago Bocanegra manifestó en su testimonio:

Preguntado: ¿El señor Juez le pregunta viajando en el tiempo cuando usted estaba con su primo, era su primo?

Respondió: Sí señor.

Preguntado: El señor Juez le pregunta el lo identifico a usted o solo usted lo identifico a él

Respondió: Es como de esos momentos en que lo he visto en alguna vez, o lo he visto x, y, z. tal cual ahí nos identificamos.

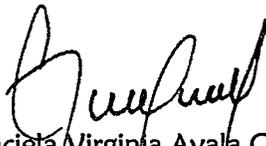
Preguntado: El señor Juez le pregunta y como relátame por favor con un poquito mas de detalles como llegaron ustedes luego según lo narra usted mas o menos reconocerse, como llegaron hablar de la casa, pues empezamos hablar ahí de los temas, de sus valores y de la metodología de aprendizaje de la bolsa de valores, e en ese momento el me dice su mamá cambio de opinión en algún momento, y yo le digo no ella no ha cambiado de opinión, bueno previamente ya nos había identificado previamente ya habíamos hablado el tema del negocio, yo le dije no si quiere se la convenzo, pero al fin del al cabo teniendo termino la conversación yo le preguntaba e que si el tenia, tenía interés de seguir buscando casas me dijo si ya tengo una hija grande estoy esperando otra y tengo el interés de buscar una casa por ese sector, de hecho el predio la casa donde el realiza, donde tiene el predio de estudios es muy cercano, y le dije bueno David cual es el interés de una persona que maneja dineros en la bolsa, tener un activo fijo, me dijo hermano pues la señora me necesi, necesitamos tener una activo fijo para tener la casa y demás, pues podría intentar convencer a mi mamá para que venda la casa, ella esta dispuesta a pagar una comisión y yo estoy detrás de eso. Yo particularmente Santiago Bocanegra he promocionado los bienes inmuebles a través de plataformas sociales de finca raíz, metro cuadrado, de cada una de las propiedades de mi mamá arriendo o venta lo he manejado puntualmente yo, en esta ocasión yo le di el número a David y se contacto con mi mamá para cerrar el negocio.

v) Otro hecho particular, es el interés que manifestó el señor SANTIAGO BOCANEGRA sobre la comercialización de predios de su mamá, pues este aspecto no tendría ninguna connotación si no se tratará del mismo cliente que presentó la señora ANA CRISTINA, dado que el Señor SANTIAGO BOCANEGRA tenía conocimiento del interés de compra y la motivación de hacerse a la comisión de

venta, según lo expresó. De manera respetuosa manifiesto que se puede apreciar un interés familiar de la señora LUZ AMPARO de beneficiar a su hijo de la comisión y no a un tercero.

Y por último repito, de no existir la gestión realizada por mi cliente, dicho contacto no se hubiese conocido, tampoco el interés de ese comprador sobre la casa, hechos indubitables.

Del señor Juez,



Graciela Virginia Ayala Castro

Abogada

T.p. 235330 C.S.

Correo electrónico: [graciela.ayala.castro@hotmail.com](mailto:graciela.ayala.castro@hotmail.com)

**Proceso declarativo de menor cuantía de Ana Cristina Arbeláez contra Luz Amparo Giraldo Restrepo. Radicado No. 11001400306120180090401**

Jorge Alberto Arambula Torres <jaarambulat@hotmail.com>

Lun 24/08/2020 2:40 PM

Para: Graciela Ayala <graciela.ayala.castro@hotmail.com>; Juzgado 03 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Cc: luzagr@gmail.com <luzagr@gmail.com>; jaarambulat@hotmail.com <jaarambulat@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (238 KB)

Alegatos en sede de alzada.pdf;

**Señor**

**Juez 3 civil del circuito de Bogotá**

**E. S. D.**

**Ref. Proceso declarativo de menor cuantía de Ana Cristina Arbeláez contra Luz Amparo Giraldo Restrepo. Radicado No. 11001400306120180090401**

En mi condición de apoderado de la parte demandada, conforme a lo establecido por el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, en archivo adjunto en formato pdf, me permito descorrer el traslado del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia.

Del Señor Juez,

**Jorge Alberto Arámbula Torres**

**C.C. No.2.716.066 de Ibagué**

**T.P. No. 155.029 del C.S.J.**

---

De: Jorge Alberto Arambula Torres <jaarambulat@hotmail.com>

Enviado: lunes, 24 de agosto de 2020 2:31 p. m.

Para: Graciela Ayala <graciela.ayala.castro@hotmail.com>; j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: luzagr@gmail.com <luzagr@gmail.com>; Jorge Alberto Arambula Torres <jaarambulat@hotmail.com>

Asunto: Proceso declarativo de menor cuantía de Ana Cristina Arbeláez contra Luz Amparo Giraldo Restrepo. Radicado No. 11001400306120180090401

**Señor**

**Juez 3 civil del circuito de Bogotá**

**E. S. D.**

**Ref. Proceso declarativo de menor cuantía de Ana Cristina Arbeláez contra Luz Amparo Giraldo Restrepo. Radicado No. 11001400306120180090401**

En mi condición de apoderado de la parte demandada, conforme a lo establecido por el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, en archivo adjunto en formato pdf, me permito descorrer el traslado del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia.

Del Señor Juez,

**Jorge Alberto Arámbula Torres**

**C.C. No.2.716.066 de Ibagué**

**T.P. No. 155.029 del C.S.J.**



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

**Señor**  
**Juez 3 civil del circuito de Bogotá**  
**E. S. D.**

**Ref. Proceso declarativo de menor cuantía de Ana Cristina Arbeláez contra Luz Amparo Giraldo Restrepo. Radicado No. 11001400306120180090401**

En mi condición de apoderado de la parte demandada, conforme a lo establecido por el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, me permito describir el traslado del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia, así:

1. De los mensajes de whatsapp, se colige que la arrendataria del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 110 - 05 casa 2 señora Ana Cristina Arbeláez, en virtud de lo estipulado en la parte final de la cláusula novena del contrato de arrendamiento de 1 de mayo de 2012, suscrito con el señor Santiago Abondano Dávila (antes propietario del mismo inmueble), esposo de la demandante, y con ocasión del reiterado incumplimiento en el pago de los cánones pactados, se comprometió con la señora Luz Amparo Giraldo Restrepo a fijar aviso y mostrar el inmueble para que fuera arrendado; circunstancia, por la que es inexistente el contrato de corretaje para la venta del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 110 - 05 casa 2.
2. La señora Ana Cristina Arbeláez, contactó al señor David Mauricio Martínez Umaña, pero de los diferentes mensajes de whatsapp entre los dos, se puede colegir que ella insistía en la venta aún a sabiendas de que la intención de mi poderdante era arrendar el inmueble ubicado en la carrera 12 No. 110 - 05 casa 2; circunstancia, por la que no se puede hablar de gestión para la venta del inmueble; toda vez, que solamente se le había autorizado para mostrar el inmueble para su arrendamiento.
3. El día 30 de marzo de 2016, se reunieron los señores Ana Cristina Arbeláez, David Mauricio Martínez Umaña y mi poderdante Luz Amparo Giraldo Restrepo, quien les manifestó: "que el inmueble lo tenía para arrendar y no para venta".
4. La señora Ana Cristina Arbeláez y su esposo señor Santiago Abondano Dávila, el 30 de mayo de 2016, entregaron el inmueble arrendado ubicado en la carrera 12 No. 110 - 05 casa 2, y el 29 de julio de 2016, pagaron el arriendo de mayo; circunstancia, por la que en razón del incumplimiento no había comunicación entre mi poderdante y los señores Ana Cristina y Abondano Dávila.
5. De los diferentes medios de prueba obrantes en el proceso, se puede colegir que el inmueble se vendió por la señora Luz Amparo Giraldo Restrepo, sin que existiera labor de intermediación de la señora Ana Cristina Arbeláez.
6. Los medios de prueba aportados por la parte demandante, no permiten demostrar la existencia de un contrato de corretaje, y más precisamente, la formación del mismo y la comunicación de

las voluntades que concurren a su formación; circunstancia, por la que no cumplió con la carga de la prueba que consagra el artículo 167 del C.G.P.

#### **7. Inexistencia de contrato de corretaje por falta de acuerdo de voluntades**

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia SC11815-2016, Radicación No.11001-31-03-039-2008-00473-01 de 6 de septiembre de 2016 de la M.P. Margarita Cabello Blanco, respecto al acuerdo de voluntades en el contrato de corretaje, manifestó que el consentimiento es nuclear, así:

“...En el proceso tradicional de formación del contrato, esto es, sin consideración a aquellos en los que la doctrina ha advertido que se minimiza y aún desaparece el asentimiento o la voluntad de una de las partes (ventas forzadas -remate o expropiación-, contratos de suministro de servicios públicos de energía o de gas, etc.), y sin ahondar en tópicos de actualidad que ponen en tela de juicio el actual concepto de contrato, para los efectos de estos de corretaje cuya existencia y ejecución se investigan, resulta enteramente válido sostener que el consentimiento es nuclear.

Así se desprende de lo establecido en el artículo 1494 del Código Civil, que al enlistar como fuente de las obligaciones al contrato, lo describe como, “*el concurso real de las voluntades de dos o más personas*” y lo corrobora el precepto 1502 de la misma obra, según el cual para que una persona se obligue es menester, entre otros requisitos, que “*consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio*”.

Esa confluencia presupone un proceso más o menos complejo, a veces inmediato y fugaz y otras dilatado y hasta tortuoso, que comienza con una oferta o policitud, esto es, con el “*proyecto de negocio jurídico que una persona formula a otra*” (artículo 845 del Código de Comercio), la que puede ser expresa -verbal o escrita- o tácita, salvedad hecha del mero silencio y en todo caso dándose en ella los requisitos a que luego se aludirá. En efecto, aun cuando la declaración de la voluntad por parte del proponente suele ser formulada mediante el empleo de la palabra oral o escrita, los usos, las prácticas profesionales o gremiales, y en fin, la vida en sociedad en un entorno, contexto o en circunstancias determinadas, ha dotado de significado a gestos y comportamientos que reflexivamente ejecutados pueden lograr el mismo efecto de la declaración expresa. No obstante, estas formas tácitas de manifestación de la voluntad se presentan, como ya se anticipó, con más asiduidad en el destinatario de la oferta que en el emisor, interesado naturalmente en influir en el ánimo del receptor, atrayéndolo, cautivándolo, dándole a conocer el servicio o producto ofrecido.

De otro lado, a esa oferta, en numerosas ocasiones, sobre todo en negociaciones de cierta complejidad, le preceden y aún queda sustituida por otras actitudes, comportamientos o comunicaciones, llámense cartas de intención, declaraciones previas, *due diligence*, etc., que la práctica comercial -en aplicación de estilos de contratación foráneos- ha ido aclimatando en este medio. En el mismo sentido, se constata que, sin que las partes hayan llegado aún al perfeccionamiento del convenio, van suscribiendo o dejando por escrito los avances o puntos

en los que han llegado a acuerdos, en memorandos o documentos con similar propósito que, en ocasiones, tan solo los compromete a seguir en la discusión del trato o a respetar el estado de lo ya pactado, en caso de arribar a un arreglo pleno.

Mas, dejando de lado estas importantes particularidades y remitiéndose la Corte al hecho de que dos cargos sindicaron al Tribunal de exigir bien un acuerdo previo –primero- o no hallar demostrado el consentimiento tácito de las demandadas –cuarto-, con violación del artículo 854 del Código de Comercio, y por tanto tan solo poniendo la mirada en la oferta que hubo de precederle a ese pretense asentimiento, para luego auscultar este, debe señalarse que aquel acto jurídico unilateral –la oferta- ostenta unas características que la distinguen de tratativas, acuerdos prenegociales, invitaciones a negociar, etc. que forman parte de la etapa precontractual; y aún de la propaganda, la publicidad, las promociones dirigidas a personas indeterminadas, etc. en las que, con todo, en protección del consumidor, la ley torna vinculantes (artículo 29 de la ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor). En términos de la Corte, la oferta

*[P]ara su eficacia jurídica ha de ser firme, inequívoca, precisa, completa, acto voluntario del oferente, y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento. Ello significa, entonces, que para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida, lo que necesariamente supone que en ella han de estar contenidos, cuando menos, los elementos esenciales del contrato propuesto y que, además, ha de ser dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento (CSJ SC 029-1995 del 8 de marzo de 1995, rad.4473).*

Si informada, la oferta es aceptada y así lo hace saber el destinatario de aquella sin condiciones y antes de que caduque, salvedad hecha de los contratos que requieren alguna solemnidad o la entrega de la cosa sobre que versan, queda formado o perfeccionado el contrato al verificarse el acuerdo de voluntades. Volviendo al corretaje, este, que es consensual, quedará entonces perfecto.

Ha sostenido esta Corporación que

*“...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 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”*

Ese asentimiento puro y simple, tempestivo y dirigido al proponente puede hacerse, como anticipó el texto jurisprudencial, en forma expresa, verbal o escrita, o de modo tácito, con gestos o comportamientos<sup>1</sup>, de todos los cuales se circunscribe la Corte a la especie de aceptación tácita prevista en el artículo 854 del Código de Comercio, norma que la censura acusa de haber sido violada por el Tribunal, quedando por fuera de este análisis el silencio o la conducta omisiva, generalmente no vinculante<sup>2</sup>, pero con una notable excepción que se presenta en el mandato, en el artículo 2151 del Código Civil, que establece: *“Las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo más pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; y transcurrido un término razonable, su silencio se mirará como aceptación”*.

Pues bien, el artículo 854 del Estatuto Mercantil establece:

*“La aceptación tácita, manifestada por un hecho inequívoco de ejecución del contrato propuesto, producirá los mismos efectos que la expresa, siempre que el proponente tenga conocimiento de tal hecho dentro de los términos indicados en los artículos 850 a 853, según el caso”*.

La ejecución del contrato comprende tanto el cumplimiento cabal de la prestación a cargo del destinatario de la oferta como todo hecho “inequívoco” que permita concluir que comenzó a darle inicio al cumplimiento, quedando al parecer por fuera de esta preceptiva otras manifestaciones conductuales y eventualmente claras, como podría ser la realización de actos preparatorios ejecutados por el destinatario que faciliten a su contraparte la ejecución de las prestaciones a cargo de éste, aspectos todos que en cada caso quedan sometidos a pruebas y examen de la situación concreta por parte del juzgador.

Pero además, ese comportamiento, para ser vinculante, debe darse a conocer al oferente de modo que sepa que su oferta fue aceptada, lo cual debe ocurrir, en caso de la oferta haya sido escrita, *“dentro de los seis días siguientes a la fecha que tenga la propuesta, si el destinatario reside en el mismo lugar del proponente; si reside en lugar distinto, a dicho término se sumará el de la distancia”* (artículo 851) salvo que el solicitante haya establecido otro. Porque si la proposición de negocio fue verbal, a tono con lo dispuesto en el artículo 850 del Estatuto Mercantil, *“deberá ser aceptada o rechazada en el acto de oírse. La propuesta hecha por teléfono se asimilará, para los efectos de su aceptación o rechazo, a la propuesta verbal entre presentes”*...

Dentro del presente proceso no existió consensualidad para la realización de contrato de corretaje ni se pactó precio por el mismo entre mi poderdante y la aquí demandante, y ello se encuentra demostrado con los siguientes mensajes de whatsapp, aportados por la demandante:

[8/03/16, 6:07:29 p.m.] Nicky Abondano: *Hola, una pregunta mañana voy a poner el aviso, tú me digiste que 6 millones más Adm...? (folio 9)*

---

<sup>1</sup> Establece el artículo 824 del Código de Comercio, que “los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito por cualquier modo inequívoco”.

<sup>2</sup> Cfr. artículo 1288 del Código de Comercio.

[30/03/2016, 1:47:49 p.m.] Nicky Abondano: "...Y yo le pregunte hace unos días el precio y me dijo que no sabía pues ella tenía pensado en principio arriendo.

Es lo mismo que te dije el primer día que me llamaste.

Yo no se si ella decida vender, y cuanto te pediría..." (folio 12)

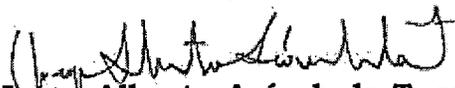
Además, la señora Ana Cristina Arbeláez, en virtud de lo estipulado en la parte final de la cláusula novena del contrato de arrendamiento de 1 de mayo de 2012, suscrito con el señor Santiago Abondano Dávila (antes propietario del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 110 - 05 casa 2), esposo de la demandante, y con ocasión del reiterado incumplimiento en el pago de los cánones pactados, se comprometió con la señora Luz Amparo Giraldo Restrepo a fijar aviso y mostrar el inmueble para que fuera arrendado; circunstancia, por la que es inexistente el contrato de corretaje para la venta del inmueble ubicado en la carrera 12 No. 110 - 05 casa 2, porque no existió consentimiento para su realización entre las partes ni pactó precio alguno.

Debe resaltarse señor juez, que mi mandante únicamente autorizo a la demandante para mostrar la casa con intención de dar en arrendamiento la misma, más nunca para su venta, por ello, la venta realizada al señor David Martínez, no se dio por la intermediación de la aquí demandante.

La venta del inmueble ubicado en la carrera 12 No 110-05 casa 2 al señor Martínez se realizó en el mes de marzo de 2017, es decir, casi un año después de que la demandante desocupara el bien dado en arrendamiento y no por su intermediación, porque venta del citado inmueble, se dio por la amistad que se generó entre mi hijo Santiago Bocanegra Giraldo y el comprador, cuando busco para realizar un curso de finanzas en su oficina.

Por lo anterior solicito que se confirme la sentencia de primera instancia que absolvió a mi poderdante, y que se condene en costas a la parte demandante.

Del Señor Juez,

  
**Jorge Alberto Arámbula Torres**  
**C.C. No.2.716.066 de Ibagué**  
**T.P. No. 155.029 del C.S.J.**



**TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Carrera 9 No. 11 – 45, Piso 6º, Edificio Virrey – Torre Central  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., diez (10) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Radicado No.11001 40 03 061 2018 00904 01

Constancia de secretarial - traslado-

Dando cumplimiento a lo preceptuado en el inciso segundo del Art. 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, queda a disposición de la parte no apelante por el término legal el recurso de apelación presentado por el apoderado judicial del extremo demandante.

Se fija en lista por un día, hoy diez (10) de septiembre de 2020, a las ocho de la mañana (8:00 a.m.) vence el día diecisiete (17) de septiembre de 2020, a las cinco de la tarde (5:00 p.m.).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nilson Giovanni Moreno Lopez".

**NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ**  
Secretario