

21

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C.

11 6 DIC 2020

PROCESO VERBAL

RAD. No.110014003061201800090401

(06 de noviembre de 2019 – Juzgado 43 de Pequeñas Causas y Competencia
Múltiple de Bogotá)

Se resuelve el recurso de apelación que el extremo demandante interpuso en contra de la sentencia de fecha 06 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado 43 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, por medio de la cual se negaron las pretensiones incoadas frente a la demanda verbal impetrada por Ana Cristina Arbeláez contra Luz Amparo Giraldo Restrepo.

La apelación de la sentencia censurada se profiere de manera escritural por este Despacho, atendiendo la disposición contenida en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 proferido por la Presidencia de la República de Colombia el día 4 de junio de 2020 "Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica".

1. ANTECEDENTES

1.1. La demanda y pretensiones

Adujo la extrema actora que en ejercicio de su actividad profesional recibió de forma verbal y a través de mensajes de whatsapp, solicitud de la demandada a fin de promover la comercialización de su propiedad, caracterizada como casa No. 2, ubicada en la kr 12 No. 110-05 de la ciudad de Bogotá.

Enseñó que producto de su gestión presentó a la demandada a David Mauricio Martínez Umaña siendo un posible cliente para la compra del inmueble, motivo por el cual, se entablo una reunión entre las partes donde trataron el tema de la compraventa, pero no llegaron a ningún acuerdo.

Días posteriores conoció la celebración del contrato de compraventa, entre la señora Luz Amparo Giraldo Restrepo y David Mauricio Martínez Umaña, según

costa en la Escritura Publica No. 280 del 13 de marzo de 2017 en la Notaria 22 del círculo de Bogotá, registrada en el folio de matrícula 50N-20576343.

Busco comunicación con la demanda a fin de obtener su comisión por la intermediación, sin que fueran atendidas, por lo tanto, perdió total comunicación con la citada.

1.2. Pretende que se declare la existencia del contrato de corretaje pactado verbalmente comprendido entre el 08 de marzo de 2016 y el 07 de abril de 2017. Y por ende se condene a la demandada al pago del 3% correspondiente al valor real de la compraventa, esto es, \$30.000.000, junto con su indexación.

2. TRAMITE PROCESAL

2.1. Siendo repartida al Juzgado 61 Civil Municipal de esta ciudad la presente demanda se admitió en providencia del 04 de septiembre de 2018 (fl.25), proveído que se notificó en debida forma a la demandada personalmente, quien dentro del término de ley contestó demanda y propuso medios exceptivos que tituló *"inexistencia de contrato de corretaje por falta de acuerdo de voluntades"*, *"cobro de lo no debido"*, *"excepción de buena fe"* y *"prescripción"*.

2.2. La oposición

Arguyó como sustento de estas de la siguiente manera:

"inexistencia de contrato de corretaje por falta de acuerdo de voluntades": No existe consensualidad para la realización del contrato de corretaje, ni se pacto precio por el mismo y se encuentra demostrado con los mensajes de whatsapp relacionados de la siguiente manera: *"(8/03/16, 6:07:29 p.m.) Nicky Abondano: Hola, una pregunta mañana voy a poner el aviso, tú me dijiste que 6 millones mas Adm...? (fl.9); (30/03/16, 1:47:49 p.m.) Nicky Abondano:... Y yo le pregunte hace unos días el precio y me dijo que no sabia pues ella tenia 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"* (fl.12).

Además, en virtud de lo estipulado en la parte final de la cláusula novena del contrato de arrendamiento suscrito con el señor Santiago Abondano Dávila (antes propietario del bien inmueble citado en la presente) quien es esposo de la demandante y con ocasión al incumplimiento en el pago de los cánones pactados, se comprometió con la señora Luz Amparo Giraldo Restrepo a fijar un aviso y mostrar el inmueble para que fuera arrendado.

"Cobo de lo no debido": la retribución que pretende es inexistente.

"Excepción de buena fe": al iniciar el presente proceso declarativo sin fundamento y sin pruebas, obra de mala fe.

"Prescripción": en caso de existir lo pretendido, esta debe ser exigida durante los tres años anteriores a la notificación del auto admisorio.

22

2.3. La parte actora recorrió el traslado, indicando para la primera mencionada en el numeral anterior, si existe un contrato de corretaje desde la fecha en que se encomendó la venta del inmueble, hasta la fecha en que se firmó la escritura pública producto de compraventa. Luego, para la segunda reseñó que si existe cobro legal dado que se está pidiendo el pago de la obligación que se pretende declarar. Frente a la excepción tercera indicó, que existe buena fe, toda vez, que inició un proceso accediendo a la justicia sin realizar ninguna vía de hecho. Y finalmente, sobre la cuarta expresó que no existe prescripción en razón a que los hechos datan del 2016 y 2017 y la demanda fue presentada en el 2018.

2.4. Ello originó el trámite previsto en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, el 03 de septiembre de 2019 y 15 de octubre de 2019, concurriendo al final ambas partes para descorrer el traslado para alegaciones de conclusión, aprovechando tal oportunidad para reafirmar la posición jurídica asumida en autos; anunciándose en ésta última diligencia el sentido negativo del fallo, que se emitiría escrituralmente al día (06 de noviembre de 2019), con fundamento en el numeral 5 del artículo 373 Ib.

2.5. En efecto, el *a quo* profirió sentencia el 06 de noviembre de 2019, a través de la cual negó las pretensiones del libelo, indicando que las gestiones adelantadas por la parte actora encaminadas según ella a la obtención de clientela con miras de vender el inmueble no fueron el resultado de una oferta o proposición de esta con el objeto trazado de celebrar un contrato de corretaje que se perfecciona con el encuentro de voluntades de sus intervinientes. Pues todo, se dio con relación a que la demandante habitaba el inmueble en calidad de arrendataria y debido al incumplimiento de los cánones de arrendamiento, determinaron que, a fin de no aplicar la multa, esta pondría un aviso para arrendarla.

Añadió que no existe presencia de una manifestación voluntaria por parte de la demandada para celebrar el negocio jurídico, ya que desde el instante en que le manifestó a la actora la necesidad de arrendar el inmueble no utilizó algún aspecto que pudiera llegar a concebirse como parte estructural del corretaje con la finalidad de venta, pues, el aviso puesto por la parte actora solo se asemejó al seguimiento de una directriz pactada entre las partes en razón al incumplimiento del contrato sobre dicho.

3. EL RECURSO DE APELACIÓN

3.1. Combate la gestora judicial del demandante, en primera medida, que el juez resultó versando sobre el incumplimiento del contrato de arrendamiento, sin que este de claridad al negocio jurídico realizado entre las partes, toda vez, que dicho contrato fue suscrito entre la demandada y el señor Santiago Abondano quien no es parte dentro del presente asunto.

En segunda medida, expuso que no se valoraron las pruebas aportadas al libelo, puesto que las obrantes en los folios 9 al 15 donde se encuentran las conversaciones de las partes, infieren sobre el negocio jurídico que da cuenta de la voluntad de las partes, perfeccionando así el contrato de corretaje. Además, que en las comunicaciones vía whatsapp no se estipuló comisión alguna, dado que se

sobreentiende por el uso y la costumbre cuales son las condiciones del pago de dicho contrato.

Como tercer reparo, argumentó que no debió soslayarse la actividad económica de la demandante, ya que el aviso impuesto por ella en el inmueble, no se dio al seguimiento de las instrucciones o directrices pactadas por el incumplimiento del contrato de arrendamiento como lo adujo el señor juez, sino en razón a su profesión, pues no hace parte del contrato de arrendamiento, ya que únicamente es esposa del arrendatario.

Por último, enfatizo su inconformidad denunciando la falta de la valoración de la prueba testimonial de David Martínez, dado que el mismo aceptó que conoció a la demandada por intermedio del aviso de arriendo en el inmueble.

3.2. Mediante proveído de fecha 5 de agosto de 2020, esta sede judicial dispuso adecuar el trámite del recurso de alzada, conforme las disposiciones contenidas en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, ordenando a la parte apelante sustentar el recurso formulado, so pena de declararlo desierto, requerimiento que fue atendido en tiempo, mediante escrito remitido vía correo electrónico recibido el pasado 14 de agosto del corriente año. La parte no apelante descorrió en tiempo.

3.3. El apoderado judicial del extremo demandante reiteró los argumentos fácticos y jurídicos plasmados en su escrito presentado ante el juzgado de primera instancia, reiterando que con los informes dirigidos a los propietarios y conductores se demostró el control que ejercía la sociedad frente al contrato celebrado.

3.4. La contraparte al descorrer constriñó que, en ocasión al incumplimiento del contrato de arrendamiento, la parte actora siendo esposa del arrendatario se comprometió con la demandada a fijar un aviso y mostrar el inmueble, dándose así una circunstancia de inexistencia al contrato de corretaje plantado ya que no se estableció un acuerdo de voluntades que conllevaran a la venta del inmueble, sumado a que no se pactó precio alguno.

4. CONSIDERACIONES

4.1. A voces de lo reglado en el artículo 328 del C. G. del P. y acorde con los argumentos del apelante, corresponde a ésta Juzgadora determinar si la decisión del a *quo* fue o no desacertada como lo estima el recurrente y centrará el estudio exclusivamente en los puntos objeto de aquel reparo.

En efecto, en el *sub judice*, se determinará si el Juez de primer grado incurrió en un error de hecho en la apreciación del medio de convicción invocado a partir del cual no encontró la configuración de los elementos indispensables para la configuración de un contrato de corretaje.

También se advierte que no existe en el proceso motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

4.2. Bajo este orden de presupuestos, conviene necesario recordar cómo define el Código de Comercio el corretaje.

“Artículo 1340: 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.”

Al respecto y en punto de discusión conviene traer a colación sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, SC11815-2016, Radicación N° 11001-31-03-039-2008-00473-01, en la que el órgano de cierre jurisdiccional reiteró entre otros los presupuestos para obtener la declaratoria del contrato de corretaje, y expuso:

“(…) El acuerdo de voluntades. 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”.

(…) 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.”

4.3. Bajo los preceptos antes señalados, es dable colegir que previo al análisis de las pruebas obrantes en el expediente, no se puede establecer un perfeccionamiento del contrato de corretaje pretendido, dado que, la parte actora no cumplió con la carga de probar que pactó con la demandada un encargo de venta del bien inmueble aquí relacionado, pues no aparece acreditado el acuerdo de voluntades, ni concurre un consentimiento tácito.

En efecto, nótese que, de las documentales, esto es, conversaciones de whatsapp y del interrogatorio de las mismas, solo se pudo establecer que la relación contractual que se presentó entre las partes se originó del incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito con el esposo de la demandada y la parte actora, puesto que a fin de no cobrar la multa de dicho incumplimiento y con base en la cláusula novena del citado, las señora Ana Cristina Arbeláez y Luz Amparo Restrepo estipularon que esta última, fijaría el aviso de arrendamiento y permitiría mostrar el inmueble para tal fin, sin que en algún momento se halla precisado que la primera en cita fungiera como intermediaria para la venta del inmueble con la propósito de recibir alguna contraprestación.

Ahora, en análisis a la compraventa elevada a escritura pública por la Luz Amparo Restrepo y el señor David Mauricio Martínez, no se encontró que la misma fuere realizada por intermediación de la demandante, ya que se determinó que si bien, en primera medida conoció el inmueble a raíz del aviso fijado en la ventana, cierto es, que en esa oportunidad no existió negocio ya que la intención en ese entonces de la propietaria era solo de arrendar, luego, por coincidencias de la vida, conoció a Santiago (hijo de la demanda) por medio de su academia, quien finalmente fue el mediador para que se realizará la compraventa.

Así las cosas, el recurrente carece de medios probatorios que determine que la relación contractual efectuada entre las partes contiene un acuerdo de voluntades donde se haya determinado que la demandante sería la intermediaria para efectuar la celebración de un negocio comercial de venta del bien inmueble objeto de la presente.

4.4. Puesta de presente esta circunstancia y no existiendo causa alguna que justifique otra decisión que la adoptada por el juez de primer conocimiento, ajustada a derecho esta determinación, se impone su confirmación, por ausencia de prueba idónea y suficiente de la que se puedan inferir las estipulaciones del eventual contrato de corretaje entre las partes.

5. DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3°) Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

24

6. RESUELVE:

6.1. CONFIRMAR en todas sus partes la decisión apelada proferida el 6 de noviembre de 2019, por el Juzgado Cuarenta y Tres (43) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, en el proceso de la referencia, conforme las razones indicadas en la parte motivan de la presente providencia.

6.2. Condenar en costas a la parte apelante, ante la improsperidad de la alzada, para el efecto se fija como Agencias en derecho la suma de \$ 300.000 que han de incluirse en la liquidación de costas que deberá practicar el Juzgado de primera instancia.

6.3. Remítase por Secretaría el expediente a la oficina de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ


República de Colombia
Rama Judicial del Poder Judicial
JUZGADO TERCERO CIVIL
DE BOGOTÁ,
ESTADO
El presente se notifica por Estado No. 60
de No. 118 DI 2020
en (la) Secretaría