

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diez (10) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso Verbal
Rad. Nro. 11001400302620190097303
Demandante(s): HUMBERTO CASTRO MORENO y MARIA AMPARO CARVAJAL GUINGUE
Demandado(s): ECOMARKET S.A.S.

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado Veintiséis (26) Civil Municipal de Bogotá el tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

ANTECEDENTES

1. Humberto Castro Moreno y María Amparo Carvajal Guingue, actuando por intermedio de apoderada judicial, demandaron a Ecomarket S.A.S. en procura de obtener sentencia con las siguientes declaraciones y condenas:

1. Se declare la existencia de un contrato de corretaje inmobiliario celebrado entre los convocantes y la sociedad propietaria de la inmueble debido a la aceptación de la oferta mercantil presentada.

Por lo anterior se pretende las sumas de dinero cuyo pago se solicita, son las siguientes:

2. La suma de Treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000) que corresponde a la obligación emanada del contrato de corretaje del 19 de septiembre al aceptar las condiciones del servicio suscrito por HENRY CASTRO como administrador de las Bodegas de propiedad de la empresa ECOMARKET SAS y AMPARO CARVAJAL Y HUMBERTO CASTRO, exigibles desde 1 de marzo de 2019, fecha que corresponde el contrato de arrendamiento entre la empresa TELEPERFORMANCE y ECOMARKET S.A.S.

3. La suma de Treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000) que corresponde a si el contrato de arrendamiento entre la empresa TELEPERFORMANCE y ECOMARKET S.A.S. tiene una duración mayor de tres años como se pacto en el contrato de corretaje del 19 de septiembre al aceptar las condiciones del servicio suscrito por HENRY CASTRO como administrador de las Bodegas de propiedad de la empresa ECOMARKET SAS y AMPARO CARVAJAL Y HUMBERTO CASTRO.

4. Por los intereses comerciales moratorios a la tasa máxima legal permitida por la ley, de conformidad con la tasa establecida por la Superintendencia Bancaria (Art. 111 de la Ley 510 de 1999), tasados mes a mes en forma fluctuante y exigibles desde 1 de marzo de 2019.

2. Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:

a. Por Escritura Pública 1670 de 10 de mayo de 2007, ECOMARKET SAS adquirió

por compraventa a PROMOTORA DE PARQUES EMPRESARIALES la unidad privada numero 38 con área de 742.09 m2 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-942414, ubicada en la transversal 93 Nro. 51-98.

- b. Dentro del parque empresarial, en la base de datos de la propiedad horizontal dentro del archivo de los propietarios y como administrador designado por ECOMARKET SAS se encuentra HENRY DANIEL CASTRO CABALLERO.
- c. El 21 de agosto de 2018, María Amparo Carvajal en comunicación remitida mediante correo electrónico hace la presentación de sus servicios como independiente en finca raíz y ofrece sus servicios para mostrar las bodegas Nros. 37, 38 y 39, indicando la modalidad de pago de sus servicios atado al tiempo del contrato de arrendamiento.
- d. El 19 de septiembre se firma entre la señora Carvajal Guingue y los señores Castro Moreno y Castro Caballero la comunicación formal de la oferta de servicios, sin que por este último se manifestara por ningún medio oposición al respecto.
- e. Por lo anterior, la señora Carvajal Guingue y el señor Castro Moreno inician las acciones comerciales encaminadas a buscar personas interesadas en el arriendo de las bodegas mencionadas.
- f. El 27 de septiembre, la señora Carvajal Guingue, mediante comunicación por WhatsApp con Cesar Chaves ofrece las bodegas, debido a que con anterioridad el señor Chaves que representa a Teleperformance, había manifestado su interés en las bodegas de la Puerta del Sol y en meses anteriores, había visitado la bodega Nro. 20 en la que la señora Amparo Carvajal había sido intermediaria, por lo cual se agenda la reunión para ver las bodegas Nros. 37, 38 y 39 ya que buscaban dos bodegas continuas.
- g. El 28 de septiembre, Amparo Carvajal mediante correo electrónico dirigido al señor Castro Caballero, presenta a dos clientes interesados, el señor Manrique (empresa de oftalmología) y Cesar Chaves (compañía de call center), sobre lo cual, el señor Castro Caballero no manifestó conocer a César Chaves.
- h. El señor Castro Moreno envió propuesta a Finance and Administrative Manager - Vision Care, posible cliente de la bodega Nro. 38 y frente a los ofrecimientos de la misma, que se remitieron al señor Castro Caballero, éste dio respuesta informando las condiciones respecto al valor del arriendo para aceptar la oferta.
- i. El 23 de octubre, Cesar Chaves requiere los planos de la bodega 38, pues para tomar la bodega había manifestado que se incluyera un mezanine.
- j. El 3 de noviembre, Cesar Chaves pregunta por el metraje en un mensaje de WhatsApp, a lo cual, Amparo Carvajal le envía la información por correo electrónico el 8 de noviembre y remite especificaciones técnicas el 13 de noviembre.
- k. El 8 de noviembre, Cesar Chaves escribe a Amparo Carvajal, preguntándole si fue ella quien le mostro la bodega Nro. 38 y pide nuevamente especificaciones técnicas.
- l. Ese mismo día, los demandantes de manera paralela le envían correo al señor Castro Caballero solicitando cita para el 8 de noviembre para visitar la bodega Nro. 38 con algunos clientes.
- m. El 13 de noviembre, Humberto Castro se comunica con Henry Castro mediante correo electrónico en el que le solicita agendar cita para el 14 de noviembre para que asista el interesado Cesar Chaves a ver las bodegas Nros. 38 y 39.
- n. El 14 de noviembre asiste Cesar Chaves la bodega Nro. 38 en la hora convenida, con Laura González y el ingeniero de proyectos de Teleperformance, siendo atendidos por los demandantes, de lo cual, la

demandante informa al demandado mediante mensaje de WhatsApp.

- o. En esa misma fecha, se envían nuevamente planos de la bodega Nro. 38 a Cesar Chaves mediante correo electrónico, siendo reenviados el 26 de noviembre a Laura González con copia a Cesar Chaves.
- p. El 16 de noviembre, se envía a Henry Castro mediante correo electrónico oferta de Médico Quirúrgicos Importadores, que es respondida el 19 del mismo mes manifestando preocupación por la fecha de entrega.
- q. El 5 de diciembre, Amparo Carvajal mediante mensaje de WhatsApp informa a Cesar Chaves que la bodega Nro. 38 se encuentra vacía.
- r. El 18 de enero de 2019, Amparo Carvajal mediante mensaje de WhatsApp pregunta a Henry Castro si las bodegas 37 y 38 siguen disponibles, al cual, a lo cual el mismo respondió asertivamente.
- s. El 12 de febrero, César Chaves solicita por vía telefónica a Humberto Casto los planos y la información de la bodega Nro. 38 y son reenviados por Amparo Carvajal, la información del 14 de noviembre, lo cual se confirma a Cesar Chaves mediante WhatsApp.
- t. El 13 de febrero el demandante y Cesar Chaves se reúnen para ver las bodegas Nros. 33 y 38 en compañía del señor Gastón, trabajador de Teleperformance, en la cual se acordó el reenvío de planos.
- u. El 19 de febrero, Cesar Chaves conforma a Amparo Carvajal mediante mensaje de WhatsApp que el negocio se cerró, refiriéndose a la bodega Nro. 38, conversación en la que Cesar Chaves afirma que han sido los demandantes quienes presentaron y realizaron las gestiones de la bodega Nro. 38.
- v. En reunión sostenida entre los demandantes con el señor Castro Caballero, éste negó el pago por concepto de la comisión reclamada.

3. La demanda se admitió mediante providencia datada diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020) en donde se ordenó la citación al extremo pasivo. (fl. 96 cuad. 1)

4. La demandada se notificó de forma personal y a través de apoderada judicial, le dio contestación a la demanda oponiéndose a la totalidad de las pretensiones, y proponiendo las excepciones de mérito que denominó: "*inexistencia de las obligaciones demandadas*", y "*cobro de lo no debido*", medios defensivos que básicamente se sustentaron en que: se desvirtuarán las afirmaciones de los hechos de la demanda, con lo cual, se concluirá que no asiste razón a los demandantes; contestación que no fue tenida en cuenta por razón de su presentación extemporánea.

LA SENTENCIA DEL A QUO

Luego de agotar el proceso pertinente, la juez de la primera instancia dictó sentencia el tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la cual concedió las pretensiones de la demanda y condenó a Ecomarket S.A.S. a pagar a los demandantes la suma de \$33.000.000 por concepto de comisión más los intereses moratorios sobre esa suma desde el 22 de marzo de 2019 hasta la fecha en que se produzca su pago y en costas.

Para llegar a esa decisión, la falladora de instancia luego de hacer un recuento de la actividad procesal y los lineamientos legales relativos al negocio de corretaje, indicó que para los años 2018 y 2019 Henry Daniel Castro Caballero tenía

autorización de Ecomarket S.A.S para administrar la bodega Nro. 38, tal como éste lo aceptara al rendir su declaración en el interrogatorio de parte y una vez le fue efectuado por María Amparo Carvajal Guingue y Humberto Castro Moreno el ofrecimiento de sus servicios para comercializar las bodegas Nros. 37, 38 y 39, éste aceptó con la firma de documento fechado 19 de septiembre de 2018, documento en el que se ratifica el ofrecimiento de intermediación y se establece el valor de los servicios, siendo ello también confirmado por el mismo en su declaración en interrogatorio de parte. Decantado ello, pasó a hacer una relación de la correspondencia entre los demandantes y Cesar Chaves de Teleperformance y entre los demandantes y Henry Castro de la que se evidencia la concertación de reuniones y conversación sobre ofertas, de donde se deriva que éste ultimo era conecedor de la gestión de comercialización de los demandantes, quien en su declaración en interrogatorio de parte, aseveró que autorizaba los ingresos solicitados para conocer la bodega Nro. 38, entre ellos, uno solicitado para el ingreso de Cesar Chaves.

Siguiendo con lo anterior, la *a quo* indicó que entre Ecomarket S.A.S. como arrendadora y Teleperformance Colombia S.A.S. como arrendataria, el 21 de marzo de 2019, se firmó un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el Parque Empresarial Puerta del Sol ubicado en la Transversal 93 Nro. 51-98 unidad 38 de esta ciudad e identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-1664072 con vigencia a partir del 22 de febrero de 2019 por el término de 3 años y un canon mensual de \$33.000.000.

Por lo anterior, concluyó que la propuesta u oferta de servicios realizada por los demandantes fue aceptada de forma expresa por Ecomarket S.A.S. a través de quien era su administrador y tenía capacidad para obligarla, por lo que a partir de allí, los demandantes iniciaron las gestiones de visitas de clientes interesados, remisión de correos electrónicos de ofrecimientos, planos y fotos, entre otros a los mismos, de modo que no puede darse credibilidad a los dichos de la demandada acerca de que conocía con anterioridad a Teleperformance y fue Henry Castro quien le exhibió la bodega Nro. 38, en tanto carecen de sustento probatorio y finalmente que, el contrato de arrendamiento con Teleperformance se concretó a inicios del año 2019, pese a lo cual Ecomarket S.A.S. no reconoció ni pago comisión alguna a los demandantes.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Frente a la decisión apenas reseñada, únicamente Ecomarket S.A.S. formuló recurso de apelación.

La demandada sustentó su descontento en que i) Henry Daniel Castro Caballero no aceptó de forma expresa la oferta de corretaje presentada por los demandantes en el documento arrimado y no podía hacerlo al no ser representante legal de Ecomarket S.A.S. para marzo de 2019, por lo cual no tenía capacidad legal para obligar a Ecomarket S.A.S., ii) Henry Daniel Castro Caballero inició su contacto con Cesar Chaves antes del 13 de septiembre de 2018, fecha en la que el administrador del Parque Empresarial Puerta del Sol, publicó boletín informando de la disponibilidad de la bodega Nro. 37 de Ecomarket S.A.S., a raíz de la información suministrada por el mismo y en virtud de la cual, Henry Castro conoció el interés de Cesar Chaves en hallar otra bodega, de modo que el 13 de febrero de

2019 éste agendó con aquél vía telefónica una cita para ver la bodega Nro 38, y al momento de la cita se hizo presente Humberto Castro, quien estaba mostrando otra bodega a Cesar Chaves y hacia finales de febrero de 2019 Teleperformance tomó la decisión de arrendar la bodega Nro. 38 a Ecomarket S.A.S.; iii); quien contactó a Ecomarket S.A.S. con Teleperformance fue el administrador delegado del Parque Empresarial Puerta del Sol P.H; iv); Ecomarket S.A.S. no recibió ningún tipo de oferta de Teleperformance por medio de los demandantes y v) los pantallazos impresos allegados para el presente proceso no deben ser tenidos en cuenta como mensaje de datos, porque perdieron la presunción de autenticidad y debe además reproducirse en forma íntegra el mensaje con identificación de número de teléfono de quien envía el mensaje, fecha, hora, dirección IP de envío y texto del mensaje.

CONSIDERACIONES

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, puesto que la competencia para conocerlo en razón de la cuantía, la materia y el territorio correspondía al juez civil municipal de Bogotá, puntos que no fueron controvertidos por las partes en el momento procesal pertinente y este Despacho ostenta la calidad de superior funcional del anterior.

De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia de mérito sobre el asunto sometido a estudio en este momento.

Sentado lo precedente, y atendiendo a que en este asunto solamente apeló el extremo demandado, esta sede judicial única y exclusivamente tiene competencia para pronunciarse sobre los argumentos expuestos por Ecomarket S.A.S., tal y como dispone el art. 328 del Código General del Proceso.

Sentado eso y para resolver el primer punto de la apelación, se tiene que conforme al art. 22 de la Ley 222 de 1995, son administradores el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones, esto es, pueden ser administradores también quienes ejerzan cargos diferentes a los allí reseñados.

A su vez, el art. 23 de la misma ley, establece que los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios, obligaciones respecto de las que ha dicho la jurisprudencia¹:

"Tres son, entonces, los deberes fiduciarios generales de todo administrador de sociedad: buena fe, lealtad y diligencia de un buen hombre de negocios, para cuyo cabal acatamiento y comprensión, no necesitan de consagración contractual o estatutaria, dado que es, por ministerio de la ley, que cada administrador está compelido a satisfacerlos en el desempeño de los actos propios de su cargo.

(...) el administrador en relación con las obligaciones legales, estatutarias y

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia SC2749-2021. 7 de julio de 2021. M.P. Alvaro Fernando García Restrepo.

*contractuales que asume en razón de su cargo de representación y gestión, ha de ser visto como un deudor de carácter cualificado, cuya diligencia ha de ir más allá que la empleada de ordinario por una persona promedio en sus negocios, porque, se reitera, se trata de una deber o diligencia **profesional** (...)”*

Finalmente, la Ley 1258 de 2008 prescribe en el art. 27 que las reglas relativas a la responsabilidad de administradores contenidas en la Ley 222 de 1995, les serán aplicables tanto al representante legal de la sociedad por acciones simplificada como a su junta directiva y demás órganos de administración, si los hubiere.

Así mismo, es menester recordar de otro lado que, el Código General del Proceso en sus arts. 165, 191 y 198, introdujo como medio probatorio la declaración libre de las partes y por el cual corresponde al juez, valorar el dicho de los extremos procesales como cualquiera otro medio probatorio. No obstante, esta modificación en el régimen probatorio, en ningún caso implica un rompimiento del principio básico de derecho procesal de que “*a nadie le es lícito crearse su propia prueba*” reconocido por la Corte Suprema de Justicia entre muchas otras en la Sentencia de Casación de veinticuatro (24) de octubre de dos mil dieciséis (2016), Radicado Nro. SC15173-2016. Es decir, que el sólo dicho de las partes no puede fundar una sentencia, pero sumar lo que las partes expresan con otras pruebas sí puede ser una prueba valedera en un juicio, y en todo caso, todo aquello que los extremos procesales declaren y sea contrario a sus intereses puede evaluarse como confesión, en los términos que siempre ha reconocido la ley procedimental.

En este caso, Henry Daniel Castro Caballero manifestó en su declaración en interrogatorio de parte que para los años 2018 y 2019 fungía como administrador de Ecomarket S.A.S. y en lo relativo a la bodega Nro. 38 de propiedad de dicha sociedad, indicó que tenía autorización para mostrarla y administrarla, así mismo que se encontraba a su cargo el mantenimiento de aquella.

En ese sentido, como administrador de la sociedad demandada, entre sus funciones se hallaba la de administrar la bodega Nro.38, tal como lo confesó, luego, los actos que ejecute para el adecuado desarrollo de esa función obligan a la sociedad en virtud de la cual los desarrolla, pese a no ostentar para esa época, la calidad de representante legal de la misma.

Dilucidado lo anterior y a efectos de resolver sobre los demás puntos objeto de alzada, es de recordar, tal como lo ha enseñado la Corte Suprema de Justicia en sentencias de casación de ocho (8) de agosto de dos mil (2000) y doce (12) de diciembre de dos mil catorce (2014) dictadas dentro de los expedientes Nro. 5383 y SC17005-2014 por los magistrados ponentes: José Fernando Ramírez Gómez y Luis Armando Tolosa Villabona, el elemento central del contrato de corretaje es la mera promoción, facilitación o acercamiento que el corredor hace entre el comitente y otra persona para que estas celebren un negocio jurídico cualquiera, por ello una vez el negocio que el acercamiento del corredor se celebre, este adquiere el derecho a recibir el pago de su comisión.

Sumado a ello, el máximo tribunal civil en sentencias de casación de tres (3) de mayo de dos mil cinco (2005) y seis (6) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) dictadas dentro de los expedientes 62812-01 y SC11815-2016 por los Magistrados Ponentes: Manuel Isidro Ardila Velázquez y Margarita Cabello Blanco ha indicado que el contrato de corretaje como cualquiera otro debe aparecer claramente

probado dentro del plenario, el acuerdo bilateral de voluntades entre el comitente y el corredor para que el segundo, en nombre del primero, haga las labores de promoción del negocio que este último requiere, acuerdo que puede quedar consagrado en alguna cualquiera de las formas que la ley prevé para el asentamiento de un acuerdo de voluntades.

En ese orden, para que el corredor adquiriera el derecho a su comisión, requiere probar tres (3) elementos: i) la existencia del contrato de corretaje; ii) que el corredor fue causa de acercamiento entre el comitente y un tercero y iii) que entre el comitente y el tercero se celebró algún negocio jurídico de los promocionados por el corredor.

En este caso, para probar los tres (3) elementos atrás descritos se recibieron las documentales que las partes allegaron al litigio y se practicaron los interrogatorios de las partes.

Ahora bien, ninguna de las pruebas escritas aportadas muestra de forma diáfana la existencia de un acuerdo entre Henry Daniel Castro Caballero en su calidad de administrador de Ecomarket S.A.S. y los demandantes para que éstos promocionaran algún negocio jurídico a nombre de aquella sociedad, por lo cual debe hacerse la revisión de las diferentes declaraciones recibidas dentro de este asunto, esto es, aquellas hechas por los extremos de este pleito.

En su declaración de parte, María Amparo Carvajal Guingue indicó que desde agosto de 2018 habló con Henry Daniel Castro Caballero la posibilidad de comercializar la bodega Nro. 38, agregó que con posterioridad, se presentó ante aquél junto con Humberto Castro Moreno para llevar a cabo esa labor y una vez se firmó un documento al respecto con el señor Castro Caballero, le presentó diferentes clientes y ofertas, entre ellos, a César Chaves, quien visitó en cuatro oportunidades la bodega Nro. 38 y en una de las visitas se conoció con el señor Henry. Indicó que el señor Chaves preguntó sobre la disponibilidad de dicha bodega, a lo cual le informó que sí se encontraba disponible, previa consulta con el señor Henry. Señaló finalmente que, en febrero del año 2019 Cesar le solicitó visitar las bodegas Nros. 33 y 38, siendo mostrada ésta última por Humberto a Cesar dado que ella no se encontraba en esta ciudad, luego de lo cual, se realizó el arrendamiento de la bodega Nro. 38 entre Ecomarket S.A.S. y Teleperformance Colombia S.A.S.

Humberto Castro Moreno indicó por su parte que a Cesar Chaves, representante de Teleperformance Colombia S.A.S. lo contactaron a través de un anuncio puesto en la bodega Nro. 20, en virtud del cual, aquél se comunicó con los demandantes, se concretó con él una cita para el 28 de septiembre de 2018, fecha en la cual visitaron la bodega Nro. 38, previa autorización de Henry Daniel Castro Caballero, luego se hicieron con Cesar Chaves nuevamente visitas a dicha bodega los días 13, 14 y 26 de noviembre de 2018 y 12 de febrero de 2019, agregó que a Cesar Chaves se le remitieron los planos de la bodega Nro. 38 a solicitud del mismo y que en la visita del 26 de noviembre de 2018 presentó a César Chaves con Henry Daniel Castro Caballero, luego de lo cual, una vez la señora Carvajal Guingue indagó a César Chaves sobre el punto, le informó que se había llevado a cabo el negocio sobre la bodega Nro. 38.

Henry Daniel Castro Caballero expuso que María Amparo Carvajal Guingue se presentó ante él en la bodega Nro. 41, en donde él laboraba como administrador de Ecomarket S.A.S., quien le manifestó que ella quería comercializar la bodega Nro. 37, a lo cual expresó *"que sí, que no había ningún problema"* y le indicó además que en meses posteriores, le harían entrega de las bodegas Nros. 38 y 39, por lo cual aceptaba desde ese momento que por parte de aquella se hiciera la comercialización de estas otras bodegas, agregó que posterior a ello, la señora Amparo Carvajal le remitió el documento de fecha 21 de agosto de 2018 en donde ella le ofrecía el servicio apenas reseñado con expresión de las tarifas por el mismo, por lo cual, una vez hicieron un reajuste a las tarifas por tal servicio, aquella le remitió el documento fechado 19 de septiembre de 2018 y por consiguiente, lo recibió y firmó.

En ese orden, se observa que para esta sede judicial es clara la existencia de confesión por parte de Henry Daniel Castro Caballero acerca de que como administrador de Ecomarket S.A.S., acordó con los demandantes que éstos gestionaran la consecución de un arrendatario para la bodega Nro. 38 ubicada en el Parque Empresarial Puerta del Sol localizado en la Transversal 93 N° 51-98 de esta ciudad, estableciéndose una comisión de uno (1) o dos (2) cánones del contrato de arrendamiento que llegare a celebrarse, según se determinara la duración de éste de uno a tres años o por un período mayor, respectivamente.

Siendo así, es claro que la ausencia de aceptación expresa escrita en el documento de fecha 19 de septiembre de 2018 por parte de Henry Daniel Castro Caballero, en el cual sí obra su firma, no invalida el acuerdo de voluntades al que llegó este con los demandantes y que perfeccionó el contrato de corretaje en los términos apenas descritos, puesto que tal contrato para su existencia no requiere de solemnidades *ad substantiam actus*, es decir, de formalidad alguna, v.gr. aceptación expresa por escrito, sino únicamente del consentimiento de las partes para su perfeccionamiento, aceptación expresa verbal que en todo caso sí se dio por el señor Castro Caballero, tal como lo reconoció en su declaración de parte al señalar que en su diálogo con María Amparo Carvajal Guingue aceptó que ella se encargara de buscar un tercero interesado en la celebración de un contrato de arrendamiento sobre dicho predio.

Ahora bien, adujo el señor Castro Caballero en su declaración que Ecomarket S.A.S. estaba interesada en arrendar la bodega Nro. 37 a Teleperformance Colombia S.A.S., y para ello, él mismo buscó el contacto con el administrador del Parque Empresarial Puerta del Sol, quien le suministró el teléfono de Cesar Chaves y una vez se comunicó con él, acordó con éste una cita para visitar las bodegas y le remitió los planos de la bodega Nro. 37 junto con los planos de las demás bodegas de Ecomarket, así mismo que a finales de agosto de 2018 tenía las bodegas Nros. 37, 38 y 39 inscritas con las inmobiliarias Colliers y Coninsa Ramon H. entre otras, para la consecución de arrendatario, y para ese mes, la inmobiliaria Colliers le solicita autorización para llevar un cliente, siendo este César Chaves, quien dijo ya haberlas conocido con anterioridad. Finalmente, que para el 12 de febrero le llamó Cesar Chaves para visitar la bodega Nro. 38 y estando allí, Humberto Castro Moreno le informó que tenía un cliente, tratándose del mismo Cesar Chaves, momento en el cual le dijo a Humberto que *"ese contacto ya lo he venido manejando desde cuatro, cinco meses atrás, tan es así que dos inmobiliarias hicieron esas mismas visitas y ellos me dijeron, tranquilo Henry si*

usted ya tiene el contacto, si usted ya viene manejando eso no tenemos ninguna observación". Finalizó señalando que hacia el 20 de febrero de 2019 Cesar le llama a hacerle la oferta, por lo cual una vez éste se acercó a las oficinas de Ecomarket S.A.S. se puso en contacto con una de las socias de la misma, quienes se pusieron de acuerdo en que Teleperformance Colombia S.A.S tomaría en arriendo la bodega Nro. 38.

Sin embargo, en lo tocante a tales afirmaciones no se evidencia en forma alguna del material probatorio recaudado, prueba contundente alguna que permita arribar a la conclusión de haber sido el mismo señor Castro Caballero quien se puso en contacto con Cesar Chaves de la empresa Teleperformance Colombia S.A.S para el ofrecimiento de la bodega Nro. 38 y si en gracia de discusión ello se aceptara, lo cierto, es que no se acreditó que el señor Castro Caballero por decisión unilateral hubiera puesto fin al contrato de corretaje existente con los demandados para el arrendamiento de tal bodega, pues aparte de la declaración vertida en ese sentido por Henry Daniel Castro Caballero en interrogatorio de parte como representante legal de Ecomarket S.A.S., no se aportó ningún otro material probatorio que corrobore tales afirmaciones, no siendo suficiente lo afirmado por el demandado en su interrogatorio de parte para sustentar tal hecho, atendiendo a que la jurisprudencia ha decantado que las declaraciones de las partes alcanzan relevancia, sólo en la medida en que *"el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba"* (sentencia de 13 de septiembre de 1994, citada por Sent. Cas. Civ. de 27 de julio de 1999 Exp. No. 5195).

De otro lado, en lo concerniente a que los pantallazos impresos allegados para el presente proceso no deben ser tenidos en cuenta como mensaje de datos, en la Sentencia C-604/16, la Corte Constitucional dilucidó acerca del valor probatorio de los mensajes de datos en su forma original como en su impresión en papel, lo siguiente:

"6.2.4.6. En resumen, la Ley 527 de 1999 reguló los aspectos esenciales para el uso general de los mensajes de datos e incorporó varias disposiciones sobre su capacidad demostrativa. El legislador delimitó aquello que debe entenderse por mensajes de datos y de manera principal fijó las condiciones de los denominados equivalente funcionales, es decir, de los requisitos técnicos, bajo los cuales un documento electrónico cumple la misma finalidad atribuida a un soporte en papel y, por consiguiente, se tiene como su homólogo para efectos jurídicos.

(...)

*En el ámbito probatorio, la Ley establece que los mensajes de datos son medios de convicción y su fuerza en cuanto tales corresponde hoy, cabe aclarar, a la otorgada a los documentos en general en el Código General del Proceso. Así mismo, **la regulación prohíbe expresamente negar capacidad demostrativa, efectos o validez jurídica, en cualquier actuación judicial o administrativa, a la información contenida en mensajes de datos, por el sólo hecho de tratarse de información en esa clase de soporte o por no haber sido presentada en su forma original.***

(...)

6.2.4.7. Ahora, en el capítulo IX, Título Único, Sección Tercera, Libro Segundo del Código General del Proceso, el legislador fija las reglas relativas a los documentos. En general, establece el tratamiento de los documentos originales y las copias, los documentos públicos y privados, su autenticidad, valor, forma de aportación y uso, y los procedimientos de exhibición, tacha de falsedad y desconocimiento. Estas normas son aplicables a los mensajes de datos, con arreglo a las disposiciones sobre equivalentes funcionales reseñadas con anterioridad y previstas en la Ley 527 de 1999.

El artículo 243 del citado Código considera que son documentos, entre otros, los mensajes de datos. A su vez, el artículo 247, demandado parcialmente en este caso, indica en su primer inciso que los mensajes de datos serán valorados, como tales, en todos aquellos casos en que han sido aportados en el mismo formato en que fueron generados, enviados, o recibidos, o en algún otro formato que lo reproduzca con exactitud. Y enseguida, en el segundo inciso, precisamente impugnado, prescribe: "la simple impresión en papel de un mensaje de datos será valorada de conformidad con las reglas generales de los documentos".

(...) el segundo inciso del artículo 247 C.G.P. se refiere a una situación, aunque relacionada, sensiblemente diferente. **El legislador prescribe que la "simple impresión" en papel de un mensaje de datos, debe ser apreciada con base en las reglas generales de los documentos.** En este supuesto, una información originalmente creada, enviada o recibida a través de medios electrónicos, ópticos u otros de la misma naturaleza, es aportada al proceso, no en el mismo formato en que se transmitió, sino en un documento de papel. Cuando así se ha presentado, el legislador ordena la valoración de esa impresión con arreglo a las normas generales sobre los documentos.

(...)

La impresión de un mensaje de datos, en suma, **es una mera copia** de ese mensaje y, desde el punto de vista de su naturaleza, solo una evidencia documental en papel. Esta prueba documental deberá ser apreciada, como todos los demás elementos de convicción de esa naturaleza, conforme a las reglas de valoración probatoria correspondientes, previstas en el Código General de Proceso, en los términos del inciso 2º del artículo 247 en mención.- "(Destacado fuera del texto original).

Conforme a ello, es claro que las copias impresas en papel de los mensajes de datos tienen valor probatorio, pero además, deben ser apreciadas conforme a las reglas de los documentos, tal como se dijera por la misma Corporación Judicial en sentencia T-467/22: "la Sala estima que este caso presenta una oportunidad para reiterar que, en efecto, la captura de pantalla de los mensajes de texto enviados a través de una aplicación de mensajería instantánea tiene valor probatorio; y precisar que, dado que no se trata de un mensaje de datos aportado en su formato original, debe ser valorado conforme las reglas aplicables a los documentos (...).

En ese sentido, si bien es cierto que, los pantallazos impresos de mensajes de datos aportados al presente proceso y remitidos mediante correo electrónico y WhatsApp entre María Amparo Carvajal Guingue y Henry Daniel Castro Caballero así como los enviados por los mismos medios entre María Amparo Carvajal Guingue y Cesar Chaves, no pueden ser tenidos en cuenta como mensajes de datos por no haber sido allegados en el mismo formato en que fueron generados, enviados, o recibidos, o en algún otro formato que lo reproduzca con exactitud,

también lo es que, deben ser apreciados como copias de esos mensajes de datos y valorados conforme a las reglas sobre documentos, respecto de los que, valga anotar, no fueron desconocidos o tachados de falso por la demandada Ecomarket S.A.S.

En ese orden de ideas, se encuentra que entre los distintos mensajes remitidos mediante correo electrónico por María Amparo Carvajal Guingue y Humberto Castro Moreno a Henry Daniel Castro Caballero para solicitarle autorizar el ingreso de distintos interesados en conocer la bodega Nro. 38, en los correos de 28 de septiembre² y 13 de noviembre de 2018³ se identificó con nombre y documento de identidad a Cesar Chaves, señalando además en el primero de tales correos que era para una compañía de call center y que el interesado había confirmado que no tenía previo contacto con el señor Castro Caballero.

Documentos de los que se evidencia que por lo menos en dos oportunidades los demandantes informaron a Ecomarket S.A.S. a través de su administrador Henry Castro, no sólo que había un cliente interesado en tomar en arriendo dicha bodega, sino que este fue identificado por su nombre como Cesar Chaves, pese a lo cual, en ningún momento Henry Castro les manifestó que este fuera un posible tercero interesado que él mismo había contactado anteriormente y con quien estuviere llevando a cabo alguna gestión para el arriendo de la bodega Nro. 38, pues de esto último no obra en el plenario prueba alguna, más allá del dicho del propio señor Castro Caballero, tal como se dijo líneas atrás.

Así mismo, se encuentra que previo a la visita del 14 de noviembre de 2018, Cesar Chaves remitió mensaje vía WhatsApp a Amparo Carvajal el día 8 del mismo mes y año, así: *"Una cosa, tu me ofreciste la bodega de tetrapack de pta del sol"* *"Recuerdas??"* al cual, Amparo Carvajal contestó: *"Sí señor!"* *"Está a tus órdenes"* e inmediatamente Cesar Chaves escribió: *"Sip"* *"Me confirmas la inf pls"* *"\$"* *"Mtsrs2"* *"Etc"* y Amparo Carvajal le indicó: *"Dame un ratito y te la envío"*, a lo cual, Cesar Chaves escribió: *"Gcs"* y posteriormente, Amparo le escribió: *"Enviada la Bodega # 38 Puerta del Sol"*⁴

Conversación de la que se advierte que Cesar Chaves asiente que para esa fecha ya conocía dicha bodega porque Amparo Carvajal se la había mostrado y a continuación le pregunta si ella lo recordaba, para enseguida solicitarle información sobre la misma.

Obra también, mensaje de WhatsApp enviado por la señora Amparo Carvajal al señor Henry Castro el 14 de noviembre del mismo año, en el que le informó a éste que *"El cliente Cesar Chaves llegó muy puntual a la cita de hoy, vio la bodega y al parecer les interesa, va a revisar detalles y si se resuelven, solicitará nueva visita con el director de Proyectos!"*

Se observa así mismo que en diversas oportunidades Amparo Carvajal remitió a Cesar Chaves mediante correo electrónico la información relativa a las especificaciones técnicas de la bodega Nro. 38, inclusive los planos de ésta.

² Archivo 01Cuaderno1raInstancia pág. 57

³ Archivo 01Cuaderno1raInstancia págs. 47 y 99

⁴ Archivo 01Cuaderno1raInstancia pág. 105

Finalmente, cuando el 19 de febrero de 2019 Amparo Carvajal indagó a Cesar Chaves mediante mensaje de WhatsApp sobre si él recordaba que ellos le habían presentado la bodega Nro. 38, éste le refirió que *"Sí claro, tu nos presentaste la 38"* *"Eso lo tengo claro"*.

De lo anterior, se tiene que los demandantes con su actuar fueron causa eficiente de acercamiento entre Henry Castro y Cesar Chaves, quienes representaban a Ecomarket S.A.S. y a Teleperformance Colombia S.A.S., respectivamente, en tanto lograron que esta última se interesara en el arrendamiento de dicha bodega, tal como se evidencia de las conversaciones sostenidas entre Cesar Chaves y Amparo Carvajal, puesto que i) fue a través de los demandantes que Teleperformance Colombia S.A.S., por medio de Cesar Chaves conoció la bodega Nro. 38 y ii) los demandantes le proporcionaron la información relevante solicitada por éste sobre tal predio.

Así, se tiene que los actores cumplieron con sus obligaciones, comoquiera que conforme ha indicado la Corte Suprema de Justicia: *"En el corretaje, la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional. Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto (SC17005-2014, rad. n°. 11001-31-03-034-2004-00193-01 del 12 de diciembre de 2014).*

Siendo así, se cumple el segundo de los requisitos necesarios para el éxito de la acción propuesta, sin que sea para ello menester que Ecomarket S.A.S. recibiera algún tipo de oferta de Teleperformance por medio de los demandantes.

Respecto al tercer elemento, se encuentra que el 21 de marzo de 2019, entre Ecomarket S.A.S. como arrendador y Teleperformance Colombia S.A.S. como arrendatario se suscribió contrato de arrendamiento comercial del inmueble localizado en el Parque Empresarial Puerta del Sol, ubicado en la Transversal 93 N° 51-98 Unidad 38 de esta ciudad, por un término inicial de 3 años y un canon mensual de \$33.600.000, con lo cual se tiene por cumplido que entre el comitente Ecomarket S.A.S. y el tercero Teleperformance Colombia S.A.S. se celebró el negocio jurídico de arrendamiento sobre el citado predio, promocionado por los corredores Humberto Castro Moreno y María Amparo Carvajal Guingue, en virtud del contrato de corretaje celebrado con Ecomarket S.A.S. por medio de su administrador Henry Daniel Castro Caballero.

En consecuencia, los demandantes adquirieron el derecho a su comisión en la cuantía reconocida por la juez a quo.

Así las cosas, esta sede jurisdiccional no puede otra cosa sino confirmar íntegramente la sentencia objeto de apelación, con la consecuente condena en costas al apelante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) por el Juzgado Veintiséis (26) Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO: CONDENAR a ECOMARKET S.A.S. en costas de la segunda instancia. Liquídense por la juez de primera instancia, en los términos del artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo la suma de \$1.200.000, como agencias en derecho.

TERCERO: Remítase el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y DEVUÉLVASE,

**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ**

Firmado Por:

Heidi Mariana Lancheros Murcia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 024

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: **f050d0aff6a1d314d88f018e8b64e4d1638d249c2420a9cb2e1e955ee011827f**

Documento generado en 10/07/2023 02:00:00 PM

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