

## RECURSO DE APELACION

Ezequiel Ospina <ospinarte@gmail.com>

Mar 8/11/2022 8:07 AM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

### **Cordial saludo**

**El documento adjunto contiene la presentación de nuestro recurso de apelación contra la sentencia del proceso 20190066500 del estado de noviembre 02 de 2022, para que se le dé el trámite correspondiente.**

**Mil gracias**

Señor  
Juez Séptimo Civil del Circuito de Bogotá D. C.  
Dr. SERGIO IVAN MESA MACIAS  
E. S. D.

PROCESO	Rendición Provocada de Cuentas
EXPEDIENTE	2019-00665
DEMANDANTE	Ezequiel Ospina Rivera
DEMANDADAS	Elizabeth Ospina Rivera Edilsa Victoria Ospina Rivera
ASUNTO	Recurso de Apelación Al Fallo de Sentencia del 2 de noviembre de 2022

ANDRES DAVID ZIPA PRECIADO en calidad de apoderado de la parte actora, me permito interponer recurso de apelación, frente al fallo proferido el pasado 02 de noviembre de 2022, estando dentro del término para tal fin, el cual vence el 08 de noviembre de 2022.

Me permito indicar mis reparos de manera concreta:

El A quo, reconoce parcialmente la rendición de cuentas, indicando que **acató parcialmente**. Situación que permite concluir que si **existió un desacato a una decisión judicial** al no cumplir con la sentencia en su totalidad y me permito indicar los reparos concretos frente a la sentencia promulgada.

1. El a quo, no calificó en detalle la información contable presentada y procedió a indicar que no es competente para calificar la validez de las documentales presentadas (facturas), y no tuvo en cuenta que los gastos presentados en la rendición de cuentas, obedecen a una construcción que adelantó la señora EDILSA VICTORIA OSPINA RIVERA, en donde construyó un apartamento adicional tal y como lo manifestó en su interrogatorio en la rendición de cuentas, situación que se pasó por alto en el fallo. Así mismo, las accionadas no demostraron en las documentales presentadas que las mejoras realizadas fueran necesarias para la conservación de los inmuebles, solo se limitaron a indicar gastos pero nunca aportaron una mejora inmobiliaria, pero si gastos del 50.93 % en relación con los ingresos totales, lo cual es ilógico e irreal como se verá cuando se expongan las falsedades que se denunciaron insistentemente durante todo el proceso incluyendo las audiencias, así mismo, el A quo da por aprobados todos los gastos de mejoras indicando que pasaron por vista del profesional de contabilidad, quien ha dado fe de documentos falsos que reposan en la contabilidad; por lo cual las documentales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 165, 168, 169, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 198, 199, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 246, 248, 251, 252 y 253, deben ser analizadas de manera detallada y no basados en la buena fe de la contadora, quien a todas luces está a favor de las aquí demandadas, alejándose de sus responsabilidades éticas y legales como se demostrará nuevamente en la sustentación. Además, ella misma certificó no conocer los inmuebles, es decir, actuó como tenedora de libros únicamente.
2. El A quo, reconoce que en la rendición de cuentas hay información que no debería de estar en ésta, pues no corresponden a la administración de los

inmuebles, pero aun así da por cierta la rendición de cuentas cuando ésta no obedece a la realidad material, obedeciendo a una labor administrativa carente de responsabilidad y honestidad.

3. Dentro de la rendición de cuentas no se encuentra el número de apartamentos en cada inmueble ni los ingresos y gastos en cada uno de ellos, ni el tiempo en que estuvieron arrendados, para proceder a la verificación con el consumo de servicios públicos, que podría ser una excelente prueba de su veracidad; pero el A quo da por cierto lo que las demandadas afirman sin sustento y carente de veracidad como aparece en el expediente y se demostrará en la sustentación del presente recurso.
4. El A quo está desconociendo las objeciones contenidas en los folios 15, 24, 64, 65, 128, 145, 194, 245, 249 y 250, indicando que los honorarios jurídicos y contables, gastos notariales entre otros, obedecen a perseguir el cobro de cartera que generan los inmuebles, pero está aceptando esos gastos solo bajo la afirmación de que esas actividades se ejercieron, pero en ninguna parte de la rendición de cuentas informaron de procesos judiciales y menos de sus resultados, en pro de recuperar los inmuebles. Por lo cual, llama la atención que el A quo proceda a dar aceptación por la sola afirmación de las demandadas, cuando se evidencia que no existió un solo informe jurídico o contable para la administración de los inmuebles, sobre el resultado de esos honorarios, siendo así estos gastos injustificados dentro de la rendición de cuentas.
5. El A quo reconoce los gastos de servicios públicos como gastos del arrendador, porque evidenció algunos contratos donde no se pactaba el pago de servicios públicos por separado, pero nunca se detuvo a consultar sobre los dieciséis (16) contratos faltantes en la rendición de cuentas, que si aparecieron en el balance mensual de la misma, pero los cuales no fueron aportados, también pasa por alto que de los dos (2) inmuebles hay (6) seis apartamentos, por lo cual no es coherente que solo exista de (14) catorce años, el valor de (\$186.091.989) ciento ochenta y seis millones noventa y un mil novecientos ochenta y nueve pesos de ingresos. Por lo cual en algunos contratos sí se pudo haber arrendado incluyendo servicios y otros no y de eso el A quo, no se pronunció en la sentencia frente a la ausencia de estos contratos, lo pasó por alto.  
Llama la atención que no se encuentra la justificación o manera de valoración de los cánones de arrendamiento, ya que la ley autoriza hasta el 1 % del valor comercial, y este valor no incluye los servicios, ley 820 de 2003 artículos 2 y 18, sin detrimento de la posibilidad de contratar incluyendo los servicios.
6. El A quo niega la objeción 75, la cual es una nota contable que no aporta nada a la rendición de cuentas; niega la objeción 157 que es el acta de partición de la sentencia de sucesión, la cual no hace parte de la rendición de cuentas, pues la rendición de cuentas va dirigida a perseguir la administración de los inmuebles y no hace énfasis en la sucesión y así mismo niega la objeción 167, la cual es una nota contable de avalúos y peritaje de la sucesión realizada por la contadora, quien no tiene las calidades para realizar dichos avalúos y aun así el Ad quo desconoce las objeciones presentadas
7. El A quo, indica que los honorarios pagados al profesional Carlos Adán Zuluaga Pulido, fueron obtenidos de la masa herencial, situación que no es cierta, pues llama la atención cómo llegó el juez a tal afirmación. Y llama la atención como pide el reembolso de (\$1.166.666) UN MILLON CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS, cuando este valor correspondía al año 2019, desconociendo por completo los comprobantes y declaraciones que certifican que tanto este hecho como su valor es intencionalmente manipulado.
8. No se comprende como el A quo llegó a dar por cierto el valor de (\$180.625.224), CIENTO OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS, **durante catorce (14) años de**

**administración de dos (2) inmuebles**, los cuales cuentas en su totalidad con (6) apartamentos. Solo dando fe de una rendición de cuentas que presenta errores y vacíos tal y como lo indica la sentencia.

9. No es cierto que no existan cuentas del predio del barrio El Carmen, simplemente las demandadas no rindieron cuentas, puesto que EDILSA VICTORIA OSPINA RIVERA, cambió de domicilio en el año 2009, tal y como lo indicó la testigo ILVA NUBIA HERRERA GALVEZ en el proceso de simulación en su interrogatorio y testimonio, ante el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, quien indicó que EDILSA VICTORIA OSPINA RIVERA, había salido del inmueble y se había arrendado, prueba que está en este proceso. Existe una falencia por parte del A quo al no valorar el material probatorio, situación ratificada por las testigos en su testimonio e interrogatorio dentro del proceso de rendición de cuentas.
10. El A quo aprueba que la venta de la tienda de abarrotes es cierta porque el señor JUAN NIAMPIRA realizó unos abonos, cuando solo hay un solo pago y no manifestó nada frente a los sendos contratos de venta que se realizaron para vender la tienda tal y como lo indicó la parte pasiva en la contestación de la demanda. Falta de coherencia entre lo manifestado por las demandadas y la contadora.
11. La tabla que el A quo presenta como utilidades generadas en la hoja 10 de la sentencia no coincide con la rendición de cuentas presentada, llama la atención su interés de querer convencer que las cuentas son idóneas cuando no coinciden en el análisis efectuado por él mismo, y motivado en un argumento irrisorio "la fe pública de la contadora" desestima las objeciones 171, 180, 181, 230 y 247, evidenciándose que la rendición de cuentas presentadas no se asemeja a la realidad.
12. Reconoce el valor de (\$13.369.919), TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS, únicamente indicando que sí le han consignado al demandante, situación que no es cierta, pues el demandante solo ha recibido (\$3.934.914) TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS. El resto del dinero **está culto o distraído desde hace catorce años.**
13. El A quo hace interpretaciones análogas sobre los depósitos consignados a la señora VICTORIA RIVERA, (madre de las partes dentro del proceso), e indica que le pertenecen al demandante y que debe accionar para el cobro de dichos depósitos, situación que no es cierta, pues se evidencia un actuar de ocultamiento o de distracción de los bienes que le pertenecen al demandante, por parte de las demandadas, para defraudar los frutos del accionante y no puede reconocerse esos depósitos como pago y producto de los frutos de los inmuebles por catorce (14) años. Debiéndose reconocer un valor superior a los (\$13.369.919), TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS, que el A quo reconoció.
14. El A quo, da aprobación de gastos de la sucesión por valor de (\$85.977.808) OCHENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS, lo cual no tiene incidencia en esta rendición de cuentas, puesto que el periodo de rendición de cuentas es posterior al proceso de sucesión y deduce (\$85.977.808) OCHENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS, del activo de la rendición de cuentas.
15. El A quo indica que el demandante tiene a su favor títulos judiciales por un monto de (\$16.572.555) DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS, situación que no es cierta, pues estos títulos no están a nombre del demandante, ya que las demandadas pretendían defraudar y ocultar los frutos de la herencia. Si esto fuera cierto hubieran consignado a la cuenta del demandante, como lo hicieron en años pretéritos, su demostración está en el proceso y también será presentada en la sustentación del presente.
16. El A quo, pasa por alto que las demandadas presentaron de manera incompleta la rendición de cuentas y por fuera del término legal,

presentaron un complemento aún faltando información, no siendo este actuar leal e igualitario frente a las partes del proceso y debiéndose desconocer la rendición de cuentas que las demandas presentaron por extemporáneas, entre otros motivos.

17. El Ad quem debe reconocer en su totalidad las pretensiones solicitadas en la demanda, ya que la rendición de cuentas se presentó de forma extemporánea, incompletas, no obedecen a la realidad y presentan un enorme fraude a resolución judicial, como también fraude procesal, presentes en este proceso de rendición provocada de cuentas, como en los antecedentes judiciales de las demandadas.
18. El A quo no puede motivar la sentencia en que la rendición de cuentas presentada por las demandas es cierta, por el solo hecho de que la contadora da buena fe (fe pública), de la información presentada, cuando ésta tiene una parcialidad hacia las demandadas y cuando existen inconsistencias presentadas tanto así, que al mismo juzgado no le coincide el balance presentado por esta.

Es evidente que la rendición de cuentas no cumple con el ARTÍCULO 10, Ley 43 de 1990. De la fe pública: "La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance.

PARÁGRAFO. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes."

La fe pública, de la contadora se logró desvirtuar cuando ésta indicó que desconocía los inmuebles a los cuales les llevaba la contabilidad y cuando indicó que no podía dar por cierto que todas esas mejoras se habían realizado, pues ella solo recauda información para la rendición de cuentas.

19. Se logró demostrar que la contadora no cumplió con los principios fundamentales del contador en la rendición de cuentas presentada los cuales son: Integridad, objetividad, competencia, diligencia, confidencialidad y comportamiento profesional.
20. Será la oportunidad para volver a mostrar los múltiples documentos falsos y la forma como los avala la contadora, certificando falsedades con la figura de la Fe Pública, todo fue allegado en su debido momento a este proceso.

De esta manera procedo a exponer brevemente las causales de la impugnación que procederé a motivar ante el Ad quem.

Con el debido respeto.



**ANDRES DAVID ZIPA PRECIADO.**  
**C.C. 1.019.088.679**  
**T.P. 344.625 del C. S. de la J.**

## RADICADO # 2019-00665 RENDICIÓN CUENTAS EZEQUIEL OSPINA

Francisco Morales <moralescasasabogados@hotmail.com>

Mar 8/11/2022 10:40 AM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: andres david zipa preciado <andresdavidzp@hotmail.com>

BUENOS DÍAS.

PARA QUE OBRE EN EL EXPEDIENTE DE LA REFERENCIA ACOMPAÑO ESCRITO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN CONTRA AUTO NOVIEMBRE 1 DE 2022.

RUEGO ACUSAR RECIBO DEL PRESENTE MENSAJE DATOS Y SU ANEXO.

GRACIAS.

ATTE.,

FRANCISCO MORALES CASAS

T.P. 9234



<http://www.moralescasasabogados.com/>

*Francisco Morales Casas*

*Abogado*

Señor

JUEZ 7° CIVIL DEL CIRCUITO

E-mail: ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF.: RAD. N° 11001310300720190066500

PROCESO DE RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS

DEMANDANTE: EZEQUIEL OSPINA RIVERA

DEMANDADAS: EDILSA VICTORIA OSPINA RIVERA y otra

En mi condición de apoderado judicial de las demandadas señoras EDILSA VICTORIA y ELIZABETH OSPINA RIVERA manifiesto que aunque en términos generales la decisión final con la que se resuelve el Incidente de Objeción a las Cuentas presentadas nos fue favorable a la parte demandada, aun así en tiempo **INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN PARCIAL** y en subsidio el de **APELACIÓN, también parcial**, contra su proveído calendado en noviembre 1° de 2022, notificado el día 2 de este mismo mes y año, para que ajustándolo por completo a derecho sea revocado parcialmente el aspecto resolutivo de dicha providencia conforme paso a indicar:

**SOLICITO SE REVOQUE PARCIALMENTE LA DECISIÓN TOMADA DE CONDENAR A LAS CUENTADANTES A PAGAR A FAVOR DEL CUENTA ACCIPIENS LA SUMA DE \$12'213.037,00 Y, EN SU LUGAR, RUEGO SE MODIFIQUE ESTE MONTO REDUCIÉNDOLO EN LA CANTIDAD DE \$8'593.750,00 AL RECONOCER EL VALOR DE LA RETRIBUCIÓN A QUE TIENEN DERECHO LAS DEMANDADAS, EN MANERA TAL QUE –CONSIGUIENTEMENTE– SEA AJUSTADO EL VALOR DE LA CONDENA FINALMENTE A LA SUMA DE \$3'619.287,00**

Su Señoría en el punto 2.1. del auto impugnado asevera que como no apareció probado en el expediente que las partes (los 3 hermanos OSPINA RIVERA) hubieran llegado a algún convenio, acuerdo o consensualización atinente a que una o ambas de las demandadas ejercieran la administración de los inmuebles de marras; y antes bien –añade Usted– en cambio sí quedó demostrado que el demandante nunca aceptó que sus hermanas manejaran los inmuebles, concluye entonces que “(...) *resulta totalmente improcedente el cobro de honorarios por administración y otros servicios ejercidos por las demandadas sobre los predios que integran la masa sucesoral.*” (Pág. 3 de la providencia); pero desafortunadamente llega a esta conclusión –la de negar la remuneración a las cuentadantes en cuantía de \$8'593.750,00– **sin tener presente, esto es, pretermitiendo:**

**1. Que** es principio primordial básico en nuestro sistema legal aquél según el cual a *trabajo igual, salario igual*<sup>1</sup> (Arts. 25 y 53 Constitucionales), principio del que se deduce que **quien realiza una gestión o tarea que de uno u otro modo favorece a otro, debe serle naturalmente remunerada en una justa proporción**; de manera tal que en contrario a lo señalado por su Señoría, no resulta improcedente ni impertinente que las demandantes hayan pretendido cobrar aquí y hayan cobrado una suma dineraria a título remuneratorio, toda vez que tenían pleno derecho a hacerlo y ese derecho fundamental no podía serles desconocido.

**2. Que** si reconoció el juzgado el hecho de haber realizado mis clientes una *gestión*, como así lo reconoció, no podía entonces desconocer la remuneración que de suyo generó tal *gestión*.

**3. Que** como de hecho y en derecho **existe un verdadero mandato** cuando la gestión interesa tanto al que hace el encargo (mandante) como al que lo acepta (mandatario), o a cualquiera de estos dos, o a ambos (Art. 2146 C.C.) y se halla además establecido que **la remuneración del mandante puede ser fijada por las partes, por la ley o por el juez** (Art. 2143 C.C.), no era ni insólito, exótico o contrario a la ley que las cuentadantes cobraran una

<sup>1</sup> “Es del caso traer a colación lo que ha sostenido la H. Corte Constitucional en lo que hace referencia al Principio ‘A TRABAJO IGUAL-SALARIO IGUAL’, que el actor invoca como vulnerado, principio que descansa sobre la base de que toda remuneración debe ser proporcional a la cantidad y calidad del trabajo, así: ‘...’” (CONSEJO DE ESTADO; Sec. Primera; Sent. 2001-0520 de agosto 10 de 2001; Mag. Pnte. Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo)

Carrera 5 N° 16-13 Of. 301 Tels. 60-1-3420627 - 60-1-3421417 Fax: 60-1-2829763 Bogotá D.C. Colombia

[www.moralescasasabogados.com](http://www.moralescasasabogados.com)

E-mail: [moralescasasabogados@hotmail.com](mailto:moralescasasabogados@hotmail.com)

*Francisco Morales Casas*

*Abogado*

suma remuneratoria por la administración efectuada; ni era impropio, indebido o ilegal que el juez convalidara el monto cobrado por ellas a título de honorarios por la gestión realizada.

**4. Que** de antaño se halla establecido frente a los casos de *comunidad* que todo administrador tiene pleno derecho a percibir una remuneración por su gestión: "EL ADMINISTRADOR GOZARÁ UNA REMUNERACIÓN DEL DOS AL CINCO POR CIENTO DEL PRODUCTO DE LAS COSAS COMUNES QUE ADMINISTRE A JUICIO DE LA JUNTA GENERAL DE COMUNEROS, O DEL JUEZ EN CASO DE QUE LA JUNTA NO HICIERE LA ASIGNACIÓN; Y SI LAS COSAS COMUNES SE USAREN POR LOS MISMOS COMUNEROS, EL ADMINISTRADOR TENDRÁ DERECHO AL USO DE UNA PARTE DE LA COSA CUYO PRODUCTO SEA EQUIVALENTE AL TANTO POR CIENTO QUE LE CORRESPONDE" (Subrayé. Art. 23 L. 95 de 1890), norma ésta que su H. Despacho lamentablemente no aplicó al resolver el tan concreto punto que aquí viene ocupándonos.

**5. Que** encima de todo, en manera clara y expresa, nuestro ordenamiento civil dispone que el mandante o quien se beneficie con la gestión del mandatario o administrador (Art. 2146 C.C.) está obligado para con éste último (i) a reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato, (ii) a pagarle la remuneración estipulada o usual; (iii) a pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes, y (iv) a indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa o por causa del mandato, todo ello conforme lo establece la ley.

**6. Que** inclusive nuestra normativa mercantil perentoriamente dispone: "EL MANDATARIO TENDRÁ DERECHO A LA REMUNERACIÓN ESTIPULADA O USUAL EN ESTE GÉNERO DE ACTIVIDADES, O, EN SU DEFECTO, A LA QUE SE DETERMINE POR MEDIO DE PERITOS (...)" (Subrayé. Art. 1264 Co. de Co.) "EL MANDATARIO SÓLO PODRÁ PERCIBIR LA REMUNERACIÓN CORRESPONDIENTE (...)" (Subrayé. Art. 1265 Co. Co.)

**7. Que** —así sea a título de información, o si se quiere, para efectos de simple analogía (Art. 12 CGP)— en torno a lo 'usual', 'usanza' o 'costumbre' (Arts. 178 y 179 CGP) atinente a la remuneración que genera toda gestión realizada por un administrador o mandatario, la CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ al tenor de lo dispuesto por el Num. 5° del Art. 86 del Co. de Co. ha **certificado** que es costumbre cobrar "COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES CUANDO EL INMUEBLE NO SE ENTREGA EN ADMINISTRACIÓN" (Acta de septiembre 18 de 2003) <sup>2</sup>, así como también que es costumbre cobrar "COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES CUANDO SE ENTREGA EN ADMINISTRACIÓN EL INMUEBLE" (Acta de febrero 26 de 2002) <sup>2</sup>

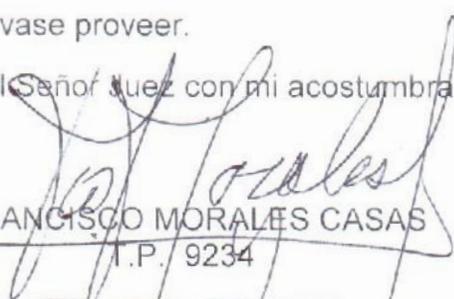
Así pues, es evidente que merced a lo aquí expuesto pierde piso legal la determinación tomada por su Señoría de denegar o de no reconocer la suma de \$8'593.750,00 como valor de los honorarios que la gestión de las demandadas generó a su favor. De ahí que con todo comedimiento pido sea revocado el auto recurrido para, en su lugar, establecer finalmente que no es la suma de \$12'213.037,00 sino la suma de **\$3'619.287,00** la que han de pagar las cuentadantes al cuenta accipiens.

Manifiesto que si no accediere su H. Despacho a éste mi ruego, **en subsidio interpongo el Recurso de Apelación** (Num 2°, Art. 322 CGP) para que sea el H. Tribunal Superior de Bogotá quien como Juez Ad Quem revoque y ajuste el fallo incidental.

El subsidiario Recurso de Apelación es procedente al tenor de lo previsto por el Num. 5° del Art. 321 del CGP.

Sírvase proveer.

Del Señor Juez con mi acostumbrado respeto,

  
FRANCISCO MORALES CASAS

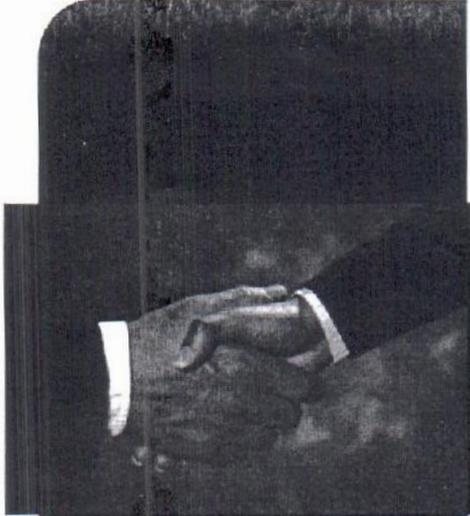
I.P. 9234

<sup>2</sup> ADJUNTO, para probar lo aseverado, una publicación (parcial) de la edición "COSTUMBRES MERCANTILES" realizada conjuntamente por Uniempresarial Fundación Universitaria Empresarial de la Cámara de Comercio de Bogotá, la Universidad Externado de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá; Bogotá abril 2006; Pág. 87 a 94.

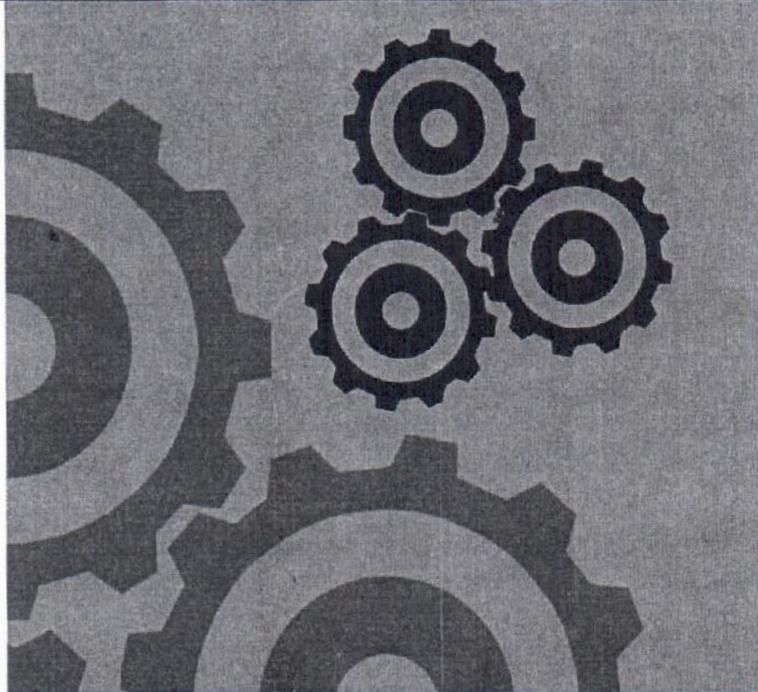
Carrera 5 N° 16-13 Of. 301 Tels. 60-1-3420627 - 60-1-3421417 Fax: 60-1-2829763 Bogotá D.C. Colombia

[www.moralescasasabogados.com](http://www.moralescasasabogados.com)

E-mail: [moralescasasabogados@hotmail.com](mailto:moralescasasabogados@hotmail.com)



# Costumbres Mercantiles



**Uniempresarial**  
Fundación Universitaria Empresarial  
de la Cámara de Comercio de Bogotá



UNIVERSIDAD EXTERNADO  
DE COLOMBIA



**CAMARA**  
DE COMERCIO DE BOGOTA  
Por nuestra sociedad

---

## **COSTUMBRES MERCANTILES**

---

**Coordinadores editoriales:**

Luis Humberto Ustariz González  
Ruth Isabel Garzón Naranjo

Bogotá, D.C., abril de 2006

  
2006

Presentac

**Capítu**

**Ma**

**Cárr**

A. Defi

B. El oi

C. El pá

D. La c

E. La o

F. Elem

1.

2.

G. La o

H. ¿Resj  
merc

I. La fu

J. La cc

K. Las b

© Reserva de derecho de autor  
**Costumbres Mercantiles**

ISBN: 958-688-144-X  
Abril de 2006

Diseño y diagramación: Raúl Alejandro Martínez Espinosa

Cámara de Comercio de Bogotá  
Avenida Eldorado 68D-35. Apartado Aéreo 29824  
Teléfono: 5941000,  
Bogotá, D.C., Colombia

La información de este documento está protegida por la Ley 23 de 1982 de la República de Colombia y está sujeta a modificaciones sin preaviso alguno. Podrán reproducirse extractos y citas sin autorización previa, indicando la fuente. Su reproducción extensa por cualquier medio masivo presente o futuro, en traducciones o transcripciones, podrá hacerse previa autorización de la Cámara de Comercio de Bogotá. La Cámara de Comercio de Bogotá no asume responsabilidad alguna por los criterios u opiniones expresados por los autores.

Impreso en Colombia por Panamericana Formas e Impresos S.A.

Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Bogotá de fecha 26 de febrero de 2002.

## **2. Comisión por intermediación en el arrendamiento de locales comerciales cuando el inmueble NO se entrega en administración**

### **a. Estudio jurídico**

Dentro de los elementos que forman parte integrante del establecimiento de comercio, la ley mercantil incluye “los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho de arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario”<sup>101</sup>.

Los contratos de arrendamiento, así como los demás elementos integrantes del establecimiento de comercio, adquieren una especial relevancia al ser considerados como parte de la universalidad de bienes dispuesta por el comerciante para el cumplimiento de los fines de la empresa.

Los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio regulan varios aspectos relacionados con el arrendamiento de locales comerciales, como el derecho a la renovación del contrato cuando se haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con un mismo establecimiento de comercio; el desahucio al arrendatario con seis meses de anticipación cuando el arrendador necesite el local para su propia habitación o empresa o cuando el inmueble deba ser reconstruido; los casos en que el arrendador debe indemnizar al arrendatario y por último el subarriendo y la cesión del contrato.

<sup>101</sup>. Numeral 5, artículo 516 Código de Comercio.

En la celebración del contrato de arrendamiento comercial, por lo general, interviene un corredor, esto es, una 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 o representación<sup>102</sup>.

Los corredores de finca raíz, por su labor, tienen derecho a una remuneración como contraprestación del servicio de intermediación que prestan. De allí se desprende un principio importante, según el cual el corredor no tiene derecho a la comisión si la operación se realiza sin su intervención.

Sobre este aspecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia afirma que "el negocio de corretaje conlleva una obligación de resultado, lo que significa que debe concluirse el negocio comercial en el que el corredor haya intervenido (...) a pesar de que la ley reconoce al corredor el derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga; dentro de los supuestos de ese derecho se encuentra que esa gestión haya conducido al contacto efectivo entre los participantes en la negociación y no que sea una labor cualquiera que no redunde en la materialización del negocio, de modo que si es otro corredor quien finalmente pone en contacto a las partes y por esa mediación se concluye el negocio, la gestión ineficaz no puede producir comisión alguna"<sup>103</sup>.

Ahora bien, la costumbre mercantil cumple una función integradora, consistente en completar determinadas disposiciones de la ley, en las que expresamente se invocan las prácticas de los comerciantes. En el presente caso, se observa que el Código de Comercio permite la aplicación de la costumbre para determinar cuál es la remuneración que se debe pagar al corredor por su

102. Artículo 1340 del Código de Comercio.

103. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. *Sentencia del 20 de noviembre de 1998*. Magistrado ponente Germán G. Valdés Sánchez.

labor en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial, siempre que no exista acuerdo o convenio al respecto entre las partes involucradas en el negocio.

#### *Objetivo general*

Determinar cuál es la remuneración que se debe pagar al corredor por su labor en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial, siempre que no exista acuerdo previo entre las partes involucradas en el contrato.

#### *Objetivos específicos*

- Verificar cuál es la persona o personas responsables de pagar la comisión al corredor por su labor de intermediación en la celebración del arrendamiento de un local comercial cuando **no** se recibe el inmueble para su administración.
- Verificar que esta práctica mercantil cumple los criterios de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad para ser certificada como costumbre mercantil.

#### **b. Certificación de la costumbre mercantil**

La Cámara de Comercio de Bogotá en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio y luego de haber adelantado una investigación jurídica y estadística en la cual verificó que la práctica certificada como costumbre mercantil no es contraria a la ley comercial, que es pública, uniforme y reiterada en el territorio que conforma su jurisdicción, para la fecha en que la certificación fue aprobada y que las personas que participan en ella la entienden como obligatoria cuando no han convenido algo diferente,

**Certifica:****Comisión por intermediación en el arrendamiento de locales comerciales cuando el inmueble *no* se entrega en administración**

En Bogotá, D.C., existe costumbre mercantil en el contrato de corretaje para el arriendo de locales comerciales, que el propietario o arrendador del bien inmueble pague por una vez al corredor una remuneración equivalente a un (1) canon de arrendamiento mensual, cuando por la intermediación del corredor se ha logrado dar el inmueble en arriendo y éste no es entregado en administración al corredor.

Esta costumbre mercantil sólo puede invocarse como fuente de derecho, cuando no exista una estipulación contractual sobre la misma obligación a que se refiere la práctica. En consecuencia, las personas que participan en la práctica certificada como costumbre mercantil conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación no puede invocarse para alegar que la ley no permite llegar a un acuerdo, que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.

*Fecha de expedición:* la presente certificación se basa en una investigación realizada entre el 15 al 29 de agosto de 2003 y en la aprobación de la junta directiva de la Cámara de Comercio de Bogotá, en acta de fecha 18 de septiembre de 2003.

**3. Comisión por intermediación en el arrendamiento de locales comerciales cuando se entrega en administración el inmueble****a. Estudio jurídico**

Dentro de los elementos que forman parte integrante del establecimiento de comercio, la ley mercantil incluye "los contratos de arrendamiento y, en caso

de enajenación, el derecho de arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario”<sup>104</sup>.

Los contratos de arrendamiento, así como los demás elementos integrantes del establecimiento de comercio, adquieren una especial relevancia al ser considerados como parte de la universalidad de bienes dispuesta por el comerciante para el cumplimiento de los fines de la empresa.

Los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio regulan varios aspectos relacionados con el arrendamiento de locales comerciales, como el derecho a la renovación del contrato cuando se haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con un mismo establecimiento de comercio; el desahucio al arrendatario con seis meses de anticipación cuando el arrendador necesite el local para su propia habitación o empresa o cuando el inmueble deba ser reconstruido; los casos en que el arrendador debe indemnizar al arrendatario y, por último, el subarriendo y la cesión del contrato.

En la celebración del contrato de arrendamiento comercial, por lo general, interviene un corredor, esto es, una 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 o representación<sup>105</sup>.

Los corredores de finca raíz, por su labor, tienen derecho a una remuneración como contraprestación del servicio de intermediación que prestan. De allí se desprende un principio importante, según el cual el corredor no tiene derecho a la comisión si la operación se realiza sin su intervención.

---

104. Para mayor información se recomienda consultar la cartilla *La Costumbre Mercantil*.

105. Artículo 1340 del Código de Comercio.

Sobre este aspecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia afirma que "el negocio de corretaje conlleva una obligación de resultado, lo que significa que debe concluirse el negocio comercial en el que el corredor haya intervenido (...), a pesar de que la ley reconoce al corredor el derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga; dentro de los supuestos de ese derecho se encuentra que esa gestión haya conducido al contacto efectivo entre los participantes en la negociación y no que sea una labor cualquiera que no redunde en la materialización del negocio, de modo que si es otro corredor quien finalmente pone en contacto a las partes y por esa mediación se concluye el negocio, la gestión ineficaz no puede producir comisión alguna"<sup>106</sup>.

Ahora bien, la costumbre mercantil cumple una función integradora, consistente en completar determinadas disposiciones de la ley, en las que expresamente se invocan las prácticas de los comerciantes. En el presente caso, se observa que el Código de Comercio permite la aplicación de la costumbre para determinar cuál es la remuneración que se debe pagar al corredor por su labor en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial, siempre que no exista acuerdo o convenio al respecto entre las partes involucradas en el negocio.

#### *Objetivo general*

- Determinar cuál es la remuneración que se debe pagar al corredor por su labor en la celebración del contrato de arrendamiento de un local comercial, siempre que no exista acuerdo previo entre las partes involucradas en el contrato.

---

106. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. *Sentencia del 20 de noviembre de 1998*. Magistrado ponente: Germán G. Valdés Sánchez.

*Objetivos específicos*

- Verificar cuál es la persona o personas responsables de pagar la comisión al corredor por su labor de intermediación en la celebración del arrendamiento de un local comercial cuando se entrega al corredor el inmueble para su administración.
- Verificar que esta práctica mercantil cumple los criterios de uniformidad, reiteración, obligatoriedad, vigencia y publicidad para ser certificada como costumbre mercantil.

**b. Certificación de la costumbre mercantil**

La Cámara de Comercio de Bogotá, en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5 del artículo 86 del Código de Comercio y luego de haber adelantado una investigación jurídica y estadística en la cual verificó que la práctica certificada como costumbre mercantil no es contraria a la ley comercial, que es pública, uniforme y reiterada en el territorio que conforma su jurisdicción, para la fecha en que la certificación fue aprobada y que las personas que participan en ella la entienden como obligatoria cuando no han convenido algo diferente,

**Certifica:****Comisión por intermediación en el arrendamiento de locales comerciales cuando se entrega en administración el inmueble**

En Bogotá, D.C., existe la costumbre mercantil en el contrato de corretaje para la celebración del arrendamiento de locales comerciales, que el propietario o arrendador del bien inmueble pague al corredor una remuneración equivalente al ocho por ciento (8%) del canon mensual de arriendo cuando por la intermediación del corredor se ha logrado celebrar un contrato

de arrendamiento y el inmueble es entregado en administración al corredor.

Esta costumbre mercantil sólo puede invocarse como fuente de derecho, cuando no exista una estipulación contractual sobre la misma obligación a que se refiere la práctica. En consecuencia, las personas que participan en la práctica certificada como costumbre mercantil conservan autonomía para convenir algo distinto, y la presente certificación no puede invocarse para alegar que la ley no permite llegar a un acuerdo, que tenga un contenido diferente a la práctica certificada como costumbre mercantil.

*Fecha de expedición:* la presente certificación se basa en una investigación realizada entre el 21 de enero al 8 de febrero de 2002 y en la aprobación de la junta directiva de la Cámara de Comercio de Bogotá, en acta de fecha 26 de febrero de 2002.

L  
c  
c  
n  
  
L  
m  
c  
el  
m  
ha  
en  
arr  
  
Est  
esti  
  
D  
er  
ur  
Es  
bi  
  
—  
10  
10