



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN
Medellín, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Ordinario
Demandante	Óscar Hernán Londoño Molano
Demandado	Jorge Alonso Morales Gómez
Radicado	05001310300620140033700
Asunto	Sentencia No. 16

Agotadas todas las etapas inherentes a este trámite, se procede a proferir la sentencia que resuelva en primera instancia sobre las pretensiones y excepciones planteadas en este proceso Ordinario promovido por ÓSCAR HERNÁN LONDOÑO MOLANO contra JORGE ALONSO MORALES GÓMEZ.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos fácticos y Pretensiones

A través de apoderado judicial, indicó el demandante que en virtud de su experiencia en la actividad de comisionista, el demandado buscó sus servicios para que le buscara comprador al inmueble de su propiedad identificado con matrícula 001-1103284, y que en virtud de su gestión aproximó varios interesados en la adquisición de dicho lote, el cual finalmente fue vendido a Acción Fiduciaria S. A., quedando en fideicomiso de la firma Bosques de Bavaria.

Afirmó que cerrada dicha negociación, no ha sido posible que el demandado le cancele el valor de la comisión que por ley le corresponde, ya que a pesar de los requerimientos que le ha hecho para ello no le ha reconocido suma alguna por ese concepto.

En tal virtud, **lo pretendido es** que se declare que entre el actor y el demandado existió contrato verbal de corretaje o comisión, por medio del cual el primero contrató los servicios del segundo a fin de que sirviera como contacto-comisionista en la venta del inmueble referido, y que por su cumplimiento el demandado le adeuda la suma de \$174.000.000 correspondientes al valor de la comisión dado que la venta del bien se realizó por la suma de \$5.800.000.

2. EL TRÁMITE

2.1. De la admisión, notificación y réplica: Previa inadmisión, la demanda se admitió por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín, piloto en oralidad, en providencia del 25 de abril de 2014 (fl. 8, C.1), y una vez notificado el demandado conforme se desprende del

folio 13, a través de apoderado judicial dio respuesta a la demanda oponiéndose a lo pretendido, para lo cual argumentó que ni por parte suya, de los compradores del lote de terreno que fue adquirido para el fideicomiso Bosques de Bavaria, la promotora de la construcción U Tres Grupo Inmobiliario, sus accionistas ni de cualquier persona que interviniera en su constitución u operaciones, se incurrió de cualquier manera en algún acto que pueda siquiera confundirse o asimilarse a un contrato de corretaje donde se requirieran los servicios del demandante como comisionista para la negociación del predio referido en la demanda.

Narró que los promotores y constructores del proyecto Bosques de Bavaria, al no poder cerrar un negocio que tenía que ver con la opción de compra de unos lotes donde se ejecutaría dicho proyecto, se pusieron el propósito personal de buscar un predio apto para la construcción y comercialización de un proyecto inmobiliario, y sin la intervención de nadie, incluido el demandante, encontraron unos lotes de terreno aptos para la construcción, siendo recibidos directamente por el señor Francisco Antonio Restrepo Álvarez quien al ser interrogado sobre la venta o no de dicho predio informó que llamaría al demandado y su hijo Mario Morales, quienes les informarían si el predio estaba a la venta o no, señalando que finalmente el demandado transfirió el inmueble a favor del Fideicomiso Bosques de Bavaria, administrado por la sociedad Acción Fiduciaria S. A.

Cuestionó las pretensiones formuladas por el actor sin conocer los elementos esenciales del negocio, como la cosa, que se conformó realmente de dos predios y no solo uno, y el precio determinado en la Escritura Pública 2617 del 10 de diciembre de 2013 de la Notaría 5ª de Medellín por valor de \$580.485.167, y además endilgó mala fe al actor con fundamento en una manifestación realizada por escrito y autenticada por el señor Francisco Antonio Restrepo, en la que manifiesta que el demandante le ofreció dinero para que declarara a su favor por un asunto de una comisión que no existió, a fin de que dijera que era el actor quien había llevado a los compradores.

Con base en lo anterior propuso como excepciones de mérito las siguientes, las cuales fueron enunciadas en la contestación de la demanda y desarrolladas en la etapa de saneamiento con la anuencia del Juzgado:

(i) ***Temeridad y mala fe***, que hace radicar en la intención del actor de que el señor Francisco Antonio Restrepo declarara hechos contrarios a la realidad en este proceso;

(ii) ***Falta de legitimación en la causa***, por cuanto el demandante pretende el reconocimiento de una comisión por la venta de una propiedad cuando no identificó siquiera los elementos esenciales del presunto contrato de compraventa del que pretende derivarla y tampoco determinó si fue compraventa o no, ya que el demandado lo que hizo fue un aporte a un fideicomiso para ser parte como socio de un proyecto denominado “Fideicomiso Bosques de Bavaria”, administrado por la sociedad Acción Fiduciaria;

(iii) ***Inexistencia de actos constitutivos del contrato de corretaje***, afirmando que en ningún momento en el negocio denominado “fideicomiso Bosques de Bavaria” se contó con la intervención de alguien, incluido el demandante, pues los promotores y constructores del proyecto “Bosques de Bavaria” fueron recibidos directamente por un empleado del

demandado quien procedió a informar de ello a éste y su hijo Mario Morales sobre el interés directo de dichas personas para realizar una sociedad que ejecutaría el proyecto inmobiliario, de ahí que la negociación se verificó sin la intervención de nadie.

(iv) Cumplimiento de los pactos, fundada en la preexistencia de unos actos que derivaron la existencia del fideicomiso “bosques de Bavaria”, donde a la fecha se han ejecutado todas las obligaciones correspondientes a cada parte y donde en ninguno de los documentos, actos o contratos, aparece el demandante como beneficiario de una obligación por comisión o intermediación.

2.2. Trámite de excepciones de mérito, audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P.C., Pruebas y alegatos de conclusión

De las excepciones planteadas se corrió traslado a la parte actora (fl. 49), y vencido ese término sin pronunciamiento de su parte se citó para la audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P.C., la que se llevó a cabo el 9 de diciembre de 2014 (fl. 51), diligencia en la que se agotaron todas las etapas propias de la misma y en la cual la parte demandada, por autorización del Despacho, sustentó las excepciones que se había limitado a enunciar al momento de dar respuesta a la demanda.

La etapa probatoria se abrió con el auto del 18 de febrero de 2015 (fl. 56 y 57), practicándose las pruebas en la medida del interés puesto en ello por los interesados, y precluída la misma se corrió traslado para alegar, etapa durante la cual ambas partes guardaron silencio.

II. CONSIDERACIONES

1. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión

Previo al análisis de fondo sobre el asunto planteado debe advertirse que concurren en éste los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en la competencia, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto y cuantía, se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito; la capacidad para ser parte referida a la existencia de las personas involucradas la cual no mereció cuestionamiento; la capacidad procesal que se relaciona con el tema de la representación legal y voluntaria, que en el presente está demostrada con los respectivos poderes conferidos a profesionales del derecho; y finalmente, la demanda en forma que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal, la cual no merece reparo en tanto las pretensiones son claras y se derivan de manera coherente de los fundamentos fácticos que les sirven de sustento, siendo por tanto frente a la forma en que fueron expuestas que tiene el deber legal el Despacho de pronunciarse.

En punto a la legitimación en la causa, que conjuntamente con el interés para obrar y la tutela de la norma sustancial constituyen presupuestos o condiciones necesarias para una decisión de mérito, encuentra el Despacho que éstos no resisten ningún reparo, si se atiende

a la noción que de la legitimación en la causa ha sido expuesta por Chiovenda y que ha sido acogida por la Corte Suprema de Justicia, en cuanto afirma:

“la “legitimatio ad causam” consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva), de tal modo que el juzgador debe verificarla con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales a constituir una exigencia de la sentencia estimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular”¹.

Así, se tiene que si la controversia se desató entre quienes, según la demanda, fueron partes en el contrato, el presupuesto de la legitimación tanto por activa como por pasiva halla cabal cumplimiento, sin perjuicio, claro está, de la carga que se cierne sobre el demandante de probar la calidad en que citó al demandado.

2. El problema jurídico

Acorde con los reclamos de la demanda y las excepciones de mérito propuestas por el demandado para oponerse a la prosperidad de las pretensiones, corresponde a este Despacho determinar, en primer lugar, la existencia y validez del contrato aludido por el demandante, para a partir de allí verificar si se probó el incumplimiento endilgado y hay lugar a las declaraciones pedidas.

Para tal efecto, las consideraciones del Despacho habrán de concretarse en los presupuestos que estructuran la Responsabilidad Civil Contractual.

3. De los presupuestos de la Responsabilidad Civil Contractual

Es sabido que la responsabilidad civil puede ser de origen contractual o extracontractual, según que, en tratándose de la primera, la lesión o daño que se imputa sea consecuencia del incumplimiento o del cumplimiento tardío o inoportuno de un contrato o que, respecto de la segunda, el resultado daño se produzca como consecuencia del delito o culpa, sin la existencia previa de un vínculo contractual.

Se prevé en los artículos 1602 y 1603 del código civil, que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obligando no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria tácita para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales,

¹ Ver sentencia Corte Suprema de Justicia, de julio 1 de 2008, citada en la del 14 de octubre de 2010, con ponencia del Mag. William Namén Vargas. Exp. 2001-00855.

otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

En tratándose de los contratos de naturaleza mercantil, el artículo 870 del C. de Co., consagra la acción resolutoria en estos términos: *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios”*.

La citada norma, guarda relación con el artículo 1546 del Código Civil, en el cual, sin embargo, se hace referencia a la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar, como lo hace la norma del estatuto mercantil, cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios; diferencia que, en todo caso, no es sustancial por cuanto en materia civil los perjuicios compensatorios proceden por equivalencia cuando se demanda la resolución del contrato, dado que son los que reemplazan la prestación incumplida en tanto que los perjuicios moratorios proceden cuando se demanda el cumplimiento de la obligación pactada, puesto que ya el cumplimiento será extemporáneo, lo cual es presupuesto de la mora, y por ende los perjuicios moratorios, como su nombre lo indica, serán los que corresponden.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre las acciones de resolución o de cumplimiento en materia civil, constituyen argumentos de autoridad para apoyar la solución de asuntos en materia comercial, relacionados con la resolución o el cumplimiento de contratos, o también, **cuando simplemente se solicita la declaración del incumplimiento y el resarcimiento de los perjuicios que con ello se causaron.**

Ahora, para que pueda hablarse de responsabilidad civil contractual, deben concurrir tres presupuestos axiológicos, a saber:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido;
- b) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.
- c) Incumplimiento total, parcial o defectuoso de las obligaciones que para el demandado generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; incumplimiento que según se ha venido sosteniendo modernamente debe ser de importancia y en relación con la obligación principal; y que con éste se haya causado un consecuencial daño al demandante;

Los citados presupuestos ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 1546 del Código Civil, **solo se confiere al contratante cumplido** o que se allanó a cumplir. Así se ha pronunciado la jurisprudencia cuando sostiene:

“3. Análogamente, el Tribunal, estuvo acertado, en torno a la legitimación exigible para incoar la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita al contratante cumplido o dispuesto al cumplimiento.

“Justamente, el contrato, rectius, acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 Código de Comercio y 1495 Código Civil), obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (essentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privata, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes.

“Más exactamente, en presencia de un contrato válido, “bilateral” o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido “a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01).

*“Para ser más precisos, un contratante incumplido o renuente a cumplir, por regla general, **carece de legitimación e interés para exigir el cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios frente a la parte cumplida o presta a su deber negocial**, y por ende, con interés para invocar la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpletis contractus, artículo 1609, Código Civil), y si bien “en atención a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en concordancia con el artículo 871 del Código de Comercio, mientras el contrato no se haya extinguido por las causas legales o por el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01), tampoco el contratante incumplido podrá exigir el simple cumplimiento sin resarcimiento de daños, mientras no cumpla o se allane a cumplir sus obligaciones”².*

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL. Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

El fin del remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa cumplimiento, se materializa en coaccionar judicialmente al *solvens* a que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el *accipiens* no se ha ejecutado o se ejecutó, en los casos de prestaciones de no hacer.

Procederá asimismo, el pago de los perjuicios que con el incumplimiento del contrato se hubieren causado al contratante cumplido o que estuvo presto a cumplir, y que comprenden tanto el daño emergente como el lucro cesante; pago, que como acontece en la generalidad de los casos relacionados con daños y perjuicios, exige la demostración tanto de su existencia cierta y actual como de su cuantía, en el entendido de que se trata de la lesión a un interés determinado, es decir, el detrimento, menoscabo, pérdida o incluso la disminución que padece la persona en su integridad personal, síquica, emocional o en sus bienes patrimoniales.

4. El contrato de intermediación o corretaje

En Colombia, el contrato de Intermediación o Corretaje, se encuentra referido legalmente a partir del artículo 1340 del C. de Co., así:

“Art. 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”

De ahí que resulte claro que el corredor no representa a ninguna de las partes que han de celebrar el negocio jurídico para el cual aporta con su intermediación, sino que acerca a los interesados facilitando el camino para su entendimiento, gestión por la cual, en todos los casos en que se celebre el negocio para el cual interviene, tendrá derecho a la remuneración previamente estipulada, o a falta de estipulación, a la que usualmente se acostumbre o a una que se fije por peritos, ello de acuerdo con el contenido del artículo 1341 *ibídem*.

En cuanto al contrato de intermediación en negocios de Finca Raíz, se trata de un contrato consensual, esto es, no requiere formalidad alguna y puede celebrarse incluso verbalmente, aunque para evitar la informalidad que en algunos casos se presenta y facilitar así la prueba, es conveniente celebrarlo por escrito. En virtud de él, una persona natural o jurídica, profesional en el campo de la propiedad raíz y que se ocupa de estos negocios habitualmente, denominada corredor, se compromete por encargo de una persona a ponerla en contacto con otra u otras, interesadas la una en enajenar y la otra en adquirir uno o varios inmuebles de aquélla, gestión que realiza a cambio de una contraprestación denominada remuneración o comisión.

Es de anotar que de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 19, 20 y 28 del C. de Co., para que una persona sea considerada como corredor de la propiedad inmueble o finca raíz, debe estar inscrita en el Registro Mercantil que llevan las Cámaras de Comercio, como comerciante independiente o como sociedad dedicada a la actividad inmobiliaria y

específicamente al corretaje de inmuebles. Además, con base en el numeral 2 del artículo 1345 del Código de Comercio, los corredores están obligados a llevar un libro especial con una relación de todos y cada uno de los negocios en que intervengan, que no solo le servirá para facilitarle el desarrollo de su actividad, sino que servirá de prueba respecto de las circunstancias o informaciones que en él se relacionen.

III. EL CASO CONCRETO

Debe anunciarse que conforme a la carga probatoria que es propia de quien alega un hecho del cual pretende derivar consecuencias jurídicas a su favor, acorde al artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, por lo que es deber de la parte actora probar los hechos sobre los que fundamenta sus peticiones, así como de la parte demandada acreditar los fundamentos de su resistencia.

En ese orden, aparte de analizar el cumplimiento de los presupuestos necesarios para la eventual declaración de responsabilidad civil contractual que ya fueron expuestos, debe recordarse que en cuanto a la existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, deben verificarse, además de lo ya dicho y conforme a los artículos 1502, 1740 y 1741 del Código Civil, los requisitos de capacidad legal o, en su defecto, la debida representación de las partes; la emisión de un consentimiento exento de vicios; la licitud de la causa y del objeto de la negociación; el cumplimiento de las formalidades prescritas en la ley para la celebración del acto, en consideración a la naturaleza del mismo y a la calidad de quienes lo celebraron.

Delimitado como quedó el asunto controversial al citar el problema jurídico a resolver, se tiene que en primer lugar debe verificarse la existencia del contrato entre el demandante y el demandado, así como la validez de su celebración, pues ello constituye el primero de los elementos necesarios para que la responsabilidad civil contractual pueda configurarse.

Pues bien, teniendo en cuenta que por la misma naturaleza del contrato de intermediación o corretaje, éste puede ser meramente consensual, se pasará a analizar las pruebas traídas al proceso en relación con su celebración, teniendo en cuenta que el demandante aboga por éste afirmando que fue verbalmente que el demandado requirió sus servicios para que le buscara comprador al lote relacionado en esta providencia, y que en tal virtud aproximó a varios interesados en la adquisición de dicho lote, el que finalmente le fue vendido a Acción Fiduciaria S. A., afirmaciones todas que el demandado desmiente al tiempo que niega haber celebrado con el actor contrato alguno.

De la prueba recaudada

En primer lugar, resulta necesario admitir que desde la demanda el actor se quedó corto, teniendo en cuenta que en ningún momento describió mediante qué acto ni en qué fecha se realizó la supuesta venta que se dio como resultado de su gestión de intermediación, solo se limitó a dejar claro que se trataba de *“la venta del bien cuya matrícula es la No. 001-*

1103284” y ni siquiera señaló las personas habían sido puestas en contacto a efectos de llevar a cabo el negocio jurídico. (pág. 4).

No obstante, teniendo en cuenta que ninguna manifestación realizó en contra de la documentación que aportó la parte demandada, a pesar de que la misma fue aportada en copia simple, se le dará valor probatorio a la misma en relación con la tradición que de ella se desprende, en relación con el inmueble que señala el demandante, tal como se pasa a relatar.

Reposa en el expediente, a folios 21 a 24, una copia simple de la Escritura Pública No. 2617 del 10 de diciembre de 2013, documento según el cual el demandado en este proceso, quien figuró allí como Tradente, transfiere a título de Fiducia mercantil Irrevocable, como incremento del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Bosques de Bavaria, administrado por Acción Fiduciaria S. A., el derecho de dominio y posesión que dijo tener sobre dos inmuebles, el segundo de ellos identificado con matrícula 001-1103284 de la Oficina de Registro de II. PP. de Medellín.

Ahora bien, en la cláusula octava de dicho instrumento se aprecia que el valor de aquél acto se fijó por la suma de \$580.485.167, valor que corresponde al avalúo catastral no solo del inmueble para cuya venta afirma el actor haber intervenido, sino además del identificado con matrícula 001-593745 de la Oficina de Registro de II. PP. de Medellín, siendo imposible de determinar cuál sería el valor correspondiente a cada uno de los inmuebles dado que ello no se determinó en aquél instrumento.

Se desprende también de dicha copia que quienes participaron en aquél acto jurídico fueron Juan Esteban Upegui Jiménez, en calidad de representante legal de la sociedad U Tres Grupo Inmobiliario S.A.S, el señor Francisco Javier Duque González, en calidad de representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S. A., y el demandado, manifestando todos que por dicho instrumento se procedía a incrementar el FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA.

En razón del contenido de dicha escritura y por tratarse de un documento público, el Despacho echa de menos en la demanda que el actor no se refiriera a dicho acto jurídico en concreto, y que además, en razón del papel que cumplió para propiciar la negociación, no precisara en el libelo mediante qué instrumento se había perfeccionado la misma, así como el hecho de que ésta giraba no en torno de un lote sino de dos, resultando extraño por tanto que no estuviera bien enterado de la negociación.

En el proceso se recibió la declaración del señor Francisco Antonio Restrepo Álvarez (C. 3), resultando relevante en la misma que manifestó haber trabajado como mayordomo en la finca del demandado, refiriendo que era el encargado de mostrar el lote objeto de la comisión que se discute en este proceso. Señaló que “...*los señores que compraron eso* (Refiriéndose a “*Carlos Upegui, Camilo Upegui y un señor Juan Esteban no sé qué apellido será, ellos tres.*”) **no llegaron con don Óscar... ellos llegaron solos.**” Dijo no saber qué negocio hicieron el día que fueron, pero que habían vuelto esa semana y siguieron yendo hasta que cerraron el negocio.

Señaló también que en el tiempo que laboró para el demandado, el demandante visitó varias veces la finca, llevando gente para mostrarla, y que en su consideración, el actor sí estaba autorizado por el demandado para mostrar la finca con miras a una posible venta, circunstancia ésta que no es determinante para concluir que fue él quien acercó a las partes que finalmente cerraron la negociación, dado que según lo señalado hasta ahora, quienes acudieron a averiguar por ella y finalmente cerraron el negocio, lo hicieron por voluntad propia, sin intermediario alguno.

Finalmente, fue claro el deponente Francisco Antonio Restrepo al señalar que el demandante le había solicitado que le sirviera de testigo en relación con la comisión por la venta de la finca, ofreciéndole colaboración a cambio, a lo cual afirmó haberse negado argumentando que quienes habían llegado a comprar habían ido solos.

Además, debe tenerse en cuenta que una vez se requirió al testigo para que se manifestara respecto al contenido del documento que reposa en el expediente a folio 20, el cual aparece autenticado ante Notaría el 24 de julio de 2014, dijo que la firma impuesta en él era la suya y que estaba de acuerdo con el contenido de aquél documento.

La declaración del señor Mauricio Antonio Jaramillo Vallejo (C. 4) poco aporta para determinar de manera concreta la existencia o no del contrato de intermediación. Nótese que el testigo manifiesta en su exposición: *“La historia es que Óscar primero promovió la venta del lote mío, junto con la de José Roberto, luego hablamos de anexar el de Jorge Morales (Sin determinar quiénes hablaron o si en ese diálogo participó el demandado). Jorge me manifestó que había un pacto entre José Roberto que si vendían vendían en conjunto, Óscar ofreció el lote mío a un señor Carlos creo que Upegui, creo que se llama el señor, y me llevó a la oficina de él, luego me informó que descartaban el lote mío y que se concentrarían en el de Jorge Morales y un día cualquiera me informó que el negocio había sido realizado entre Jorge Morales y Calocho”*

De la anterior exposición no se desprende cuándo se dio por parte del demandado el encargo al demandante de intermediar para la venta de su inmueble. Además, teniendo en cuenta que el testigo refiere que la negociación inicial tenía que ver con un bien de su propiedad, es de tener en cuenta que, si bien habla de haber estado en algunas **reuniones** relacionadas con el negocio que inicialmente tenían planteado, es claro al referir el número de éstas y quienes participaron en ellas, así: *“mía con José Roberto y José Morales, al menos 3, mías con Óscar y Colucho, una...”* Por lo tanto, es claro que en ninguna de las reuniones coincidieron el demandante y el demandado, y en la única reunión donde estuvo presente el demandante, lo que se trató por referencia del testigo fue *“... las diferentes alternativas técnicas comerciales y financieras de las probables parcelaciones”*.

Finalmente, nótese cómo el declarante sostiene que el demandante *“siempre fue comisionista de las propiedades allá en las palmas”* pero no refiere de forma puntual que lo haya sido en relación con la negociación del inmueble por el cual persigue el derecho a una comisión en este proceso.

Declaró también ante el Despacho el señor Jorge Mario González Arenas (fl.7 a 9, C. 2), quien manifestó que como asesor jurídico del demandado fue quien realizó la protocolización o el documento que plasmó las condiciones y cláusulas de la negociación referida en este proceso, para lo cual le preguntó en su momento si había que hacer pago de comisión por la venta del inmueble, recibiendo como respuesta del señor Jorge Morales “*que no había ninguna persona que hubiera comisionado, que por el contrario había negociado directamente con las personas que habían acudido a su finca...*”. Además, agregó que no conoció participación alguna de persona natural ni jurídica que actuara como comisionista del negocio.

Se tuvo además la declaración de Juan Esteban Upegui (fl. 10 y 11 del C. 2), persona que según se desprende de la copia de la escritura que reposa a partir del folio 21 participó de la plurimentada negociación a que se viene refiriendo sobre el lote que era del demandado, actuando en aquella oportunidad en representación de la sociedad Fideicomitente. Dicho testigo en su exposición refiere conocer al acá demandante con ocasión de que era comisionista del lote de José Roberto Cuartas, quien por intermedio de aquél estaba vendiendo su predio. Señaló que dicha negociación se estaba llevando a cabo entre el señor José Roberto Cuartas, Carlos Alberto Upegui y Juan Esteban Upegui, pero que el negocio no se finiquitó en razón de que el vendedor había subido el precio del predio a más del doble.

Relató el declarante que al dañarse el negocio con José Roberto Cuartas, le sugirió a Carlos Alberto Upegui que fueran a ver más lotes en la zona y la recorrieron, acercándose finalmente a la finca del demandado, encontrando al mayordomo Francisco Restrepo quien les llamó al señor Jorge, con quien conversaron, preguntándole si vendía el lote y haciendo finalmente negocio con él, siendo enfático en que en ningún momento el señor Óscar Londoño les había presentado al demandado ni tuvo participación de ningún tipo en dicha negociación. Finalmente, aclaró que ninguna persona actuó como intermediario para la realización de la negociación con el demandado en este proceso.

Dicha declaración respalda lo manifestado por el testigo Francisco Restrepo, siendo coincidente en que ellos llegaron al lote del demandado por sí mismos y no por referencia del demandante o porque éste los hubiera llevado.

Finalmente, al analizar lo expuesto por el demandante al absolver el interrogatorio de parte que se le formuló, se encuentra que es coincidente con lo expuesto por el testigo Juan Camilo Upegui, en tanto inadvertidamente expone que “*Al declinarse la negociación de los 50 y de los 32 como paquete ellos –refiriéndose a Carlos y Juan Camilo Upegui- gestionan ante Jorge Alonso la compra total de su predio de 83.000”.*

En ese orden, queda claro para este Despacho, conforme a lo antes expuesto, que los señores Carlos Alberto y Juan Esteban Upegui, cuando llegaron donde el demandado interesados en la negociación de su predio, no lo hicieron por gestión del demandante Óscar Londoño, de quien si bien podría decirse que había participado poniendo en contacto a dichas personas con el señor José Roberto Cuartas, la negociación entre ellos respecto al lote o lotes de este último no se finiquitó, lo que llevó a que los interesados buscaran por su cuenta y

finalmente contactaran al señor Jorge Alonso Morales con quien llevaron a feliz término la negociación en la cual queda claro que el demandante no tuvo participación o injerencia alguna, o al menos ello no se demostró en este proceso.

De ahí que para este Juzgado el demandante no cumplió con la carga de demostrar la existencia del contrato sobre el cual erige la demanda, circunstancia que de manera inexorable da al traste con las pretensiones, resultando innecesario, por expreso mandato del artículo 306 del C. de P. C., analizar la validez del mismo y el cumplimiento de los demás presupuestos de la responsabilidad civil contractual que forzosamente dependen de él, así como la configuración o no de las excepciones planteadas.

En consecuencia, se desestimarán las pretensiones y por los resultados del proceso se condenará en costas al demandante a favor del demandado, las que serán liquidadas por la secretaria del Juzgado. Como agencias en derecho se fijará la suma de \$4'350.000, para que sea tenida en cuenta en la liquidación de costas.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Desestimar las pretensiones en este proceso Ordinario promovido por ÓSCAR HERNÁN LONDOÑO MOLANO contra JORGE ALONSO MORALES GÓMEZ, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas al demandante a favor del demandado. Como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación de costas que se realizará por secretaría, se fija la suma de \$4'350.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN**

La sentencia que antecede se notifica por anotación en estados No. 106 fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy 30 de 08 de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ