

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez las presentes diligencias, informando que la presente demanda, fue recibida del Juzgado 7º Civil Municipal de Bucaramanga, el 9 de marzo de 2022.

Bucaramanga,



Oscar Andrés Ramírez Barbosa
Secretario

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE

Bucaramanga, treinta (30) de marzo del dos mil veintidós (2022).-

Ref. 2022-00153, Proceso Ejecutivo, Instaurado por CENTRO INMOBILIARIO COLOMBIANO SAS contra SILVIA KATHERINE ORTIZ PINTO.

Teniendo en cuenta el anterior informe secretarial, se tiene que el CENTRO INMOBILIARIO COLOMBIANO SAS a través de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de SILVIA KATHERINE ORTIZ PINTO, presentando como título de recaudo copia del contrato de corretaje suscrito el 01 de marzo de 2020, copia de compraventa de apartamento a que hace referencia el contrato de corretaje y folio de matrícula inmobiliaria No. 300-443279 del mismo.

Revisados los documentos allegados a efectos de establecer que se cumpla con los requisitos para adelantar la acción ejecutiva, se observa que de ellos no es posible determinar que la pretensión formulada sea una obligación clara, expresa, exigible y que provenga del deudor, como lo establece el artículo 422 del C.G.P.

En esta clase de contratos para que el comisionista adquiera el derecho a ser retribuido por su labor, a tenerse en cuenta lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia en reciente pronunciamiento¹:

"Dicho comisionista -al decir de esta Corporación-, adquiere el derecho a ser retribuido por su labor si se dan los siguientes requisitos:

a) que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio; b) que el corredor haya efectuado gestiones idóneas para el logro del encargo; c) que como consecuencia de las gestiones efectuadas por el corredor, se haya concluido el negocio con el comitente con el tercero, salvo revocación alusiva del encargo" (cas. civ. sentencia de 13 de abril de 1955, LXXX, 13).

En otra ocasión, exactamente en CSJ SC 9 feb. 2011, rad. 2001-00900-01, se destacó que:

(...) no toda intermediación supone una retribución para el corredor. A la luz del inciso 2º del artículo 134 1 del Código de Comercio, aquél 'tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que se le celebró el negocio en que intervenga' (...). entonces, es menester que exista una relación directa, o si se quiere, un nexo causal, entre la gestión del corredor y la feliz celebración del negocio, al punto que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad, las partes no habrían contratado, es decir, si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo y si este un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada, la usual o la fijada por peritos, así sea que las partes introduzcan modificaciones a las condiciones del contrato inicialmente ofrecidas, o prolonguen en el tiempo su perfeccionamiento. De no ser así, el corredor podría ver burlados sus derechos" (se resalta).

Ello fue reiterado en CSJ SC17005-2014, al decir:

¹ SCO08-2021, Radicación 11001-31-03-019-2016-00293-01, 25 Enero 2021, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Como en este mismo antecedente se indicó, '(e/n suma, si se acredita que el corredor propicio el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo o si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada (...)'".

En ese orden, 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."

De acuerdo a lo anterior, en el presente caso no se cumplen dichos requisitos, pues en primer lugar, no existe prueba alguna que demuestre que la venta del inmueble a que se hace referencia el contrato de corretaje, se realizó en virtud de la gestión realizada por el demandante como comisionista.

Por otro lado, dentro del configuración del contrato de corretaje, este es claro al indicar que el valor de la comisión es de 0%, lo que a todas luces contempla una ambigüedad, que mina la claridad del título en relación al cobro de una comisión que a lo sumo no fue pactada por las partes, así como que no existe disposición clara que acredite el valor del cobro de un total de \$9.900.000.00-

Así mismo, cabe destacar que, dentro de las pretensiones se contempla el cobro de intereses corrientes o de plazo a la suma de 1.5%, sin que ellos hayan sido puestos dentro el atribulación del contrato de corretaje en su clausulado, es más, el Juzgado se pregunta; ¿de donde se puede inferir un rendimiento de esta clase, en una transacción que es instantánea y por un servicio?.-

Y por último, en relación al cobro de intereses moratorios, cabe destacar que, se presume que la obligación se hace exigible, al día siguiente al desembolso del crédito hipotecario o Leasing habitacional, que se haya aceptado como parte del pago, cuando observamos que el supuesto pago se realizó de forma fraccionada, sin que se dijera cuando fueron los días de cancelación, lo que hace que el título no solo sea poco claro, sino no menos exigible, pues no existe certeza del cobro de la comisión y del vencimiento de esta para proceder a liquidar los intereses moratorios.

En conclusión, el título ejecutivo que se presenta, confluye una serie de omisiones en la disposición de los requisitos formales y legales, especialmente los de claridad y exigibilidad que están contemplados ene la art. 422 del CG.P., por lo que no existe merito para librar mandamiento de pago.

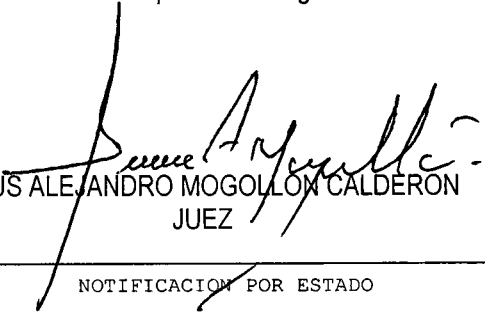
En consecuencia, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga,

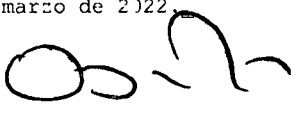
RESUELVE:

PRIMERO: Negar la orden de pago impetrada por CENTRO INMOBILIARIO COLOMBIANO S.A.S., a través de apoderado judicial, contra SILVIA KATHERINE ORTIZ PINTO, por lo anteriormente expuesto.

SEGUNDO: Ejecutoriado este auto, archívese las presentes diligencias.

Notifíquese, y Cúmplase. -


JESUS ALEJANDRO MOGOLLÓN CALDERÓN
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO
La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. 44
Hoy, 31 de marzo de 2022.

OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA SECRETARIO