



RADICADO:	080014003019-2012-00423-01
PROCESO:	ORDINARIO
DEMANDANTE:	ANDREA SAIIEH JIMENEZ Y OTROS
DEMANDADOS:	FINZA S.A. FINCA RAIZ Y FINANZAS

Barranquilla, diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO.

Procede este despacho a dictar sentencia de fondo dentro del proceso ORDINARIO, instaurado por los señores ANDREA SAIIEH JIMENEZ, JORGE SAIIEH Y LYDA ZORAIDA JIMENEZ DE SAIIEH, contra FINZA S.A.

PRETENSIONES:

1. Que se declare que la empresa FINZA S.A FINCA RAIZ Y FINANZAS. FINANZA S.A INMOBILIARIA FINZA S.A está obligada a devolver a los señores ANDREA SAIIEH JIMENEZ, JORGE SAIIEH Y LYDA ZORAIDA JIMENEZ DE SAIIEH, los valores correspondientes a la indemnización pagada por la entidad UNIFEL S.A (arrendataria del inmueble Cra 43 n° 82-117 barranquilla), por la terminación anticipada del contrato, de la siguiente manera:
Pago indemnización por término anticipado..... \$12.695.638
Descuento comisión 6%..... \$ 761.739
Total a reembolsar a los demandantes..... \$ 11.933.899
2. Que se ordene a la sociedad demandada al reembolso de los gastos ocasionados para la audiencia de conciliación, en cuantía de \$ 260.944.
3. Que se ordene a la sociedad demandada pagar los intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, desde el 1 de agosto de 2011 hasta cuando se verifique el pago.
4. Que se condene a la entidad demandada a pagar la correspondiente indexación sobre las cifras indicadas, desde el 1 de agosto de 2011 hasta cuando se verifique el pago
5. Pagar las costas del proceso y las agencias en derecho.

LAS ANTERIORES PRETENSIONES TIENEN COMO SOPORTE LOS SIGUIENTES HECHOS RELATADOS EN LA DEMANDA:

1. JORGE SAIIEH Y LYDA DE SAIIEH, en calidad de usufructuarios, tal como consta en el certificado de tradición y coadyuvados por la nuda propietaria del inmueble ANDREA SAIIEH JIMENEZ, entregaron en administración para su correspondiente arrendamiento, el inmueble localizado en la Cra 43 n° 82-117, a la firma FINZA S.A.
2. Que el manejo administrativo y financiero del inmueble es ejercido por los mencionados señores y, ante la agencia de arriendos FINZA S.A, tanto JORGE SAIIEH como LYDA DE SAIIEH podía recibir tanto los pagos del producto de los arrendamientos como atender las circunstancias derivadas del arrendamiento del bien, así como para iniciar acciones legales ordinarias y ejecutivas.
3. Que, al momento de entregar el inmueble para su arriendo, los mencionados señores y la agencia de arrendamientos, pactaron en forma verbal lo siguiente:
 - a. 6% de comisión sobre el recaudo de los cánones mensuales.
 - b. 2% adicionales mensuales para el seguro de arrendamiento.
4. Que, con posterioridad, la firma FINZA S.A., remitió al señor JORGE SAIIEH, un contrato de administración, el cual no fue firmado por este, en razón a que contenía cláusulas no acordadas entre las partes, por lo que no se perfeccionó el mismo quedando por tanto la delegación rigiéndose por las disposiciones legales pertinentes, contenidos en el ordenamiento civil y comercial.
5. Que el inmueble permaneció arrendado hasta el mes de junio de 2011 en razón a que arrendador y arrendatario acordaron la terminación anticipada del contrato previo el pago de dos (2) meses de indemnización por parte del arrendatario, esto es la firma UNIFEL S.A



6. A la finalización del contrato la firma arrendataria UNIFEL S.A., pagó el día 18 de junio de 2011, a la agencia de arrendamiento las siguientes cantidades:

Pago indemnización por término anticipado.....	\$12.695.638
Descuento comisión 6%.....	\$ 761.739
Total a reembolsar por parte de FINZA S.A.....	\$11.933.899

Advirtiendo los demandantes que dichos valores no han sido objeto de devolución por parte de FINZA S.A.

7. Que la agencia de arrendamiento se niega a entregar los dineros correspondientes argumentando un contrato de administración que no está firmado por los demandantes, el cual contiene cláusulas que nunca se aplicaron durante la ejecución del mandato, siendo el caso que el contrato indica que la comisión a favor de la agencia es del 10%, en la realidad se estaba cobrando, como se pactó verbalmente, el 6%.
8. Que, con el fin de agotar la conciliación como requisito de procedibilidad para concurrir a la justicia ordinaria, se citó a la demandada a una audiencia de conciliación ante la Notaria cuarta de barranquilla, quienes fueron convocados en las fechas 19 de diciembre de 2011 y 8 de febrero de 2012, sin embargo, no asistieron a dicha audiencia.

ACTUACION PROCESAL RELEVANTE

La presente demanda fue admitida mediante providencia fechada junio veintiséis (26) del año dos mil diez (2010) por el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Barranquilla, ordenando la notificación del demandado y correr traslado de la misma por el término de ley. La referida providencia fue corregida a través de auto de fecha veintiuno (21) de septiembre del año 2012, toda vez que el año en el que efectivamente se dio la admisión del proceso es el 2012.

Consecuencia de lo anterior, el día 13 de marzo de 2013 se surte la notificación de la parte demandada quien, a través de apoderado formuló las excepciones denominadas “incumplimiento del contrato de administración por parte del demandante”, “existencia de contrato de administración escrito entre las partes”, “pertenerle al administrador mandatario las indemnizaciones que cancelen los arrendatarios”, “contrato no cumplido por parte de los demandantes”, “caducidad de reclamación de pago alguno por parte de los demandantes y a favor de la demandada”. (Folios 60-68 del expediente físico).

Aunado a lo anterior, mediante escrito calendado marzo diecinueve (19) de 2013 el apoderado del extremo demandado presenta recurso de reposición en subsidio de apelación contra el numeral primero del auto admisorio de la demanda por cuanto el trámite asignado al caso de marras no era el adecuado. En auto de fecha veinte (20) de junio del año dos mil trece (2013) se declara la extemporaneidad del citado recurso y se procede a corregir el numeral 1 del auto recurrido precisando que el trámite a lugar es el de un proceso verbal de menor cuantía, de conformidad con el artículo 397 CPC y corre traslado de la demanda por el término de 10 días.

Seguidamente, a través de providencia adiada ocho (8) de mayo del año dos mil catorce (2014) el Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Barranquilla resolvió citar a las partes para efectos de llevar a cabo audiencia de que trata los artículos 430 y 432 del C.P.C.

Por otro lado, el presente proceso fue reasignado al Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de descongestión de Barranquilla, el cual resolvió avocar su conocimiento por medio de providencia calendada veintiocho (28) de julio del año dos mil catorce (2014).

Continuando con la demanda, el Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de descongestión de Barranquilla corrige el trámite de la misma disponiendo que el aplicable es el de un proceso abreviado y, por consiguiente, declarando la ilegalidad de lo actuado a partir del auto de fecha mayo ocho (8) de 2014, por medio del cual se citó para audiencia que trata el artículo 430 y 432 del C.P.C., inclusive y de todas las actuaciones que dependan de este. En la misma providencia resolvió citar a las partes a la audiencia de conciliación, saneamiento, decisión de excepciones previas y fijación del litigio, de que trata el artículo 101 C.P.C., para finalmente llevarla a cabo el día 18.12.2014 en auto del día nueve (09) de diciembre del mismo año.



Que, en la fecha y hora indicada en el punto anterior, se desarrolló la audiencia prevista en el artículo 101 CPC en la que se surtieron las etapas de conciliación (fallida), fijación del litigio y decisión de excepciones previas.

Mediante providencia de fecha veintiocho (28) de enero del año dos mil catorce (2014) el Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de descongestión de Barranquilla resolvió abrir a pruebas el presente proceso teniendo por tales las documentales aportadas en la demanda y su contestación y decretando las testimoniales de ESTERLINA JARABA SUAREZ, ALEXANDER CONSTANTE MUÑOZ, y posteriormente amplió el periodo probatorio decretando el testimonio de DIEGO A. LONDOÑO en su condición de representante legal de UNIFEL, a través de auto de febrero dieciséis (16) de 2015. Habiéndose practicado la totalidad de las pruebas, se corre traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión, por el término legal.

Finalmente, el proceso es remitido al Juzgado Catorce (14) de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, el cual en sentencia de mayo veintisiete (27) del año dos mil diecinueve (2019) dirime el asunto negando las pretensiones de la demandada y declarando probada la excepción de mérito denominada “pertenerle al administrador mandatario las indemnizaciones que cancelen los arrendatarios”.

La anterior decisión fue objeto de recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, el cual fue concedido en el efecto suspensivo, correspondiéndole por reparto en segunda instancia al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla.

En virtud de todo lo previamente expuesto, habiéndose surtido el recuento de las actuaciones más relevantes, procede el despacho a resolver, previo lo siguiente;

PROBLEMA JURÍDICO:

Deberá establecer el despacho en el presente asunto, si se cumplen los presupuestos fácticos y jurídicos, para determinar que entre los extremos activo y pasivo se perfeccionó contrato de mandato y, consecuencia de ello, la restitución de los dineros cancelados a título de indemnización por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento que hiciere la empresa UNIFEL S.A.

MARCO JURÍDICO SUSTANCIAL Y PROCESAL APLICABLE

En primera medida se debe indicar, que el presente proceso ordinario, de conformidad con el numeral 1° del artículo 625 del Código General del Proceso, se corrió traslado para alegar con fundamento en el 414 C. P. C. y se profirió sentencia con base en el mismo código, denota el despacho que, por tal motivo, al asunto que nos ocupa, se le impartirá el trámite establecido con fundamento en la legislación procesal anterior (C. P. C.).

Las disposiciones sustanciales aplicables para proferir esta sentencia son los art. 871, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1982, 2006, 2142 al 2199, 1602 del Código Civil y 1262 al 1286 del Código de Comercio.

CONSIDERACIONES

Conforme lo preceptuado por el artículo 1495 del Código Civil, el contrato o convención “es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”. Estos contratos pueden ser unilaterales, si implica obligaciones exclusivamente para uno de los contrayentes, o bilaterales, cuando las obligaciones recaen recíprocamente en las partes contratantes¹.

Los referidos contratos se perfeccionan a través de la tradición de una cosa a que se refiere, esto es la entrega material del objeto de la obligación (Contratos Reales); con el cumplimiento y observancia de las formalidades especiales previstas para su perfeccionamiento, puesto que sin ellas carecería de efecto civil alguno (Contratos Solemnes) y por el solo consentimiento de las partes (Contratos consensuales).²

¹ Artículo 1496 Código Civil Colombiano

² Artículo 1500 Código Civil Colombiano.



Siguiendo con lo anterior, el artículo 1502 del ordenamiento civil prevé que, para obligarse, bien sea por un acto o por la declaración de su voluntad, debe cumplir necesariamente con el requisito de ser:

“1o.) legalmente capaz³.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.”

Ahora bien, frente al caso sub examine, se tiene que el extremo demandante estableció como argumentos fácticos para sustentar su pretensión, entre otros los siguientes:

- i.** Arguye la parte actora que, en calidad de usufructuarios, entregaron en administración para su posterior arrendamiento, el inmueble ubicado en la Cra 43 No 82-117, a la firma FINZA S.A.
- ii.** Que los términos en los que se ejecutaría el encargo por parte de la entidad fueron pactados verbalmente y que el pago por el ejercicio del mismo sería de una comisión del 6% sobre los recaudos de los cánones mensuales y de un 2% adicional mensual para el seguro de arrendamiento.
- iii.** Que posteriormente la firma FINZA S.A remitió al señor Jorge Saieh un contrato de administración, el cual no fue firmado por este último debido a que contenía cláusulas no acordadas por las partes y por lo tanto no hubo lugar a su perfeccionamiento.
- iv.** Pese a lo señalado en punto anterior, y ante la terminación anticipada del contrato de arrendamiento suscrito por UNIFEL S.A (arrendatario), advierte que la empresa FINZA S.A (agencia de arrendamientos) retuvo los dineros cancelados por UNIFEL por concepto de indemnización debido a la terminación, los cuales corresponden al equivalente de 2 cánones de arrendamiento, fundamentando su proceder en una cláusula del contrato indicado en el punto 3, el cual nunca fue firmado por ninguno de los demandantes ni la propietaria del inmueble.
- v.** Manifiesta que carece de sustento alguno la retención del dinero cancelado por la empresa UNIFEL S.A, en atención a que el contrato no se encuentra firmado y que contiene cláusulas que nunca han sido aplicadas, tales como la comisión a favor de la agencia, debido a que en el contrato remitido se establecía un porcentaje del 10% mientras que en la realidad se cancelaba el 6%, conforme se pactó verbalmente.

Por su parte, el extremo pasivo indica que el contrato suscrito con los demandantes no fue verbal, toda vez que este fue celebrado en fecha 28 de octubre de 2009 y entregado al señor Jorge Saieh el día 29 del mismo mes y año (folio 60). Así mismo, indica que ciertamente se hizo remisión del contrato de administración, empero el señor Saieh no manifestó inconformismos, además de que la manifestación de que el contrato no se perfeccionó resulta inexacta de conformidad con lo previsto en el artículo 2150 del Código Civil.

En ese sentido, en la distribución de las cargas probatorias, y en ejercicio del derecho de contradicción, corresponde a la parte demandada acreditar los fundamentos fácticos y jurídicos encaminados a probar las excepciones de fondo formuladas, a saber: (i) Excepción de incumplimiento de contrato de administración por parte de la demandante, (ii) excepción de existencia de contrato de administración escrito entre las partes, (iii) excepción de pertenecerle al administrador mandatario las indemnizaciones que cancelen los arrendatarios, (iv) excepción de contrato no cumplido por parte de los demandantes, (v) excepción de caducidad de reclamación e pago alguno por parte de los demandantes y a favor de la demandada, (vi) excepción genérica de oficio.

De esa manera, corresponde al demandante demostrar las afirmaciones en las que basa su petitum, y al demandado probar los hechos en los que estructura su defensa cuando excepciona.

Así las cosas, para efectos de resolver definitivamente el asunto y en atención a lo normado dentro del Código Civil, Código de Comercio y demás normas correspondientes, se decantarán los elementos necesarios para poder concluir si hay lugar a que las pretensiones de la demanda resulten fructuosas, conforme se sigue:

³ Capacidad de obligarse por si mismo sin el ministerio o autorización de otra persona.



De conformidad con el artículo 2142 del Código Civil, el mandato es definido como “*un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario*”.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en fallo del 27 de marzo de 2012, con ponencia de Jaime Arrubla Paucar indicó que “(...) Desde el punto de vista jurídico, la noción de mandato viene asociada a la idea de favor o de encargo (...). **Se trata, entonces, de un instrumento de integración y colaboración que facilita satisfacer intereses del comitente, en cuyo beneficio se realizan actos que, por circunstancias de diversa índole, no puede o no desea llevar a cabo él directamente.** Tal herramienta permite, pues, que, a través de una superposición personal, un sujeto de derecho realice una gestión por o para otro, ya como simple benevolencia, ora a cambio de una contraprestación (...)”.

Siguiendo con lo mencionado, la misma corporación en sentencia STC9520-2021 M.P Álvaro Fernando García Restrepo, ha precisado que “(...) el mandante, al celebrar el contrato de mandato, tiene en cuenta la competencia del mandatario en la realización de los negocios que le encomienda y es en atención a esa competencia que se celebra la convención (...)”.

Aunado a ello, en la misma decisión indicó que “(...) La doctrina ha aceptado que el mandato puede ser representativo o sin representación. Cuando comporta representación, ésta puede ser directa o indirecta. **Para la representación directa se requiere un contrato válido de mandato, que el mandatario acepte y que obre a nombre del mandante; de consiguiente, el mandatario al obrar debe entender que ejecuta el encargo o negocio que se le encomendó, en los términos convenidos** (...)”. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

En lo que al encargo refiere, se tiene que este puede hacerse “*por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra*”⁴. Respecto del último punto señalado, debe aclarar el despacho que la aquiescencia tácita hace referencia al consentimiento que se encuentra implícito como resultado de un proceder o de la ocurrencia de unos hechos por parte de quien se entiende ha aceptado el contrato sin necesidad de manifestar expresamente dicha aceptación.

De ahí que el legislador previera que el contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mismo y que, dicha aceptación puede ser expresa o tácita, entendiendo por aceptación tácita todo acto en ejecución del mandato (Art 2150 CC).

Este criterio fue ratificado por la mencionada Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil cuando expresó : “(...) Deviene por lo mismo que el representante al aceptar y ejercitar el encargo dispensado por su representado, despliega ciertos comportamientos en los que explicita, frente a quienes está facultado, su verdadero rol, esto es, que **vivifica la autorización recibida de un tercero para actuar en nombre suyo: vivifica, en consecuencia, la representación en los términos en los que se ha conferido, y en la mayoría de eventos la persona representada actúa por su intermedio y es tanto como si ella misma ejecutara el acto o negocio encomendado;** aparece, subsecuentemente, que la representación no es nada diferente al a realización del pertinente acto o negocio por parte del mismo interesado, sólo que lo realiza por interpuesta persona, es decir, configura la abstracción que la ley realiza de la presencia real del titular en el acto o negocio que se ejecuta; sin embargo, y esto es obvio, las responsabilidades derivadas de eventos como el de esta especie, recae en el representado y no en el representante (...)” [CSJ SC del 25 de febrero de 2009 (M.P. Pedro O. Munar)]». (Subrayado y negrilla fuera de texto).

En ese orden de ideas, dable es afirmar que el contrato de mandato es una convención de carácter consensual y bilateral, válidamente perfeccionable a voces de lo preceptuado por el artículo 2150 CC, puesto que dentro de la normativa no contempla requisitos o solemnidades para su surgimiento.

Postura que es igualmente aplicable al mandato comercial⁵, en atención a lo preceptuado por el artículo 1270 del Código de Comercio el cual indica expresamente que “<**SILENCIO DEL MANDANTE EQUIVALENTE A APROBACIÓN**>. Si el mandante no respondiere a la

⁴ Artículo 2149 Código Civil Colombiano

⁵ El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del mandante. (Artículo 1262 del Código de Comercio)



comunicación del mandatario en un término prudencial, su silencio equivaldrá a aprobación, aunque el mandatario se haya separado de sus instrucciones o excedido el límite de sus facultades”.

Por todo lo indicado, es claro para el despacho que, tratándose del contrato de mandato, negocio jurídico que interesa para efectos del estudio del caso, la inexistencia de un consentimiento escrito no es óbice para su perfeccionamiento, puesto que, tal como fue indicado en precedencia, el asentimiento al encargo puede devenir por diversos medios.

Por consiguiente, cuando se disputa la existencia de un contrato, del que no quedó memoria escrita o del que no se plasmó el consentimiento mediante firma, como es del caso, es menester considerar el desenvolvimiento negocial que lo precedió, puesto que se erige como el parámetro orientador de la solución, debido a que sólo en la medida que pueda establecerse el camino recorrido por las partes, podrá definirse si el acto fue consentido y, en ese supuesto, los puntos consentidos en aquel.

Tratándose de convenciones consensuales, como en efecto es el mandato, por su carácter de tal, no se reduce a una concreción escrita. De ahí que, para poder determinar su alcance deben revisarse los actos ejecutados por las partes vinculadas, los cuales deben ser de tal entidad que manifiesten la voluntad o permitan suponerla de un modo inequívoco y que, por tanto, no admita interpretación distinta a la de que se tuvo el propósito de contratar.

En el presente caso, el despacho observa que existen supuestos de hecho y derecho que se encuentran demostrados, a saber:

- Que los señores JORGE SAIIEH y LYDA ZORAIDA JIMENEZ DE SAIIEH hicieron entrega en administración a FINZA S.A el inmueble ubicado en la Cra 43 No. 82-117, para su posterior arrendamiento. Hecho que se encuentra probado por aceptación de los demandantes en audiencia de 101, al igual que las comisiones pactadas en un 6% más el 2% por concepto de seguro de arrendamiento (folio 119).
- Que se encuentra acreditado que entre las partes han existido relaciones comerciales previas en las que asignaba a FINZA S.A encargos similares respecto del inmueble objeto de la litis (folio 69).
- Que en cumplimiento del encargo de administración la empresa FINZA S.A arrendó el inmueble ubicado en la Cra 43 No 82-117 de Barranquilla, a la empresa UNIFEL S.A mediante contrato adiado octubre 20 de 2009. (folio 25)
- Que el contrato de arrendamiento celebrado entre la empresa FINZA S.A y la empresa UNIFEL S.A inició desde el día 21 de octubre de 2009 y su terminación estaba prevista hasta el día 19 de octubre del año 2021, de no ser por su terminación anticipada el día 18 de junio de 2011 a decisión de UNIFEL S.A y mediante acuerdo con el señor JORGE SAIIEH.

En este punto del análisis, es preciso recordar que el consentimiento es la «*pedra angular sobre la que descansa el contrato*»⁶, de modo que sea éste expreso o tácito, siempre debe ser cierto y no presunto. Por eso, únicamente puede tener fundamento en hechos reales y positivos que lo demuestren de forma indiscutible.

Corolario de lo previamente expuesto, es menester indicar que, le es claro al juzgado, y así fue aceptado por las partes, que entre los contrayentes se perfeccionó un contrato de mandato, como quiera que los actos desplegados por aquellos permiten concluir el *animus contrahendi*⁷ entre los mismos. Los actos tales como la entrega del inmueble, por parte de los demandantes y, la disposición y arriendo del mismo por parte de la demandada constituyen plenas actuaciones tendientes a la realización efectiva del mandato, encargo consistente en el arrendamiento del inmueble previamente descrito.

Así pues, válido, es decir, el punto de discordia entre las partes no lo constituye la existencia del contrato de mandato, toda vez que se encuentra más que demostrado y coadyuvado por las partes que el cumplimiento del encargo, esto es el arrendamiento del inmueble, fue llevado a cabo.

⁶ Alessandri Rodríguez, Arturo. De los Contratos. 2ª Edición. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2009, p. 6.

⁷ Locución latina que traduce “ánimo de contratar”.



Por lo tanto, la disputa se reduce al hecho de que la demandada retiene el dinero cancelado por la empresa UNIFEL S.A con fundamento en la cláusula décimo primera⁸ del contrato de administración pese a carecer de la firma de los demandantes. Así las cosas, habiéndose dejado por sentado que entre los extremos pasivo y activo sí existió un contrato de mandato, corresponde a esta oficina judicial determinar si la cláusula décimo primera del plurimencionado contrato era ejecutable en los términos en lo que lo hizo FINZA S.A, incluso sin mediar firma.

Por expreso mandato del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, “las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (...)”, previsión actualmente recogida en el canon 176 del Código General del Proceso.

La apreciación probatoria es una operación de carácter crítico y racional que no puede cumplirse de manera fragmentada o aislada, sino en conjunto, con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia, que, necesariamente, comprende el cotejo o comparación de todos los medios suasorios allegados al proceso, con el fin de establecer sus puntos de convergencia o de divergencia. A partir de ese laborío, el Juez, en cumplimiento de esta exclusiva actividad procesal, le asigna mérito a las pruebas de acuerdo al grado de convencimiento que le generen y emite su veredicto acerca de los hechos que, siendo objeto de discusión, quedaron demostrados en el juicio (CSJ, SC 3249 del 7 de septiembre de 2020, Rad. n.º 2011-00622-02).

Dentro del presente proceso, se observa que no existe prueba alguna que evidencie aceptación de las cláusulas previstas dentro del contrato de administración remitido por la empresa FINZA S.A al demandante JORGE SAIEH el día veintiocho (28) de octubre de 2009, empero tampoco obra dentro del plenario misiva que apunte a una negativa, objeción o reparo sobre las mismas. Ahora bien, arguye la parte demandante que una prueba del desacuerdo con las cláusulas del contrato mencionado es el hecho de que dentro de la cláusula tercera del mismo se establece como tarifa de las comisiones el porcentaje del 10% y en la realidad sólo se cancelaba el equivalente al 6%. Respecto de aquello, debe precisarse al despacho que, contrario a lo afirmado por la parte actora, ello sólo constituye evidencia de que la cláusula tercera del contrato fue modificada más no una discrepancia con la totalidad de las cláusulas contenidas en él, tanto que, como fue resaltado previamente, el encargo se materializó de forma efectiva.

De cara a lo anterior, y en concordancia con lo preceptuado por el artículo 1270 del Código de Comercio, aplicable al presente caso por la naturaleza del encargo⁹, la ausencia de repudio por parte del mandante a la comunicación del mandatario en un término prudencial, equivale a su aprobación aunque este se haya separado de las instrucciones o excedido el límite de sus facultades. Por ende, se prevé que el contrato de arrendamiento, suscrito en atención al encargo, data desde el 21 de octubre de 2009 hasta el día 19 de octubre de 2011, terminando anticipadamente el día 18 de junio de 2011 y durante la ejecución del mismo, correspondiente a un periodo de casi 2 años, no se acreditaron objeciones, siendo este, al devenir del despacho, un tiempo más que prudencial para que el mandante repudiara las cláusulas del contrato.

En el referido sentido, debe precisarse que no le corresponde al suscrito cuestionar las cláusulas plasmadas dentro del convenio, toda vez que, importante es recordar, todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes¹⁰.

En consecuencia, habiéndose perfeccionado el contrato y sin fundamento legal que lo invalide, este debe cumplirse en los términos en que se suscribió, permitiendo a la parte respectiva la exigibilidad de dicho cumplimiento.

En virtud de todo lo expresado, se confirmará la totalidad de la sentencia proferida por el *a quo* y se condenará en costas a la parte vencida en la suma de doscientos mil pesos COP.

⁸ DECIMO PRIMERA: EL PROPIETARIO autoriza expresamente a EL ADMINISTRADOR para recibir el inmueble a los arrendatarios con anticipación al vencimiento del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prorrogas o renovaciones, bien sea en razón de la insolvencia de cualquiera de ellos o que se presente la posibilidad de que abandonen el inmueble materia de este contrato, toda vez que EL ADMINISTRADOR pretende velar por los intereses de EL PROPIETARIO en la conservación y restitución de su inmueble. Queda entendido y aceptado por parte de EL PROPIETARIO que EL ADMINISTRADOR podrá cobrar a los arrendatarios los costos de renovación de contrato y de administración de contrato. Las indemnizaciones que se recauden de los arrendatarios le pertenecen a EL ADMINISTRADOR.

⁹ Artículo 20 Código de Comercio. Actos Mercantiles

¹⁰ Artículo 1602 del Código Civil Colombiano.



En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la totalidad de la sentencia calendada mayo veintisiete (27) de dos mil diecinueve (2019) proferida por el JUZGADO CATORCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA, por los motivos consignados en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada en la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/L (\$200.000 COP).

TERCERO: Devuélvase el expediente físico al juzgado de origen para lo de su cargo, cumplido todo lo anterior archívese el expediente digital del presente proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ

LUIS GUILLERMO BOLAÑO SANCHEZ

Gdg

Firmado Por:
Luis Guillermo Bolano Sanchez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Barranquilla - Atlantico

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: **b661611464a88fc0e995d2aac02e2b552db28bec24ffebc5775b6ff18444f97a**

Documento generado en 24/05/2023 08:15:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>