JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiséis de mayo de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00141
Asunto: Inadmite demanda

Cúmplase lo resuelto por el superior, quien mediante providencia del pasado 30 de abril del presente año resolvió el conflicto negativo de competencia suscitado entre este Despacho y el Juzgado 7º Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Medellín, asignando el conocimiento del asunto a este Juzgado.

Así las cosas, de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal sumaria, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1.- La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con base en lo descrito en los artículos 1340 y 1341 del Código de Comercio, ha definido el contrato de corretaje como aquel en que "*(…) una parte llamada corredor, experta conocedora del mercado, a cambio de una retribución, remuneración o comisión, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la obligación de gestionar, promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico , poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con ninguno de los candidatos a partes.*"[1].

Adicionalmente, el H. Tribunal ha indicado que la principal obligación que se representa para el corredor en el cumplimiento del contrato es el comienzo de las actividades tendientes a la consecución del tercero interesado, así como el de brindar la información pertinente que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio. Por su parte, para el interesado en la mediación, le corresponde en el marco de ejecución del contrato cumplir con el pago de la comisión convenida, lo cual acaece una vez se haya celebrado el negocio entre el encargante y el tercero[2].

De igual forma, es pertinente resaltar que en la reciente providencia SC11815-2016, la Corte Suprema de Justicia indicó que el contrato de corretaje es esencialmente consensual, pudiendo ser aceptado ya sea de forma expresa o táctica por parte de su destinatario, ya sea mediante la ejecución de hechos inequívocos inherentes al convenio, como el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y en la comunicación de dicha ejecución al proponente dentro del término establecido para la aceptación de la propuesta.

---

[1] Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, 14 de septiembre del 2011 RAD. Nº. 05001.3101-012-2005-000366-01
[2] Ibídem

En dicha ocasión advirtió que si quien propone es el interesado o encargante, será el corredor destinatario de la oferta quien debe manifestar dentro del término legal que aceptó o ha dado comienzo a la ejecución del contrato. Y si es el mediador quien ha propuesto el convenio de corretaje, será el interesado quien deba manifestar su aceptación tempestiva en forma expresa o tácita, comunicando por ejemplo que ha dado inicio a la ejecución de las prestaciones a su cargo.

Descendiendo al caso concreto, advierte el Despacho que la parte actora pretende que se declaré la existencia de un contrato de corretaje que de forma verbal celebraron las señoras Rosmary Yepes Enríquez y Ana María Restrepo con Marcela Guzmán Gaviria y María Paula Mejía Posada. Además, de forma consecuencial, pretenden que se condene a estas últimas a la suma de $15.600.000, más los intereses calculados a la tasa máxima legal permitida desde el día siguiente a la firma de la escritura pública de compraventa celebrada entre las señoras Marcela Guzman Gaviria y María Paula Mejía Posada.

Sin embargo, revisados los hechos de la demanda, advierte el Despacho que en ellos únicamente se hace alusión a un contrato de corretaje celebrado entre las señoras Rosmary Yepes Enríquez y María Paula Mejía Posada, y posiblemente con el señor Samuel Toledo, que fueron quienes solicitaron de forma verbal a la primera que se sirviera realizar las gestiones necesarias para la celebración de un contrato de compraventa respecto de un bien inmueble; lo cual, aparentemente finalmente acaeció, pero sin que la demandante recibiera la remuneración a la cual afirma tener derecho por sus labores de intermediación.

En tal sentido, se indicará fácticamente al Despacho la razón por la cual la demanda es promovida por la señora Ana María Restrepo y en contra de la señora Marcela Guzmán Gaviria, pues de los hechos de la demanda no se desprende que ellas hayan tenido alguna injerencia en el contrato de corretaje que celebraron Ana María Restrepo y María Paula Mejía Posada.

2.- En caso tal de que se afirme entonces en el acápite de hechos que estas incurrieron en la celebración de dicho contrato de corretaje, o celebraron otro aparte cuya declaración y cumplimiento también se persigue, de conformidad con lo previsto en el artículo 88 del Código General del Proceso, se deberán indicar conforme a la debida técnica procesal las razones por las cuales se acumulan las pretensiones de la demanda.

En caso tal de que se proceda de conformidad, de igual forma, deberán describirse fácticamente las condiciones contractuales en razón de las cuales se obligaron las señoras Ana María Restrepo y Marcela Guzmán Gaviria. Además de ello, se explicarán los hechos conforme a los cuales la primera de ellas dio cumplimiento al contrato de corretaje, y la razón por la cual eventualmente reclama su incumplimiento.

En todo caso, teniendo en cuenta que sería un contrato de corretaje diferente al celebrado entre Rosmary Yepes Enríquez y María Paula Mejía Posada, en el acápite de pretensiones

de la demanda, conforme a la debida técnica procesal deberá solicitarse que se declaré la existencia del contrato que celebraron estas dos, debiéndose pretender también en contra del señor Samuel Toledo por afirmarse que él intervino en la celebración del contrato, más su consecuencial solicitud de resolución o cumplimiento, en cuyos casos deberán especificar en qué consistirían las restituciones mutuas o cómo se efectuaría el cumplimiento del contrato respectivamente.

Por otra parte, se pretenderá también de manera independiente la declaratoria de existencia del contrato de corretaje celebrado entre las señoras Ana María Restrepo y Marcela Guzmán Gaviria, teniéndose en cuenta las mismas indicaciones y pautas que se realizaron en el inciso anterior.

3.- Se deberá indicar al Despacho: la fecha de celebración del contrato de corretaje entre Rosmary Yepes Enríquez, María Paula Mejía Posada y Samuel Toledo; cuál era el objeto de este; el término que se confirió para su cumplimiento; el porcentaje que pactaron las partes por concepto de remuneración una vez se celebrará el contrato entre el tercero y los interesados; la fecha exacta en la cual se celebró dicho contrato, y aclarará al Despacho si esta fue quien, finalmente, logró la intermediación entre la señora Marcela Guzmán Gaviria y María Paula Mejía Posada para la celebración del contrato de compraventa de bien inmueble.

Lo anterior también deberá describirse con relación a las señoras Ana María Restrepo y Marcela Guzmán Gaviria.

4.- Toda vez que, conforme al artículo 1546 del Código Civil, el cumplimiento contractual únicamente puede ser perseguido por el contratante que se allanó a cumplir, y teniendo en cuenta que conforme a lo expuesto la principal obligación del corredor es desplegar las actividades tendientes a la consecución del tercero interesado y brindar la información pertinente de todas las circunstancias conocidas por él que puedan influir en la celebración del negocio, la parte actora deberá describir al Despacho todas las actuaciones que desplegó para contactar a la señora Marcela Guzmán Gaviria, además de la información que le otorgó tanto a ella como a los interesados para la celebración del negocio.

5.- De conformidad con el numeral 7º del artículo 90 y 621 del Código General del Proceso, se deberá aportar prueba de que se agotó el intento de conciliación previa como requisito de procedibilidad.

6.- Se deberá aportar el poder para actuar que haya sido conferido al abogado conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5º del Decreto 806 de 2020, toda vez que el archivo que se adjuntó con la demanda no es susceptible de ser abierto.

7.- Se deberá aportar la prueba de que efectivamente las señoras Marcela Guzmán Gaviria y María Paula Mejía Posada celebraron una escritura de compraventa del bien inmueble

identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nº 001-784414 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

En su defecto, se deberá aportar el certificado de tradición y libertad de este, en donde obre constancia de que se realizó la inscripción de dicho negocio.

8.- Se deberá prescindir de la pretensión segunda de la demanda, toda vez que ello no es objeto de declaratoria.

9.- Explicará al Despacho la razón por la cual cobra intereses moratorios sobre la suma de $15.600.000. No obstante, en todo caso, deberá prescindir de dicha pretensión por ser improcedente.

10.- La solicitud de prueba testimonial que se realiza con la demanda deberá efectuarse conforme a los requisitos previstos en el artículo 212 del Código General del Proceso, es decir, indicándose concretamente los hechos que serán objeto de la prueba.

11.- Se aportará prueba de que, al presentarse la demanda, ella fue remitida simultáneamente al correo electrónico de los demandados, conforme al artículo 6º del Decreto 806 de 2020.

De igual forma deberá procederse con relación al escrito de subsanación de la demanda.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 27 mayo 2021, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.

Notifíquese y Cúmplase

Juliana Barco González
Juez

fp

Firmado Por:

JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

2d4fe9e49a9ab435e53866bab32fad6d8193e225bd0ded432ad19edf4546ca26

Documento generado en 26/05/2021 12:19:00 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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