

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES  
La Ciudad  
E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL.

DEMANDANTE: **SOCIEDAD INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S.**

**DDOS: CARLOS EDUARDO PEREZ JARAMILLO, PABLO BOTERO JARAMILLO, ANA MARIA BOTERO, MARIA CONSTANZA BOTERO Y CARMENZA BOTERO JARAMILLO Y UNIVERSIDAD CATOLICA DE MANIZALES.**

**RAD: 353/17**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.**

**SILVERIO MAURICIO CARMONA JARAMILLO**, abogado en ejercicio, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de **APODERADO JUDICIAL** de la INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S., en el proceso de la referencia, me permito presentar la SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto en la audiencia de la SENTENCIA así:

En cuanto a la inconformidad del suscrito actuando en nombre y representación de la parte demandante frente a las excepciones que prosperaron en concepto del AQUO, FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, sea lo primero indicar al despacho de alzada, que soporto mi inconformidad en clara y evidente CONFESIÓN realizada en su declaración de parte por el demandado, señor CARLOS EDUARDO PEREZ, que como principal testigo y ejecutor de la negociación de venta del inmueble que causo la comisión reclamada en favor de mi representada: claramente el demandado PEREZ JARAMILLO, indicó en su declaración que el primer contacto con la demandante lo fue para la administración de los locales donde el mismo fungía como copropietario y administrador tácito designado por los demás copropietarios, dado que a pesar de no existir un poder formal para ello de los codemandados, estos en sus declaraciones, confirman al señor PEREZ JARAMILLO como encargado de administrar el inmueble y los locales, Así mismo este demandado ACEPTA que la primera vez que estuvo en la UNIVERSIDAD CATOLICA hablando de la venta del inmueble, lo fue por la invitación del señor JORGE PACHON representante Legal actual de la accionante, este demandado claramente CONFIESA como lo indico en su declaración cuando AFIRMA CLARA Y EVIDENTEMENTE QUE "YO LE ENCARGUE AL SR. PACHON LA VENTA DEL INMUEBLE" confesión que al tenor ARTÍCULO 165 del C.G.P. debe valorarse como ACEPTACIÓN, del negocio jurídico que se alega. Al respecto es oportuno tener en cuenta lo indicado frente al corretaje: *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 (SC17005-2014, rad. n°. 11001-31-03-034-2004-00193-01 del 12 de diciembre de 2014).* Indica en su declaración el sr PEREZ JARAMILLO, que de los 7 locales que tenía 6 los manejaba la accionante, la única alegación con la que el demandado PEREZ JARAMILLO trata de desvirtuar su obligación para con mi representado la basa en la nula existencia de un contrato de comisión por venta sobre el inmueble vendido a la codemandada UNIVERSIDAD CATÓLICA y la manifestación a su vez de que encargo a otros dos corredores de ventas la venta del inmueble, pero clara y evidentemente se trasluce de su declaración y de la manifestación de la señora IRMA ISABEL GONZALEZ BUITRAGO (COMISIONISTA que supuestamente vendió) que, sus declaraciones no solo fueron

amañadas, si no que además las mismas se coordinaron para defraudar de manera clara el derecho que le asiste a mi representada de obtener para su pecunio la COMISIÓN CAUSADA, por la venta del inmueble, negocio realizado entre los demandados, sus declaraciones carecen de CLARIDAD DIAFANA para una negociación como la surgida y por un valor como el transado TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS, es más indica el declarante CONFESO señor CARLOS EDUARDO PEREZ JARAMILLO que con ningún comisionista suscribió contrato alguno, algo que claramente da aún más validez a las pretensiones de mi representado. Acepta y CONFIESA claramente el demandado PEREZ JARAMILLO que fue a la universidad católica a la primera reunión por la invitación de la ACCIONANTE y acepta que quien lo puso en contacto con la UNIVERSIDAD CATOLICA fue la demandante. Indudablemente las ganas de hacer creer que se realizó un negocio con otra comisionista es inverosímil, dado que no es posible que el vendedor y copropietario de la casa al menos CONOZCA el nombre de la COMISIONISTA que supuestamente realizó la venta, una venta de tan considerable precio con una comisión tan alta no puede ser, que ni siquiera tenga recordación del nombre de la comisionista IRMA ISABEL. Acepta que todas las negociaciones las realizó a nombre propio por ser propietario del 66% del inmueble vendido y del poder tácito de los demás copropietarios. Acepta además que entre los clientes presentados para la venta del inmueble por parte de la inmobiliaria Manizales, se contaban a la CONSTRUCTORA SERVinsa Y AL SUPERMERCADO OLIMPICA. También acepta claramente que tenía conocimiento del contacto con la UNIVERSIDAD CATÓLICA de parte de la inmobiliaria. Pero ante toda su declaración, lo que más dudas deja es que no es posible que indique que él personalmente se encargó de la negociación de la venta, algo que se soporta con la declaración de la HERMANA SOR GLORIA DEL CARMEN TORRES BUSTAMANTE, quien indica en su declaración que efectivamente "olvido todas las caras y todos los nombres" de quienes asistieron a las reuniones previas al negocio y cierre del mismo, pero si recuerda que la negociación la realizó directamente el vendedor del inmueble señor CARLOS EDUARDO PEREZ JARAMILLO, es más la hermana que oficiaba como representante legal de la UNIVERSIDAD CATOLICA para la época de las reuniones que se celebraron en la Universidad y para el tiempo de la compraventa del inmueble vendido y generador de la comisión cobrada, indica claramente que a ella "la busco el propietario de la casa", no la comisionista y si bien acepta que la comisionista participo en negociaciones, esta declaración frente a este aspecto específicamente, es tan etérea que no puede ser tomada como seria para absolver a la parte demandada de las pretensiones de la demanda. Claro es y evidente además que toda esta negociación partió de la presentación de las partes que intervinieron en la venta final del inmueble por 3.500 millones de pesos y al respecto se soporta esta tesis en la siguiente sentencia "*se reduce, exclusivamente, a facilitar el encuentro de dos o más sujetos que tienen la voluntad de contratar; esto viene a indicar que en desarrollo de tal labor el corredor obra como un puente conductor o, si se quiere, como un vaso comunicante entre quien tiene la intención de ofrecer un bien o prestar un servicio, y aquél que desea hacerse a él.*"

*Acontece que el corredor facilita la complementación de las economías de los contratantes, porque su conocimiento le permite saber de las necesidades comunes y esa es, precisamente, la importancia de su gestión en el desarrollo del negocio, misma que no puede detener una vez ha desatado la iniciativa, pues el acuerdo de voluntades ya no depende de su actividad, sino de los deseos y expectativas de los contratantes.*

*Por lo mismo, no se puede cargar al corredor con obligaciones ajenas al contacto, como la de mantenerse en vigilia para la realización efectiva del mismo, pues su función es puramente genética, por lo que se descarta que deba alimentar con denuedo el proceso de convicción de los contratantes sobre las bondades de la celebración del acto"(SC del 9 de febrero de 2011, rad. 11001-3103-013-2001-00900-01.*

La declaración de SOR GLORIA DEL CARMEN TORRES BUSTAMANTE, deja en evidencia que no hubo participación de un comisionista distinto de la INMOBILIARIA MANIZALES, dado que las afirmaciones son tan volátiles que no soportan la evidencia obtenida con las declaraciones de las partes y testigos en este proceso, además indica la HERMANA SOR GLORIA DEL CARMEN, que el demandado PEREZ JARAMILLO, le indicó que el se encargaría de solucionar el asunto de la

inmobiliaria. Manifiesta además claramente y deja evidenciada que la supuesta comisionista señora IRMA ISABEL, no dijo la verdad, y mintió en este proceso y en su declaración, pues dice la ex rectora de la UNIVERSIDAD CATÓLICA, que fue el DUEÑO DE LA PROPIEDAD, el VENDEDOR, quien la busco directamente, o busco directamente a la UNIVERSIDAD CATÓLICA, para realizar la negociación, algo que difiere clara y evidentemente con la declaración particular de la señora IRMA ISABEL GONZALEZ BUITRAGO, quien refiere que "por casualidad y preguntando por unas clases de GUITARRA" pregunto si les interesaba un inmueble y aunado a esta casualidad, indica en su declaración hecha bajo juramento, que la venta se formalizo en 3 o 4 meses, algo que no se entiende contraponiendo además las declaraciones de la rectora de la universidad para ese entonces y del vendedor del inmueble sr CARLOS EDUARDO PEREZ JARAMILLO, la CASUALIDAD MUY PARTICULAR por demás de preguntar por clases de guitarra y terminar realizando una venta de 3.500 millones de pesos, un negocio de tanto valor como el realizado, causa suspicacia que el mismo se haya perfeccionado en 3 o 4 meses como la misma indica en su declaración. Dice también esta declarante, la comisionista, que en este tipo de negocios COMISIONES POR VENTA, "la exclusividad no existe pero que el cliente si debe ser distinto". Y Evidentemente el cliente no solo no fue distinto si que además como lo afirman RECTORA, ARQUITECTA Y VENDEDOR, el comprador y el vendedor, se conocieron en razón de la gestión de mi mandante, por lo que las EXCEPCIONES PROBADAS según el AQUO, no tienen soporte suficiente, para declararse probadas, por lo que, claro que hay CAUSA PARA DEMANDAR, pues evidentemente se realizó la venta y claro que EXISTE LA OBLIGACIÓN, dado que la comisión se causó por el solo hecho de darse la venta por la suma de 3.500 millones de pesos.

Además de todo lo anterior no es claro que cuando mi mandante ofreció el inmueble en 3.000 millones el negocio no fue aceptado, pero en tan corto plazo, las partes demandadas se coordinaron para realizar una venta en 3 o 4 meses (según declaración de la supuesta comisionista) por 3.500 millones de pesos y se realizó la negociación hasta con crédito de Bancolombia S.A. y con apoyo de FINDETER según la UNIVERSIDAD CATOLICA, algo que menos se entiende cuando la señora IRMA ISABEL indica que la venta se formalizó en 3 o 4 meses.

En la declaración de ANGELA MARIA RAMIREZ OCAMPO Coordinadora de la planta física de la UNIVERSIDAD CATÓLICA, indica la misma que reconoce que el primer acercamiento sobre el inmueble materia de este proceso lo realizo la INMOBILIARIA MANIZALES, en cabeza de mi poderdante.

Como colofón debo manifestar que no fue tenido en cuenta el documento que se entregó en la UNIVERSIDAD CATOLICA de parte de mi representada oficio del 26 de Mayo de 2014 en donde se le entregaron a la UNIVERSIDAD: COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN, COPIA DEL AVALÚO COMERCIAL, COPIA DE LA FACTURA DE PREDIAL, Y COPIA DE LA NORMA URBANISTICA, que más podría necesitar la UNIVERSIDAD CATOLICA para gestionar sus créditos, y aportes ante BANCOLOMBIA S.A. para el LEASING otorgado y además para el crédito o aporte de FINDETER que le dieron a la UNIVERSIDAD demandada??? Y que a su vez le soportaron la posibilidad de realizar un negocio de 3.500 millones de pesos. Este tipo de negociaciones y gestiones seguramente nunca se dan en 3 o 4 meses como pretendieron la comisionista IRMA ISABEL y el vendedor CARLOS EDUARDO PEREZ JARAMILLO hacer creer al despacho que finalmente confió en sus argumentos para negar las pretensiones de la demanda.

Por todo lo anterior consideramos que le asiste derecho a mi mandante para que se declare la prosperidad de sus pretensiones, dado que no solo se dio la venta del inmueble que es la causa

para demandar pues se genera con esta la comisión de mi mandante y aunado a ello la obligación nace clara y evidentemente de la sola venta realizada entre las partes presentadas y relacionadas por la inmobiliaria Manizales.

Del señor Juez,

Atentamente,

**SILVERIO MAURICIO CARMONA JARAMILLO**

C.C. 10.286.055 de Manizales

T.P. 94.796 del C.S. de la Judicatura.