



Honorables Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL-FAMILIA

Magistrada sustanciadora: Dra. Sonia Esther Rodríguez Noriega

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA

DEMANDANTE: PROMOTORA KOSMOS S.A.

DEMANDADO: INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE
INNECARIBE S.A.S. Y ARCOS DORADOS
COLOMBIA S.A.S. – ADC S.A.S.

RADICADO: 44.631(08001315300820180001401)

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN

ANTONIO CASTILLO BECERRA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.126.440 de Medellín, con tarjeta profesional de abogado No. 42.461 del C.S.J, actuando en condición de apoderado sustituto de la parte demandante, mediante este escrito vengo ante usted respetuosamente a presentar la sustentación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, en la audiencia del primero (01) de marzo de 2023, mediante la cual se negaron las pretensiones que cuantificaban el valor de la contraprestación por los servicios de CORRETAJE, prestados por la sociedad demandante, lo cual hago en los siguientes términos:

El recurso de apelación fue fundamentado básicamente en tres reparos o inconformidades, que pasamos a sustentar así:

1. “No se valoró como prueba, el juramento estimatorio.”

- 1.1. El artículo 165 en concordancia con el 206 del C.G.P, consagran el juramento estimatorio como un medio probatorio, autónomo, el cual es prueba única y excluyente sino es objetado por la parte demandada, en forma específica y razonada sobre la inexactitud que se le atribuya a la estimación.
- 1.2. En el caso que nos ocupa las objeciones al juramento estimatorio fueron presentadas por las partes, en los siguientes términos:

La demandada **INNECARIBE S.A.S.** sustentó su objeción así:

(...) “El apoderado de la parte actora manifiesta que estima la pretensión de condena en la suma de \$167.821.000 y para llegar a esa cifra suma obligaciones dinerarias INEXISTENTES por no estar acordadas y por ende mi mandante en la supuesta relación contractual NO ES DEUDOR de las mismas. Mucho menos ha incurrido en mora.



Me opongo al estimativo de las mismas por sustracción de materia, si ellas no existen (obligaciones dinerarias); no puede estimarse por la actora el reconocimiento de algo.

Es claro que el legislador fue preciso y concreto al establecer en forma expresa el alcance probatorio del juramento estimatorio, limitándolo únicamente al monto de los perjuicios patrimoniales pedidos en la demanda, y no a la existencia de los mismos, los cuales deberá probar el accionante a través de los demás medios de prueba.” (...)

Por su parte la demandada **ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.** sustentó su objeción así:

(...) “De conformidad con lo previsto en el artículo 206 de del Código General del Proceso manifiesto que, sin perjuicio de mi oposición total a las pretensiones de la demanda, desde ahora objeto la cuantía de los valores estimados en la demanda por la suma de \$167.821.000; perjuicios éstos que el demandante no tasó razonadamente en modo alguno tal y como lo exige el ordenamiento jurídico.

Lo anterior, toda vez que no es cierto que la suma antes mencionada es deriva de un valor supuestamente acordado con Arcos Dorados, lo cual es completamente adverso a la realidad no sólo por lo mencionado a lo largo en este escrito de contestación sino porque no existe prueba alguna que lo demuestre.

No debe olvidar el Despacho que, en caso de llegarse a reconocer, la misma no sería a cargo de mi representada sino de la otra sociedad demandada Innecaribe S.A.S.

Por lo anterior, desde ahora solicito se condene al demandante a pagar la suma de que trata el parágrafo del artículo 206 del CGP. (...)

- 1.3. Como se observa, las objeciones antes presentadas distan de lo exigido para que se considere presentada la objeción según el artículo 206 del C.G.P., habida cuenta que no existe una especificación razonada de la inexactitud que se le atribuye a las sumas de dinero que por comisión e intereses fueron solicitadas por la demandante bajo juramento, que la señora Juez aceptó al admitir la demanda.
- 1.4. No existe en la actuación de primera instancia, ninguna mención del Juez a quo, al juramento estimatorio. El decreto de pruebas en la primera audiencia acepta como pruebas los documentos presentados con la demanda, documento dentro de la cual se encuentra el juramento estimatorio, que insisto no fue objetado en forma específica por lo que, en efecto, debió ser valorado como prueba.
- 1.5. No obstante la anterior omisión, la señora Juez en procura de cumplir con la obligación a su cargo, contenida en el artículo 283 del C.G.P. sobre la condena en concreto, decidió de oficio decretar una prueba pericial que correspondía con toda claridad y coherencia en el caso,



habida cuenta la inobjetable prueba de existencia del contrato de corretaje y su derecho a la remuneración, extraída con toda claridad en la sentencia de las confesiones del representante legal de INNECARIBE (minuto 1:26:00 en delante de la Audiencia inicial) y su abogado al contestar la reforma de la demanda (especialmente el punto 3.2 de la contestación a la reforma de la demanda).

- 1.6. De ahí que, si la señora Juez ignoró inconscientemente la prueba contenida en el juramento estimatorio (lo que no significa, que no exista ésta) y vio con sobrada lógica legal, la necesidad de cuantificar el valor de una justa y especial remuneración a los servicios de corretaje prestados, que en resumen y tal como fue reconocido en su confesión por el representante legal de INNECARIBE en su interrogatorio de parte, consistieron en el trabajo que por más de 3 años, adelantó la inmobiliaria KOSMOS para conseguir específicamente que la marca registrada de restaurante MAC DONALD'S, estuviera en el centro comercial que proyectaba la sociedad demandada, de tal manera que, no se trataba de conseguir cualquier cliente para un local comercial en el centro comercial, sino de un cliente específico, que por su reconocimiento y flujo de gente que atrae, serviría como ancla del proyecto comercial, con la promesa de no solo obtener una especial comisión por el trabajo, sino también la administración del contrato de arrendamiento consecuente.
- 1.7. Efectivamente se consiguió la relación con la sociedad ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S. representante de la marca MAC DONALD'S, después de más de 3 de trabajo en el 2014, concretando por fin un contrato en el año 2015 y a mi representada se le desconoció totalmente su gestión y se le incumplió con el acuerdo para su remuneración pactado, que no era otro que el que usualmente se acostumbra en la ciudad, tal como lo confesó el mismo representante legal de INNECARIBE S.A.S. en su declaración de parte cuando informó a la señora Juez, cómo era que se hacían las negociaciones para los contratos de arrendamientos con las inmobiliarias en Barranquilla y le puso de presente ante la Cámara, un contrato que tenía la empresa con la inmobiliaria SALES, donde aceptó que la inmobiliaria que conseguía el cliente se quedaba con la administración del contrato y ellos reconocieron el 5% del valor del mismo.
- 1.8. De ahí que, al no haber existido un pronunciamiento sobre el trámite de la objeción al juramento estimatorio, se entiende que esta no fue considerada, ya que, al hacerse la interpretación contraria, se viola el derecho de defensa del demandante que pudo haber pedido la prueba supletiva del dictamen pericial que correspondía, y se hacía necesaria para cuantificar la remuneración del corretaje.



- 1.9. Por lo anterior, solicitamos respetuosamente considerar el juramento estimatorio como prueba de la cuantificación de la remuneración a que tiene derecho mi representada.

2. **“No existe condena en concreto sobre la compensación solicitada estando declarada en la sentencia la existencia de la obligación que la genera y el derecho a percibirla.”**
 - 2.1. Es inconcebible e incluso hasta ilegal, que la señora Juez de primera instancia, teniendo la clara obligación de hacer la condena en concreto, según lo dispone el artículo 283 del C.G.P. desista de la prueba pericial decretada y en curso y proceda a dictar una sentencia incompleta que no se compadece con el deber de administrar justicia que competen al juez, consagrados en los numerales 1,4 y 6 del artículo 42 del C.G.P.

 - 2.2. La sentencia es incompleta, por cuanto en la parte motiva, en el minuto 23:18 la señora Juez reconoce la existencia de los presupuestos del contrato de corretaje y en el minuto 43:19 el derecho a su remuneración, no obstante, como no se cuantificó la remuneración para poder dictar la sentencia en concreto, decidió negar las pretensiones de condena de la demanda, por falta de prueba de la cuantía del derecho a la remuneración reconocido en la parte motiva de la sentencia, lo que constituye una clara violación al derecho fundamental a la tutela eficaz de los derechos y la administración de justicia, así como al debido proceso.

 - 2.3. Si desconocido o ignorado el juramento estimatorio como prueba, era absolutamente necesaria la prueba pericial para la condena en concreto, constituía un deber ineludible de la señora Juez de primera instancia obtenerla y no se puede comprender por qué razón, desiste de ella porque el perito le pidió unos días de prórroga para buscar una información que necesitaba, castigando así el proceso, la administración de justicia y por ende a la parte demandante, que no obtuvo la tutela judicial efectiva, como si la actuación del perito hubiera sido responsabilidad de esta.

 - 2.4. Ahora bien, la sentencia al no resolver en concreto sobre una pretensión consecuente a una declarativa de un derecho y cuantificable, queda en abstracto dicho punto y al no ser resuelto en abstracto, el reconocimiento a la remuneración como derecho consecuente al trabajo probado del corredor, no puede quedar en el aire y tantos años de pleito y desgaste del demandante inocuos, por cuanto se genera la llamada sentencia inhibitoria implícita, proscrita en la legislación procesal colombiana.

 - 2.5. Sobre el punto de reconocimiento de derechos con consecuencias materiales, no consideradas en el fallo y pruebas de oficio, la Corte Constitucional en reiteradas jurisprudencias, ha dispuesto:



Corte Constitucional, sentencia: SU129/21, Magistrado Ponente: JORGE ENRIQUE IBÁÑEZ NAJAR, Expediente: T-7.975.759

(...) *“Sostuvo la accionante que el defecto fáctico se había presentado en su dimensión negativa. También añadió que el análisis que el ad quem hizo respecto de los testimonios y documentos aportados al proceso fue caprichoso, lo que condujo a un fallo alejado de todo razonamiento. Sobre esto, afirmó que “no es posible, no es racional y mucho menos jurídicamente aceptable que el juzgado de consulta reconozca la existencia de la relación laboral, pero a su vez, indique que no es posible condenar a la parte demandada a cancelar los conceptos salariales que de ella se derivan, en tanto se está incurriendo en una omisión al fallar e indirectamente se está pronunciando un fallo inhibitorio lo (sic) se constituye como un grave atentado contra el acceso a la administración de justicia y a la tutela judicial efectiva”. [37]”* (...) (negrilla fuera de texto)

(...) *“Con lo dicho se concluye que el juez está en la obligación de decretar y practicar pruebas de oficio si con ello garantiza la “naturaleza tutelar del derecho laboral”, y evita “abismales injusticias”. Añade esta Corte que –en concordancia con lo advertido en el capítulo anterior– una de esas injusticias por evitar es la de la emisión de un fallo non liquet. Sobre el particular, en la Sentencia T-134 de 2004, esta Corte señaló que“(...) [S]e está ante dos formas de sentencia inhibitoria injustificada y, por ello, contraria a la Constitución. La primera, el fallo inhibitorio manifiesto, en que el juez expresamente decide no resolver de fondo lo pedido sin haber agotado todas las posibilidades conferidas por el ordenamiento jurídico aplicable, y, la segunda, el fallo inhibitorio implícito, caso en el cual el juez profiere una decisión que en apariencia es de fondo, pero que realmente no soluciona el conflicto jurídico planteado y deja en suspenso la titularidad, el ejercicio o la efectividad de los derechos y prerrogativas que fundaban las pretensiones elevadas ante la jurisdicción. // En ambas situaciones se está ante la afectación del derecho fundamental al acceso a la administración de justicia (...)”.* (...) (negrilla fuera de texto)

Corte Constitucional, sentencia: T-031/18, Magistrado Ponente: JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS, Expediente: T-6406746

(...) *“Asimismo, en la sentencia T-024 de 2017 se advirtió que el juez incurre en este defecto cuando al proferir una providencia judicial, actúa con excesivo apego a las ritualidades, perdiendo de vista que la finalidad del procedimiento es lograr la efectividad de los derechos, por*



lo tanto, en sus actuaciones el fallador debe procurar por:“(i) impartir justicia,[31] (ii) buscar que las sentencias se basen en una verdad judicial que se acerque lo más posible a la verdad real,[32] y (iii) **evitar pronunciamientos inhibitorios que dificulten la eficacia de las actuaciones de la Administración de Justicia y de los derechos materiales[33].**” (...) (negrilla fuera de texto).

Corte Constitucional, sentencia: SU768/14, Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, expediente: T-3.955.581.

(...) “Situaciones similares a la sucedida en esta oportunidad han llevado a la Corte a referirse a los fallos inhibitorios manifiestos e implícitos. **La Corporación ha explicado que el derecho fundamental al acceso a la administración de justicia comporta la garantía de la obtención de una respuesta de fondo por parte de los jueces, quienes, a su vez, se hallan obligados a evitar a toda costa fallos que, basados en obstáculos formales, impidan la vigencia del derecho material o de los derechos subjetivos. Esto ocurre tanto en los fallos que son inhibitorios de forma manifiesta como en aquellos que lo son de forma implícita, es decir, bajo la apariencia de un pronunciamiento de mérito (sentencia T-134 de 2004, citada)**”.

La Sala Plena de esta Corporación ha reprochado la proliferación de fallos inhibitorios con los cuales el juez pone fin a un proceso, “pero en realidad se abstiene de penetrar en la materia del asunto que se le plantea, dejando de adoptar resolución de mérito, esto es, `resolviendo` apenas formalmente, de lo cual resulta que el problema que ante él ha sido llevado queda en el mismo estado inicial. La indefinición subsiste”[92]. Tal proceder resulta ser la antítesis a la función judicial y al papel activo del juez en la búsqueda de la verdad y de la genuina realización de los valores del Estado social de derecho.” (...) (negrilla fuera de texto)

(...) “Con relación a la jurisdicción civil, por ejemplo, mediante sentencia T-417 de 2008 la Corte evaluó la constitucionalidad de una providencia judicial que le ponía fin a un proceso civil, negando las pretensiones de la demandante bajo el entendido de que no estaban demostrados los hechos fundantes de la demanda. La razón que llevó al juez ordinario a tomar esa decisión, fue que en el curso del proceso se aportaron dos dictámenes técnicos contradictorios, y no **un dictamen pericial que permitiera llegar al convencimiento necesario para decidir. La Corporación advirtió que en un contexto como ese “es deber del juez de primera o de segunda instancia**



decretar un peritaje cuando exista contradicción entre experticias emitidas por instituciones o profesionales especializados y si el juez no cumple este deber incurre en vía de hecho por omisión por cuanto impide que se establezca la verdad de los hechos materia del proceso”.

(...) (negrilla fuera de texto)

2.6. Los anteriores apartes jurisprudenciales, son solo una muestra de la reiterada jurisprudencia que existe, cargada de lógica y juridicidad sobre el deber del Juez, de completar la actuación necesaria para poder impartir una efectiva tutela judicial a los derechos reclamados, sobre todo, cuando el Juez ha sido consciente de ello, como en nuestro caso, y sin una razón valedera, se retira de su deber para entrar en el desacierto de una sentencia incompleta o más técnicamente llamada Inhibitoria implícita, por cuanto que a pesar de reconocer y declarar la existencia de un derecho, no lo materializa por falta de una prueba que tuvo a su mano y estaba en el deber de concluir.

2.7. Lo anterior cobra vital importancia, por cuanto constituye soporte lógico y finalístico del artículo 287 del C.G.P., cuando en su parte pertinente dice:

(...) **“Cuando la sentencia omite resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.**

El juez de segunda instancia deberá complementar la sentencia del inferior siempre que la parte perjudicada con la omisión haya apelado; pero si dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado, le devolverá el expediente para que dicte sentencia complementaria.” (...) (negrilla fuera de texto)

2.8. Es por ello, Honorables Magistrados, que hemos insistido respetuosamente y seguimos insistiendo en la legitimidad que pesa en nuestra solicitud, de una prueba pericial oficiosa que cuantifique el derecho a la remuneración reconocido al corredor en la sentencia, pues no es justo ni legal, dejar inhibida la decisión de ese punto bajo la apariencia de haberse decidido de fondo las pretensiones referidas al tema, porque una cosa es negar el derecho que se reclama, caso en el que no hay nada que hacer, pero otra cosa es reconocer el derecho y desconocer la cuantificación de este, por no estar de acuerdo con la cuantía solicitada que venía hecha como prueba estimada bajo juramento.



- 2.9. El punto aquí es que, el demandante obtuvo el reconocimiento de los derechos que perseguían la declaración de la existencia del contrato de corretaje y el derecho a su remuneración y lo que se está negando es la cuantía estimada por éste, más no el derecho a su cuantificación, que es inescindible del derecho a la remuneración reconocida, por ello, implícitamente hay ausencia, inhibición en la decisión a ese punto crucial del asunto, por lo que de manera comedida y respetuosa, imploramos a ese Honorable Tribunal que acceda a la prueba oficiosa, y en justicia determine lo que corresponde a mi mandante como corredor en sus duros años de trabajo para lograr un beneficio patente, tangible, comprobable, con el excelente contrato que pudo celebrar la demandada INNECARIBE S.A.S. con la sociedad ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S. representante de la marca MAC DONALDS, que obra en el expediente, reportándole grandes beneficios, de los cuales no ha sido participe ni en un céntimo, a pesar de ser quien en un claro negocio comercial reconocido, gestó tal unión.

3. “Inadecuada valoración de prueba de la Cámara de Comercio.”

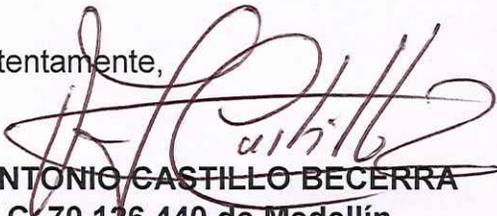
- 3.1. Adicionalmente, consideramos con todo respeto, como se expresó en el reparo correspondiente que, si la cámara de comercio no certificó costumbre mercantil para un corretaje simple de arrendamiento, es porque el corretaje inmobiliario de arrendamientos en la ciudad que generalmente lo hacen las empresas inmobiliarias, como la demandante, está siempre unido a la administración del contrato que si fue certificada, es decir, la inmobiliaria que consigue un arriendo adquiere el derecho a administrar el contrato de arrendamiento al menos por el término inicial pactado, y ésta hace parte de la contraprestación por el corretaje, situación que claramente justifica la fórmula de compensación de remuneración del corredor, que se presentó e insistimos no fue desvirtuada legalmente por las demandadas.
- 3.2. El representante legal de INNECARIBE, en el interrogatorio de parte de la audiencia inicial, expresamente manifestó entre el minuto 1:26:00 y 1:29:01 de su declaración, básicamente que, el objeto del acuerdo que tenía la sociedad KOSMOS era conseguir específicamente al cliente MAC DONALDS y que usualmente en sus negocios, el inmobiliario que conseguía el cliente, hacia el contrato y se le pagaba la comisión por la administración del inmueble, que es lo que mi cliente ha reclamado legítimamente en este proceso, pues abiertamente le fue birlada su remuneración.
- 3.3. Por todo lo anteriormente expuesto, de manera comedida y respetuosa, solicito revocar el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia, para que en su reemplazo se haga la condena en concreto que corresponde y se complete la misma, pues, insistimos en la necesidad que se resuelva en justicia sobre la cuantía de la remuneración reconocida como derecho consecuente a la existencia del corretaje, expresamente en la parte motiva de la sentencia, e



implícitamente como unidad inescindible en el numeral segundo de la parte resolutive en concordancia con el artículo 1341 del Código de comercio, y como consecuencia del reconocimiento de la existencia del contrato de corretaje, por cuanto si la estimación de dicho derecho no fue aceptada por la señora Juez en su cuantía, no por ello quedó negada su existencia, la cual debe concretarse para que la sentencia no quede inhibida implícitamente sobre dicho punto.

- 3.4. Para el efecto, debe concretarse la cuantía mediante el análisis o mecanismos legales que resulten pertinentes, o al menos, un pronunciamiento sobre la no existencia de la cosa juzgada sobre dicho punto, por cuanto el derecho se encuentra reconocido y lo que se ha negado es su cuantificación, por el inexplicable desistimiento de la prueba pericial oficiosa que se tramitó en primera instancia.

Atentamente,


ANTONIO CASTILLO BECERRA
C.C. 70.126.440 de Medellín
T.P. 42.461 del C. S. J.