



*Marina Berdugo Jaimes*

Abogada

Calle 79A 26C-38 Celular 3174979360  
Correo Electrónico [marinaberdugo@hotmail.com](mailto:marinaberdugo@hotmail.com)  
Barranquilla

Barranquilla, Septiembre 4 de 2.023

Honorable  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
Honorable Magistrado JUAN CARLOS CERÓN DÍAZ  
E. S. D.

REF.: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION SENTENCIA  
PROCESO VERBAL RADICADO 08001-31-53-010-2021-00352-01  
DEMANDANTE: LF ROCHA S en CS  
DEMANDADAS: INVERSIONES ZADQUIEL S.A.S. e INVERSIONES ZAFIEL S.A.S.

**MARINA BERDUGO JAIMES**, mujer mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.491.314 de Valledupar, abogada en ejercicio de la profesión con Tarjeta Profesional No. 134.435 del C.S.J., conocida de autos en mi calidad de actual apoderada de la **sociedad LF ROCHA S en CS**, ante usted, con todo respeto, encontrándome dentro del término legal, me permito recorrer el traslado ordenado mediante auto de fecha 28 de Agosto de 2.023, del RECURSO DE APELACION formulado respecto del Numeral Primero de la sentencia proferida en fecha Julio 13 de 2.023, por parte del Juzgado Décimo Civil del Circuito.

Sustentación que hago en los siguientes términos:

#### **RAZONES DE INCOFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA DE FECHA JULIO 13 DE 2.023 APELADA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 322 numeral 1 inciso 2° y numeral 3° del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante respecto a la sentencia de fecha Julio 13 de 2.023, emitida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, las que básicamente se encuentran sustentadas en la interpretación extensiva que el A-quo le otorgó al interrogatorio de parte, que se oponen a las pruebas documentales legal y oportunamente aportadas al proceso, así:

1. En la sentencia de fecha Julio 7 de 2.023, se puede evidenciar que el a-quo incurrió en varios yerros en lo relativo a la valoración del material probatorio aportado y recepcionado durante el trámite de las audiencias, configurándose con este actuar el llamado "Defecto Fáctico por Omisión y Valoración Defectuosa del Material Probatorio", concepto desarrollado jurisprudencialmente por parte de la Corte Constitucional de Colombia en diferentes providencias entre las que se encuentra la Sentencia T -006 de 2018, la cual a su vez cita la Sentencia C- 1270 de 2000, providencias por medio de las cuales se esboza que "El defecto fáctico, ha sido entendido por esta Corte como una anomalía protuberante y excepcional que puede presentarse en cualquier proceso judicial y se configura cuando el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado".
2. De conformidad con la actuación procesal, como antecedentes generales del proceso, se tiene que el derecho de acción ejercido dentro del mismo, consiste en que se declarara que entre el señor LUIS FERNANDO ROCHA VANEGAS, actuando como Representante legal de la SOCIEDAD L.F.



# Marina Berdugo Jaimes

Abogada

Calle 79A 26C-38 Celular 3174979360

Correo Electrónico [marinaberdugo@hotmail.com](mailto:marinaberdugo@hotmail.com)

Barranquilla

ROCHA S. en C. S., y las sociedades INVERSIONES ZADQUIEL SAS, representada legalmente por MARIA PATRICIA EUSSE JIMENEZ; e INVERSIONES ZAFIEL SAS,, representada legalmente por NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ, se celebró un contrato verbal de intermediación inmobiliaria, donde las demandadas obtuvieron la venta de bienes inmuebles de su propiedad, denominados Villa Cecilia y Casa Vieja; por lo que, como consecuencia de dicha labor, el demandante pretende el reconocimiento y pago del saldo de las respectivas comisiones, por haber intervenido de manera efectiva en la negociación de los respectivos bienes inmuebles. La cuantía de la negociación se encuentra detallada en el documento "CONTRATO DE TRANSACCION" de fecha 4 de septiembre de 2.019, obrante en el plenario.

3. Dentro del trámite del proceso que nos ocupa, se probó la existencia de un contrato verbal de corretaje entre la sociedad L.F. ROCHA y las demandadas sociedades INVERSIONES ZADQUIEL SAS, e INVERSIONES ZAFIEL SAS; y así lo reconoce el Juez de Instancia, cuando señala que de los contratos se aportó el que corresponde a la cesión derechos, beneficios, obligaciones derivados del Fideicomiso Lote Galapa, sobre la totalidad del lote de terreno Villa Cecilia con matrícula 040-119638 y que hiciera GUTESSE CORP a INVERSIONES ZADQUIEL, ambas sociedades representadas por la señora MARIA PATRICIA EUSSE JIMENEZ; por lo que no puede ser de recibo que la cesión de derechos no excluye el pago de la comisión por corretaje.
4. La señora NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ no negó en su declaración la existencia de la cesión, razón por lo cual, también determina que las demandadas INVERSIONES ZADQUIEL S.A.S e INVERSIONES ZAFIEL S.A.S., si están vinculadas al negocio de transferencia de los bienes objeto del corretaje, ya que como consta en el proceso, fueron éstas sociedades quienes suscribieron el contrato de Transacción que liquidó el negocio de las propiedades objeto del corretaje, en sus calidades de promitentes vendedoras y en donde figuran las cuantías o valores de las ventas de los predios, sobre las cuales deben pagar las correspondientes comisiones por la labor de corretaje.
5. No obstante el material probatorio obrante en el plenario, el Juzgador de instancia, se sale por la tangente y para negar las pretensiones de la demanda, en lo que respecta a la demandada INVERSIONES ZAFIE S.A.S., representada legalmente por NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ, lo fundamenta con el argumento de que ella en su interrogatorio de parte, negó el vínculo contractual, declaración que pudiera ser constitutivo de un fraude procesal, de no existir aquel principio de que nadie puede ser obligado a declarar en su propia contra, pero eso si, también debe ser tenido en cuenta "con beneficio de inventario"  
No obstante, es de indicar que el deber de interpretación del Juez no puede conducir a que éste recomponga y haga eco de la estrategia procesal del demandado, como en este caso, y sustituya la prueba documental por otra, -como la declaración de parte-, que resultó adecuada para beneficio de los intereses de la sociedad demandada.
5. Es un hecho probado, que el demandante cumplió con la gestión en calidad de corredor a través de un contrato verbal, lo que es aceptado de conformidad con la Ley, la Jurisprudencia y la doctrina, en lo correspondiente al contrato de corretaje, en el que basta con lograr el contacto entre el comprador y el vendedor, y que el negocio se realice: circunstancia que se cumplió a cabalidad en el presente asunto, por parte del demandante la sociedad L.F. ROCHA S. EN C.S. en virtud de su trabajo como corredor inmobiliario, circunstancia plenamente probada en el plenario.



# Marina Berdugo Jaimes

Abogada

Calle 79A 26C-38 Celular 3174979360

Correo Electrónico [marinaberdugo@hotmail.com](mailto:marinaberdugo@hotmail.com)

Barranquilla

6. Es de resaltar, que no obstante el material probatorio aportado y surtido dentro del plenario, el Juez de Instancia declaró probadas, sin estarlo, las excepción de FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN; motivo por el cual, resultaron negadas las súplicas de la demanda con relación a dicha demandada INVERSIONES ZAFIEL S.A.S., representada legalmente por NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ: según El A-quo, porque no encontró probado que el demandante hubiera efectuado una intermediación entre la parte compradora y la vendedora del bien inmueble respectivo; lo que no coincide con la verdad procesal, razón por lo cual se realizan los Reparos Concretos sobre dicha decisión:
7. La apreciación del Juzgador no se encuentra conforme con la actuación Procesal y las pruebas del proceso, por lo que terminó tergiversando de manera evidente, el contenido y alcance de la excepción propuesta, alterando la caracterización del conflicto propuesto por el demandante y de esta forma, también alejándose de las normas sustanciales pertinentes. Tal como lo indica el señor Juez de instancia, no hay duda que se celebró el Acto de Transferencia de los bienes, igualmente se probó la existencia de un Agendamiento por parte del demandante, es decir, que dicha negociación se llevó a cabo por la intermediación del corredor LUIS FERNANDO. ROCHA VANEGAS, representante legal de la sociedad L.F. ROCHA
8. El Juzgador señala y así fue: *"...que se acreditó plenamente que existió el negocio jurídico en el que se transfirieron los Inmuebles Villa Cecilia y Casa Vieja..."* estos de propiedad de las dos sociedades demandadas. Igualmente señala en la sentencia que: **"Para el Despacho, la valoración conjunta de las pruebas, permite establecer que dicho negocio jurídico fue propiciado por la Sociedad L.F. ROCHA S. EN C...."**, No obstante, el Juzgador erradamente concluye que *"las pretensiones solamente prosperan de manera parcial y únicamente contra una de las dos demandadas..."*, declarando probada, la excepción de falta de legitimación en causa por pasiva propuesta por INVERSIONES ZAFIEL S.A.S.
9. La anterior determinación la realiza el señor Juez, con fundamento en que para el fallador **"no se ha acreditado en esta instancia, que dicha cesión involucrara también la cesión de posición contractual en la relación negocial del contrato de corretaje con la sociedad LF ROCHA S EN C.S. máxime si este fue verbal ( resalta el despacho)"**, siendo uno de sus principales argumentos el no reconocimiento del contrato de corretaje por parte de la representante legal de la demandada, lo que se considera carente de sentido jurídico, pues implicaría necesariamente una confesión del demandado para el éxito de la acción.  
No obstante, reconoce en sus consideraciones el señor Juez de instancia, que las sociedades GUTESSE CORP y FUNDACION MUNESSE, cedieron sus posiciones contractuales a las sociedades hoy demandadas INVERSIONES ZADQUIEL SAS, y ZAFIEL SAS, respectivamente, a través de contratos del 20 octubre de 2014, lo que las hace responsables del pago de las comisiones por corretaje.
10. Es de tener en cuenta, que el efecto principal y propio de la naturaleza de la cesión de contratos es la transferencia de los derechos y obligaciones del cedente al cesionario. Cuando una cesión se perfecciona, el cesionario asume la posición del cedente en el contrato original y adquiere todos los derechos y beneficios consagrados en dicho acuerdo. De igual manera, también debe cumplir con las obligaciones contraídas por el cedente, más aún como en este caso, en donde se tiene la situación adicional de que la señora NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ es la misma persona



*Marina Berdugo Jaimes*

Abogada

Calle 79A 26C-38 Celular 3174979360

Correo Electrónico [marinaberdugo@hotmail.com](mailto:marinaberdugo@hotmail.com)

Barranquilla

Representante legal y/o accionista tanto de la sociedad CEDENTE como de la Sociedad CESIONARIA. Interpretar los efectos de dicha cesión para burlar el pago de unos compromisos, ya se sale de todo contexto legal.

11. No se encuentra ajustada a la realidad la apreciación del Juez de primera instancia al afirmar que *“no se evidencia que en ninguno de ellos la sociedad INVERSIONES ZAFIEL SAS hubiere otorgado su consentimiento para asumir las obligaciones de la FUNDACION MUNESSE frente al señor LUIS FERNANDO ROCHA VANEGAS. Si bien la sociedad cesionaria y cedentes están representadas por una misma persona, que es la señora NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ, lo cierto es que son personas jurídicas distintas y entre ellas no se predica solidaridad alguna al no existir pacto que así lo estipule.”*, La anterior apreciación genera un precedente peligroso que conllevaría a una herramienta para el desconocimiento de las obligaciones de las personas jurídicas, más aún cuando en este caso su representante legal y/o accionista es la misma persona natural que representaba a las dos sociedades propietarias del predio y quien contrajo la obligación y además, realizó pagos parciales a dicha obligación.
12. El Argumento del Juzgador, para declarar probada la Excepción de Falta de Legitimación en causa por pasiva, se aparta del concepto de la Legitimación, la que es entendida como la calidad que tiene una persona para formular (demandante) o **contradecir las pretensiones de la demanda** (demandado), por cuanto aparece demostrado que si es el sujeto de la relación jurídica sustancial. Por lo tanto, cabe resaltar, que dentro del proceso se allegó prueba del vínculo existente entre la sociedad INVERSIONES ZAFIEL S.A.S., y el demandante, razón está ésta última legitimada para ser demandada y de hecho contradujo la demanda, existiendo, además, elementos de juicio suficientes ser tenida como parte demandada, pues como bien lo señala el señor Juez, se acreditó la existencia de una relación jurídica-sustancial, entre la sociedad INVERSIONES ZAFIEL S.A.S. y el demandante.
- Igualmente, dentro del proceso se probó el nexo causal entre la intermediación del demandante y el negocio jurídico realizado en favor de las demandadas.

De conformidad con lo expuesto, respetuosamente solicito al Honorable Magistrado, Revocar el Numeral Primero de la sentencia de primera instancia de fecha Julio 13 de 2023, emitida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla; y en su lugar se accedan a las pretensiones de la demanda.

Del Honorable Magistrado con todo respeto,

  
MARINA BERDUGO JAIMES  
C.C. 42.491.314 de Valledupar  
T.P. 134.435 del C.S.J.