

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA
SALA CUARTA DE DECISION CIVIL FAMILIA
E. S. D.

Ref.: DEMANDA VERBAL DE MAYOR CUANTIA.

Demandante: LF ROCHA S en C.

Demandado: INVERSIONES ZADQUIEL S.A.S e INVERSIONES ZAFIEL S.A.S.

Asunto: SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 13 DE JULIO DE 2023.

RADICADO: 08001315301020210035201

INTERNO (ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL): 44.899

FRANCISCO RIPOLL BENITEZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.282.517 , portador de tarjeta profesional número 307.207 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, Mail de notificación judicial fripollb@hotmail.com, en mi condición de apoderado de la demandada INVERSIONES ZADQUIEL S.A.S, dentro del asunto de la referencia; de manera respetuosa y por este medio, estando dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 321 de la Ley 1564 de 2012, por medio del presente me permito **SUSTENTAR RECURSO DE APELACIÓN impetrado** contra la sentencia proferida por el **JUZGADO DECIMO (10º) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BARRANQUILLA**, de fecha trece (13) de julio de 2023, notificada por estado electrónico del día martes catorce (14) de julio de la misma anualidad, a través del cual ese despacho **RESOLVIO: SEGUNDO: Declarar la existencia del contrato de corretaje suscrito entre LF ROCHA S EN C.S., e INVERSIONES ZADQUIEL SAS, para el agenciamiento del contrato de promesa de compraventa del 4 de julio de 2013 sobre el inmueble denominado Villa Cecilia, identificado con matrícula inmobiliaria No 040-119638, por los motivos expuestos en esta providencia. TERCERO: Ordenar el reconocimiento y pago de la suma de Ciento Diecinueve Millones Seiscientos Noventa y Cinco Mil Seiscientos Nueve pesos (\$119.695.609 M/L), por concepto de saldo insoluto de comisión de agenciamiento. Esta cantidad generará intereses civiles a partir de la ejecutoria de esta sentencia.**

Lo anterior con base en los fundamentos que a continuación detallo, solicitando desde ya, muy comedidamente al Honorable Tribunal, que se

REVOQUE en la sentencia de primera instancia en sus numerales **SEGUNDO Y TERCERO de resuelve** y en consecuencia se **DECLARAREN PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA PASIVA E INEXISTENCIA DE CONTRATO DE AGENCIAMIENTO Y CORRETAJE.**

1.- SUSTENTACIÓN DEL RECURSO:

1.1. -DEL RECURSO DE APELACION CONFORME AL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

La sentencia proferida por el **JUZGADO DECIMO (10°) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BARRANQUILLA**, de fecha trece (13) de julio de 2023, notificada por estado electrónico del día martes catorce (14) de julio de la misma anualidad, a través del cual este despacho resuelve DECLARAR LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE CORRETAJE ENTRE LF ROCHA S EN C.S., e INVERSIONES ZADQUIEL SAS, para el agenciamiento del contrato de promesa de compraventa del 4 de julio de 2013, y Ordena el reconocimiento y pago de la suma de Ciento Diecinueve Millones Seiscientos Noventa y Cinco Mil Seiscientos Nueve Pesos (\$119.695.609 M/L), por concepto de saldo insoluto de comisión de agenciamiento, es una sentencia susceptible del recurso de apelación. Al respecto el artículo 320 y ss del Código General del Proceso (C.G.P.) señalan:

***“ARTÍCULO 320. FINES DE LA APELACIÓN.** El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.*

Podrá interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia: respecto del coadyuvante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 71.

ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.
2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.
3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.
4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.
5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.
6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.
7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.
8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.
9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que el rechace de plano.

10. Los demás expresamente señalados en este código.

ARTÍCULO 322. OPORTUNIDAD Y REQUISITOS. El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El recurso de apelación contra cualquier providencia que se emita en el curso de una audiencia o diligencia, deberá interponerse en forma verbal inmediatamente después de pronunciada. El juez resolverá sobre la procedencia de todas las apelaciones al finalizar la audiencia inicial o la de instrucción y juzgamiento, según corresponda, así no hayan sido sustentados los recursos.

La apelación contra la providencia que se dicte fuera de audiencia deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de su notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado.

2. La apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. Cuando se acceda a la reposición interpuesta por una de las partes, la otra podrá apelar del nuevo auto si fuere susceptible de este recurso. Proferida una providencia complementaria o que niegue la adición solicitada, dentro del término de ejecutoria de esta también se podrá apelar de la principal. La apelación contra una providencia comprende la de aquella que resolvió sobre la complementación.

Si antes de resolverse sobre la adición o aclaración de una providencia se hubiere interpuesto apelación contra esta, en el auto que decida aquella se resolverá sobre la concesión de dicha apelación.

3. En el caso de la apelación de autos, el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición. Sin embargo, cuando la decisión apelada haya sido pronunciada en una audiencia o diligencia, el recurso podrá sustentarse al momento de su interposición. Resuelta la reposición y concedida la apelación, el apelante, si lo considera necesario, podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación, dentro del plazo señalado en este numeral.

Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.

Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.

Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral. El juez de segunda instancia declarará desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado.

PARÁGRAFO. La parte que no apeló podrá adherir al recurso interpuesto por otra de las partes, en lo que la providencia apelada le fuere desfavorable. El escrito de adhesión podrá presentarse ante el juez que lo profirió mientras el expediente se encuentre en su despacho, o ante el superior hasta el vencimiento del término de ejecutoria del auto que admite apelación de la sentencia. El escrito de adhesión deberá sujetarse a lo previsto en el numeral 3 de este artículo. La adhesión quedará sin efecto si se produce el desistimiento del apelante principal..."

1.2.- RAZONES DE INCONFORMIDAD CONTRA LA SENTENCIA APELADA.

El a quo fundamenta la sentencia fechada trece (13) de julio de 2023, y en síntesis se subsume a lo siguiente:

“En lo que respecta a la sociedad INVERSIONES ZADQUIEL SAS, sería del caso predicar de manera similar una falta de legitimación en la causa por pasiva por no haber participado en el encargo de corretaje, sin embargo, no puede este juzgador desconocer la confesión hecha por la señora MARIA PATRICIA EUSSE JIMENEZ en su declaración de parte, especialmente en el reconocimiento de la firma impuesta en el documento a folio 178 de la demanda, en cuyo contenido admite la existencia de la obligación a su cargo del pago de la comisión por contrato de corretaje al señor LUIS FERNANDO ROCHA VANEGAS...

...La declaración de la señora MARIA PATRICIA EUSSE JIMENEZ, representante legal de INVERSIONES ZADQUIEL SAS, en el que reconoce la firma impuesta a este documento el cual indica fue elaborado por su secretaria, constituye una autentica confesión al reunir los requisitos del art. 191 del Código General del Proceso, ya que la confesante tiene capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado, versa sobre hechos que producen consecuencias jurídicas adversas a la confesante y favorecen a la parte contraria, recae sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba, es expresa, consiente y libre, y versa sobre hechos personales del confesante...

...En consecuencia, se aprecia la confesión de la declarante en el sentido de admitir la imposición de su firma al documento dirigido a LUIS FERNANDO ROCHA VANEGAS, en el que reconoce la existencia de la obligación de pago de la comisión por corretaje en la suma de \$92.389.090; obligación que en otrora fue adquirida inicialmente por la sociedad GUTESSE CORP, pero que actualmente es asumida por INVERSIONES ZADQUIEL SAS, conforme la comunicación referenciada...

...En este orden, se impone declarar la existencia del contrato de corretaje entre la sociedad LF ROCHA S. EN C.S. en calidad de corredor o intermediario inmobiliario y la sociedad GUTESSE CORP, cuya obligación de pago de comisión se reconoce y asume por INVERSIONES ZADQUIEL SAS..."

Al respecto cabe señalar que mi poderdante INVERSIONES ZADQUIEL SAS nunca suscribió un contrato de comisión por agenciamiento y/o intermediación o corretaje con la sociedad **L.F. ROCHA S. en C.**, Mi mandante jamás tuvo relación comercial alguna con la citada sociedad.

La demandante **L.F. ROCHA S. en C.**, como persona jurídica debidamente constituida está en la obligación de ejercer su actividad dentro del marco contractual legal y con apego a las leyes civiles y comerciales vigentes; de tal suerte que, si bien el corretaje puede ser considerado un contrato

consensuado, no es menos cierto que se debió cumplir unas ritualidades, tales como:

- Presentar a las hoy demandadas, una propuesta legal, escrita donde constaran los términos en que se enmarcaría la contratación y el servicio de comisionista, corretaje o agenciamiento que llevaría a cabo.
- Término o tiempo dentro del cual estaría vigente esa oferta y tiempo dentro del cual se desarrollaría.
- Valor o porcentaje pactado por los servicios que prestaría.
- Formas o modos en que se pagarían esos porcentajes.
- Retenciones de orden legal y tributario conforme a valor pactado.

De tal suerte que NO EXISTIO UN ACUERDO DE VOLUNTADES PREVIO, deduciéndose que, al no existir contrato de corretaje, tampoco pueden sobrevenir obligaciones contractuales biltarales y mucho menos condena en pagos de sumas de dinero a cargo de mi mandante por concepto de agenciamiento inmobiliario.

La jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Radicación n°11001-31-03-039-2008-00473-01, profiere sentencia de casación en la cual NO CASA una sentencia que pretendía que se declarara probada la existencia de un contrato de corretaje, dado que no se cumplían los requisitos para la existencia del contrato reclamado. Específicamente se indica:

“son diferentes las relaciones que se presentan entre quien acude al corredor y éste y la que se establece entre aquél con el tercero, pues en esta segunda pueden presentarse ofertas, propuestas o contrapropuestas que no implican en sí mismas que ese tercero esté asumiendo alguna obligación derivada de un contrato de corretaje. Comenta: “El corredor obraría con incuria, de no determinar de manera previa y clara las obligaciones que podrían derivarse de esas contraofertas de su convocado, sean a su favor, en su contra, o que afecten o beneficien al inicial convocante, habida cuenta de su calidad de experto o profesional”.

Lo plantea la casacionista por error de hecho en la apreciación de las pruebas que singulariza, acusando la sentencia de violación indirecta de las normas contenidas en los artículos 1340, 1341 y 854 del Código de Comercio en tanto concluyó el sentenciador que no estaba acreditado el consentimiento previo, tácito o expreso, de la

intermediación y porque consideró demostrado que las partes habían manifestado su voluntad de realizar el negocio sin intermediarios. ...

...El acuerdo de voluntades En el proceso tradicional de formación del contrato, esto es, sin consideración a aquellos en los que la doctrina ha advertido que se minimiza y aún desaparece el asentimiento o la voluntad de una de las partes (ventas forzadas - remate o expropiación-, contratos de suministro de servicios públicos de energía o de gas, etc.), y sin ahondar en tópicos de actualidad que ponen en tela de juicio el actual concepto de contrato, para los efectos de estos de corretaje cuya existencia y ejecución se investigan, resulta enteramente válido sostener que el consentimiento es nuclear. Así se desprende de lo establecido en el artículo 1494 del Código Civil, que, al enlistar como fuente de las obligaciones al contrato, lo describe como, "el concurso real de las voluntades de dos o más personas" y lo corrobora el precepto 1502 de la misma obra, según el cual para que una persona se obligue es menester, entre otros requisitos, que "consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio"

Queda totalmente claro y soportado con jurisprudencia que no solamente equivale a indicar que existe un contrato de corretaje, debe demostrarse la intención bilateral de las partes de suscribir un acuerdo de voluntades; estas formas tácitas de manifestación de la voluntad se presentan, como ya se anticipó, con más asiduidad en el destinatario de la oferta que en el emisor, interesado naturalmente en influir en el ánimo del receptor, atrayéndolo, cautivándolo, dándole a conocer el servicio o producto ofrecido. De otro lado, a esa oferta, en numerosas ocasiones, sobre todo en negociaciones de cierta complejidad, le preceden y aún queda sustituida por otras actitudes, comportamientos o comunicaciones, llámense cartas de intención, declaraciones previas, due diligence, etc., que la práctica comercial –en aplicación de estilos de contratación foráneos- ha ido aclimatando en este medio. En el mismo sentido, se constata que, sin que las partes hayan llegado aún al perfeccionamiento del convenio, DEBEN SUSCRIBIR o dejar por escrito los avances o puntos en los que han llegado a acuerdos, en memorandos o documentos con similar propósito que, en ocasiones, tan solo los compromete a seguir en la discusión del trato o a respetar el estado de lo ya pactado, en caso de arribar a un arreglo pleno. **En el presente caso mi mandante INVERSIONES ZADQUIEL y la Sociedad LF ROCHA, nunca se pudo demostrar la existencia de este contrato.**

Nótese que, de las pruebas evacuadas, conforme a lo señalado en la sentencia, se permitió establecer que dicho negocio jurídico fue propiciado por el señor LUIS FERNANDO ROCHA, y el testimonio del señor FERNANDO MUNARRIZ, testigo de la parte demandante, fue contundente en precisar que conoció al señor LUIS FERNANDO ROCHA y al señor TOMAS URIBE

MORENO, por intermedio de un hermano, para la negociación de los lotes de su esposa y cuñada en el municipio de Galapa. Relató el acuerdo al que se llegó para el desarrollo del proyecto por parte de ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS, **la cual se encargó de todos los gastos del proyecto, incluyendo las comisiones que se causaron por la venta de los predios.** Afirmó que conoció al señor LUIS FERNANDO ROCHA, pero negó conocer su sociedad, y reconoció que en virtud de la liquidación de su sociedad conyugar con NOHORA ASTRID EUSSE JIMENEZ, le fue pagado el 1% de la comisión. **En cuanto a la calidad en que actuó el señor LUIS FERNANDO ROCHA, afirmó que actuó como intermediario comercial en la negociación, pero que ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS fue quien asumió todo el manejo y desarrollo del proyecto, y fue la encargada de pagar la comisión.**

Luego entonces NO PUEDE mi mandante ser condenada a pagar sumas de dinero, sobre un contrato del cual nunca existió el consentimiento de la sociedad que represento, nunca se pactaron condiciones contractuales, luego entonces no pueden derivarse condenas pecuniarias de un contrato que nunca tuvo vida jurídica, por lo que **está probado que no existe legitimación en la causa por pasiva de parte de la sociedad INVERSIONES ZADQUIEL SAS para concurrir al pago de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje, por cuanto esta sociedad no intervino en la convención de voluntades que dio origen a la gestión de intermediación del señor LUIS FERNANDO ROCHA VANEGAS.**

Tenga en cuenta que en nuestra legislación no está regulada la contraprestación que debe retribuirse por la prestación de los servicios de corretaje inmobiliario, ni cómo debería dividirse si en el negocio participan varios corredores. Para determinar su remuneración, debemos acudir a las reglas establecidas por la costumbre mercantil certificada y recopilada por la cámara de comercio correspondiente, **o a lo acordado por las partes,** aspecto este último que brilla por su ausencia respecto de mi mandante INVERSIONES ZADQUIEL S.A.S.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, DE MANERA RESPETUOSA, presento las siguientes:

2.- SOLICITUD(ES):

2.1.- (i) QUE SE REVOQUEN los puntos **SEGUNDO Y TERCERO de la sentencia proferida por el **JUZGADO DECIMO (10º) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BARRANQUILLA**, de fecha TRECE (13) de Julio de 2023, notificada en estado de fecha catorce (14) de Julio de 2023, y en su lugar se declaren probadas las **EXCEPCIONES DE FALTA DE LEGITIMACION EN CAUSA PASIVA E INEXISTENCIA DE CONTRATO DE AGENCIAMIENTO Y CORRETAJE.****

3.- NOTIFICACIONES:

Al suscrito en el correo electrónico fripollb@hotmail.com



FRANCISCO RIPOLL BENITEZ
CC No. 72.282.517
TP. 307.297DEL C.S. DE J.