SEÑORES,
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BARRANQUILLA.
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA.
E. S. D.

Asunto: Sustentación recurso de apelación.
Juzgado de Conocimiento: OCTAVO (08) CIVIL DEL CIRCUITO DE
BARRANQUILLA.
Proceso: Verbal.
Demandante: PROMOTORA KOSMOS S.A.
Demandado: INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A.S.
(INNECARIBE S.A) y ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S. (ADC
S.A.S).
Radicación 1 instancia: 08-001-31-53-008-2018-00014-00.
Radicación 2 instancia: 08-001-31-53-008-2018-00014-01.

JAIRO ENRIQUE ABISAMBRA ANGULO, mayor de edad y domiciliado en Barranquilla, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 1.140.851.051, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional Nro. 325.002 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de correo electrónico jabisambra@hotmail.com, inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando en mi calidad de apoderado especial de la sociedad demandada **INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A.S. (INNECARIBE S.A)**, encontrándome dentro del término legal, de la manera más respetuosa, me permito presentar la sustentación al recurso de apelación elevado en contra de la Sentencia de instancia proferida por este Juez de conocimiento, de acuerdo a lo siguiente:

SUSTENTACIÓN AL REPARO ÚNICO CONTRA LA SENTENCIA:

Se aprecia que, en la decisión de la Señora Juez Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, que se declara la existencia de un contrato de corretaje entre INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A.S. (INNECARIBE S.A) y PROMOTORA KOSMOS S.A., siendo este el principal motivo de inconformidad.

La anterior afirmación, carece de respaldo, no por la inexistencia de una vinculación entre las partes, si no, por la decisión de relacionar el supuesto contrato de corretaje con la consecución de un contrato de arrendamiento celebrado hasta el año 2015.

Tal como sita el Despacho, la Sentencia SC-008-2021, establece que: *“Fluye, entonces, que, salvo pacto en contrario, el corredor queda habilitado para reclamar el premio cuando los contactados materializan el acto por él gestionado. Es por eso que debe demostrar que este se dio gracias a su intermediación, pues solo así habrá certeza de que esa labor fue efectiva; para lo cual es preciso que haya identidad entre el acto promocionado y el realizado por*

los aproximados, lo que significa que debe evidenciarse una relación de causa a efecto entre su oficio y el vínculo jurídico concretado por los relacionados.”

Debe tenerse en cuenta, acercamiento que se presentó en el año 2013, como quedó demostrado en el proceso, de tales tratativas las partes suscribieron un contrato inicial, del cual, el demandante conoce no podría reclamar comisión alguna por no haberse ejecutado, pero en el hipotético caso que se quisiera considerar si existe obligación de pago alguno de comisión, esta solo puede liquidarse respecto al pacto del 24 de febrero de 2014, mas no en el celebrado en marzo de 2015, así también debe interpretarse a la luz del artículo 1343 del Código de Comercio¹.

No podría entonces ser posible concluir que por la supuesta intervención desplegada por PROMOTORA KOSMOS en el año 2013, llevó a las partes (INNECARIBE Y ARCOS DORADOS) a contratar después de 2 años.

Se pudo demostrar en el proceso, que no existe prueba de la causalidad entre la intermediación de Promotora Kosmos S.A.S. y la celebración del contrato del 26 de marzo de 2015. No puede considerarse una gestión idónea la gestión del corredor, cuando existe en el plenario prueba documental, donde consta en un correo electrónico, enviado por el señor **Andrés Felipe Velez, Representante Finca Raíz de la sociedad Arcos Dorados**, el día 7 de septiembre del año 2015, el cual dice lo siguiente *“Después de varios meses de negociación, se firma un nuevo contrato a principios de 2015 con las nuevas condiciones de negocio, donde la construcción quedó a cargo del arrendador y el plazo garantizado del contrato es de cinco años. En este contrato particularmente no hubo intervención de personas diferentes a funcionarios de Innekaribe y de Arcos Dorados”*.

No obstante, el Juzgado quiso relacionar ambos actos jurídicos, argumentando que tal situación constituida una modificación y desconociendo entonces, que se trataba de otro negocio jurídico distinto al supuestamente encargado al demandante.

Hay que poner especial atención, a lo que se dispone en el Contrato de Transacción, donde en las consideraciones, se establece que se modificó la Cláusula Vigésimo Quinta y se incluyó la Cláusula Vigésima Sexta, a pesar de lo cual, la ejecución del contrato era inviable, constando además en tal documento lo siguiente:

“Que las Partes han adelantado, durante los últimos meses, discusiones y negociaciones entre ellas para modificar integralmente los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento y del negocio suscrito entre ellas, lo anterior debido a que las condiciones y consideraciones para haber celebrado el

¹ **ARTÍCULO 1343. <NEGOCIOS CELEBRADOS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA>**. Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición; **si está sujeta a condición resolutoria**, el corredor tendrá derecho a ella desde la fecha del negocio.

mismo han cambiado significativamente.

Que, en atención a las referidas negociaciones, las Partes han acordado directamente y de manera amigable: (a) dar por terminado de mutuo acuerdo el Contrato de Arrendamiento; (b) celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, en el cual el Arrendatario operará un Centro de Postres McDonald's (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento del Centro de Postra"); y (c) celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, en el cual el Arrendatario operará un Restaurante McDonald' (en adelante, el "Nuevo Contrato de Arrendamiento del Restaurante)."

La sentencia consideramos hierra en declarar que la supuesta gestión derivó en el contrato del 26 de marzo de 2015, que fue suscrito por el Sr. Luis Alberto Raganato como representante de Arcos Dorados, sobre tal contrato no existe prueba alguna de aceptación de intermediación por parte de mi representado y el demandante.

Siendo lo anterior, contrario a lo que construye el Artículo 1341 del Código de Comercio, puesto que *"El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervienga."*, echándose de menos prueba que acredite la ocurrencia de tal supuesto de hecho.

Vale la pena resaltar, que el objeto y las obligaciones contraídas e ambos contratos, las mismas no son iguales y las condiciones variaron sustancialmente en aspectos relevantes.

Es también, objeto de reparo el hecho que el demandante haya sido contradictorio durante todo el transcurso del proceso respecto al contrato que cree celebró con mi representado.

Debe tenerse en cuenta que por una parte el demandante, solicita y hace referencia a un supuesto contrato de administración inmobiliaria, además de solicitar el reconocimiento de un corretaje y a su vez solicitar por medio de cuenta de cobro de fecha 1 de septiembre de 2015, el pago de "servicios inmobiliarios".

Respetuosamente,

JAIRO ENRIQUE ABISAMBRA ANGULO.
C.C. 1.140.851.051 de Barranquilla.
T.P. 325.004 del C. S. de la J.