

Constancia secretarial. Motavita, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), paso las diligencias al Despacho de la señora Juez, informando que la demandante decorrió el traslado de las excepciones de mérito, para lo que ordene.



BLANCA MYRIAM ESPINOSA HERNÁNDEZ
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MOTAVITA

Motavita, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

IDENTIFICACION DEL PROCESO						
Numero de radicación	15476	4089	001	202400039	00	
	Dpto./mcpio	Especialidad	Despacho	Año	Consecutivo	instancia
Clase de proceso	Monitorio	Cuantía	Mínima			
		Instancia	Única			
Sentencia anticipada						
Demandante/ejecutante	Rosalba Suarez Rivera					
Demandado/ejecutado	Adriana Milena Galindo y otro					

ASUNTO

Una vez integrado debidamente el contradictorio dentro del presente asunto y surtido el trámite previsto en el artículo 421 del C.G.P., procede el Despacho a dictar **sentencia anticipada por escrito**, conforme al numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

ROSALBA SUAREZ RIVERA, actuando en nombre propio, promueve demanda MONITORIA en contra los señores ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN, pretende que se ordene a los demandados el pago CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000) que recibieron como comisión por un negocio de venta sobre dos lotes de terreno que finalmente no se realizó.

De igual forma, que los demandados paguen el valor de los intereses moratorios sobre la cantidad de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000) liquidados a la tasa máxima legal permitida desde el día 27 de Julio de 2023 fecha en que los demandados recibieron esa cantidad de dinero.

Que se condene a los demandados en caso de oposición al pago del 10% de sanción legal y al pago de las costas y gastos que ocasione el proceso.

Funda sus pretensiones en los siguientes hechos:

Que es propietaria de los siguientes inmuebles: Lote No 5 ubicado en el Municipio de Motavita Boyacá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 070- 229687, código catastral 01-00-0002-0027-000 y Lote No 6 ubicado en el Municipio de Motavita Boyacá, identificado con la matrícula inmobiliaria número 070- 229688, código catastral 01-00-0002-0028-000.

Señala que los demandados señores ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN la contactaron aduciendo que a cambio de una comisión tenían un cliente para la compra de los dos lotes.

Asegura que celebraron un contrato verbal donde acordaron previamente lo siguiente: 1. Valor de cada uno de los lotes. 2. Forma de pago de los lotes. 3. Obligaciones de parte de los demandados de llevar a feliz término el negocio jurídico. 4. Las obligaciones de la vendedora. Entre otras.

El día 27 de Julio de 2023, suscribieron dos promesas de compraventa cada una por valor de \$41.250.000.000 para un total de \$82.500.000.000. con el señor HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ como comprador. Ese mismo día el comprador pagó a la demandante la suma de \$15.000.000 como cuota inicial de los dos lotes así: A. La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) como cuota inicial del lote 6. B. La suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000) como cuota inicial del lote 5.

El mismo día de la firma de la promesa de compraventa esto es el 27 de Julio de 2023 la demandante le entregó a los señores ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000) por concepto de comisión tal como se aprecia en el recibo de caja que se adjunta.

Llegada las fechas, horas y sitios acordadas en las promesas de compraventa el señor HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ no asistió a ninguno de los compromisos y los señores ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN quienes se habían comprometido a gestionar todos los documentos y estar pendientes del negocio hasta el final, o sea hasta la legalización de las escrituras públicas de venta tampoco se hicieron presentes en las fechas acordadas.

Los demandados ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN fueron citados a diligencia CONCILIACION EN LA PERSONERIA DEL MUNICIPIO DE MOTAVITA el día 22 de Abril de 2024, quienes comparecieron pero no aceptaran conciliar, negándose a devolver el dinero recibido.

ACTUACION PROCESAL

Presentada la demanda en el canal digital correo electrónico del Juzgado, se admitió por auto del veinte (20) de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

El 30 de mayo de 2024 los demandados se notificaron personalmente del auto admisorio de la demanda y se les corrió traslado electrónico de la demanda y anexos; dentro del término legal contestaron la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y planteando excepciones de mérito.

Mediante auto del 4 de julio de 2024 el Despacho ordeno correr traslado de las excepciones de mérito.

Dentro del término legal previsto en el artículo 421 del C.G.P. la demandante se pronunció, allegando nuevas pruebas documentales.

CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

Los demandados, actuando en causa propia, manifiestan su oposición a las pretensiones de la demanda y solicitan se condene a la demandante al pago de la sanción legal y a las costas del proceso.

Se pronuncian frente a los hechos de la demanda, y reconocen que es cierta la condición de la demandante como propietaria de los inmuebles en mención; frente al segundo hecho lo niegan, pues aseguran que fueron contactados por la demandante como intermediarios en la venta de los inmuebles, de modo que se configuró un contrato de corretaje.

Aceptan el hecho tercero de la demanda, y alegan que celebraron un contrato verbal de corretaje según lo previsto en el artículo 1340 del C. Co., de modo que se encargaron de contactar a la demandante con un comprador. Del mismo modo, aceptan el hecho cuarto de la demanda, pues aseguran que en su labor como intermediarios, pusieron en contacto a la vendedora, con el posible comprador, señor HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ; además se encargaron de elaborar los contratos de promesa de compraventa, según lo acordado entre los contratante frente al precio y forma de pago.

Alegan que su labor como intermediarios se cumplió cabalmente con la celebración de la promesa de compraventa, ya que de ahí en adelante el cumplimiento de las obligaciones de dicho contrato, recaía en cabeza de cada contratante.

Respecto de los hechos cinco y sexto (en la demanda tercero y séptimo), los aceptan como ciertos, aclarando que se trataba de obligaciones entre los contratantes y no de los intermediarios.

En cuanto al hecho denominado en la demanda como octavo, lo niegan y alegan que no estaban obligados a acudir a la notaria en la fecha pactada, pues se trataba de obligaciones de los contratantes.

Frente al hecho noveno, aceptan que recibieron la suma de cuatro millones de pesos en cumplimiento del contrato de corretaje, conforme al cual con la elaboración de las promesas de compraventa, cumplieron con su labor de intermediación.

El hecho decimo, no les conta y alegan que no estaban obligados a acudir a la Notaria.

El hecho decimo primero, es cierto frente a la audiencia de conciliación, pero ratifican que no están obligados a la devolución del dinero, pues cumplieron plenamente con el contrato pactado.

Plantean como EXCEPCIONES DE MERITO, las siguientes:

- Cobro de lo no debido.

Alegan que celebraron con la demandante un contrato de corretaje inmobiliario, conforme al cual, actuaron como agentes intermediarios para poner en contacto con la vendedora a un posible comprador, de manera que sus obligaciones son de medio y no de resultado, razón por la cual, se les paga una comisión por la gestión realizada.

Citan algunos apartes de sentencias de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia, para concluir que en su caso, cumplieron plenamente con el contrato de corretaje, ya que pusieron en contacto a las partes, les ayudaron en la elaboración del contrato de promesa de compraventa y fueron testigos de la celebración del "contrato de compraventa", hasta ahí su obligación, ya que nunca se comprometieron a gestiones adicionales ni acudir a la Notaria.

Agregan que por toda la gestión que realizaron recibieron una remuneración de cuatro millones de pesos, razón por la cual no están obligados a devolver dicha suma de dinero.

REPLICA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

La demandante se opone a lo expuesto en la contestación del hecho segundo en la demanda, e indica que tenía para venta varios lotes en el municipio de Motavita y el 23 de mayo de 2023 le vendió a la señora ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA el Lote N° 6 identificado con el F.M.I. N° 070-229688; el mismo día vendió el lote N° 14 identificado con el F.M.I. N° 070-215796 a la señora ANA GILMA FONSECA DE GALINDO (madre de la demandada) quien si cumplió con el contrato de promesa de compraventa; sin embargo, frente a la promesa que suscribió en su momento la señora ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA no cumplió, y para la fecha en que debía hacerse la escritura pública le informó que no podía cumplir el contrato, pero junto con el señor JOSE AGUILERA BELTRAN le propusieron que le presentaban un comprador para que no le cobrara clausula de incumplimiento a ella, fue entonces cuando le presentó al señor HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ, con quien firmaron las promesas de compraventa que luego este incumplió.

De modo que considera que la señora demandada quiso sacar provecho de ambas partes, primero para que no le cobrara la clausula de incumplimiento y por otro lado, que le pagara comisión por la venta de los lotes, lo cual no se cumplió.

Refiere que los demandados actuaron como comisionistas, a nombre propio y acatando las condiciones de la demandante, pero no cumplieron con la labor inmobiliaria, pues el negocio únicamente inicio, pero no se le dio cumplimiento a lo pactado, y los comisionistas únicamente recibieron su pago y se olvidaron de cumplir sus obligaciones.

Indica que el 28 de julio de 2023 cuando se firmaron las promesas de compraventa, la señora ADRIANA MILENA GALINDO le suplicó que le diera el dinero, y si bien

inicialmente la demandante le indico que el pago de la comisión se daría con la firma de la escritura pública, la demanda le insistió tanto que terminó accediendo.

En consecuencia, solicita no prosperen las excepciones y los demandados sean condenados al pago de las costas.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

I.- PRESUPUESTOS PROCESALES.

El ordenamiento procesal civil colombiano exige como requisito de validez de las decisiones judiciales que ponen fin al conflicto que se le ha planteado, la verificación de algunas condiciones llamadas PRESUPUESTOS PROCESALES que la doctrina y la jurisprudencia las ha definido así:

1. DEMANDA EN FORMA: consiste en que el escrito de la demanda debe reunir los requisitos formales exigidos por la ley para su admisión;
2. CAPACIDAD PARA SER PARTE: hace alusión a que tanto el demandante como el demandado deben ser sujetos de derechos y obligaciones.

La demanda con la cual se inició este trámite reúne los requisitos formales mínimos exigidos por el código general del proceso por lo cual fue admitida. Ambas partes tienen capacidad para comparecer al proceso, y así lo hicieron, actuando en causa propia, lo cual les es permitido por vía excepcional, por tratarse de un asunto de mínima cuantía.

Por último, el trámite se adelantó con estricta observancia de todas las ritualidades señaladas del proceso monitorio y verbal sumario conforme a los artículos 419 y ss del C.G.P.

1.1. Algunas precisiones respecto de la competencia de este Juzgado.

Conviene precisar que, al acometer el estudio de fondo del asunto, se percata el Despacho de algunos defectos formales de que adolece la demanda, pues se omitió informar el domicilio de los demandados y la cuantía del proceso.

Sin embargo, como quiera que tales yerros no fueron planteados oportunamente por la parte demandada, se entienden saneados en los términos del artículo 102 del C.G.P.

Lo cierto, es que, para la determinación de la competencia en el proceso monitorio, concurren varios factores de competencia, de un lado, la cláusula general de competencia territorial, prevista en el numeral 1º del Art. 28 del C.G.P., por el domicilio del demandado, si fueron varios demandados, el de cualquiera de ellos a elección del demandante; de otro, el lugar de cumplimiento de las obligaciones, para el caso de los procesos originados en un negocio jurídico (Num. 3º ibidem).

En el caso concreto, la competencia del Despacho se atribuye por el lugar de domicilio de uno de los demandados, concretamente de la señora Adriana Milena Galindo

Fonseca, de quien si bien es cierto, expresamente no se indicó su domicilio, se infiere que corresponde con el lugar donde recibe notificaciones, esto es, el municipio de Motavita, máxime que tal circunstancia no fue impugnada ni controvertida por la interesada.

La competencia también se atribuye por la cuantía de las pretensiones, y si bien es cierto en el escrito de la demanda no se designó un acápite especial para definir la cuantía, la misma se determina conforme al Num. 1º del Art. 26 del C.G.P. por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, siendo entonces la demanda de mínima cuantía, tal como lo exige también el artículo 419 del C.G.P. como requisito de procedencia del proceso monitorio.

En todo caso, se subraya que ninguno de los demandados, en la oportunidad procesal pertinente, alego la falta de competencia del Juzgado, de modo que se entiende prorrogada la competencia conforme lo previsto en el inciso final del Art. 16 del C.G.P.

II.- ACERCA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA EN EL C.G.P.

El segundo inciso de artículo 278 del C.G.P. señala:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

En torno a la naturaleza de esta figura y los distintos aspectos que debe tener en cuenta al Juez al hacer uso de ella, la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia nos enseña:

“(…) en virtud de los postulados de flexibilidad y dinamismo que de alguna manera – aunque implícita y paulatina – han venido floreciendo en el proceso civil incluso desde la Ley 1395 de 2010, el legislador previó tres hipótesis en que es igualmente posible definir la contienda sin necesidad de consumir todos los ciclos del proceso; pues, en esos casos la solución deberá impartirse en cualquier momento, se insiste, con independencia de que haya o no concluido todo el trayecto procedimental.

(…)

De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al **Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada»**, porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que **constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.**

(…)

En resumen, la sentencia anticipada ha de ser escrita en unos casos y oral en otros, según el momento en que el juez advierta que es viable su proferimiento. Será del primero modo cuando se emita antes de la audiencia inicial, y del segundo, esto es, oral, cuando el

convencimiento aflore en el desarrollo de alguna de las sesiones previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P.

De esta manera, **cuando el fallo se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica)**¹ (Negrilla fuera de texto original).

En este asunto, el Despacho considerado que no hay pruebas para practicar, pues el asunto deberá decidirse conforme a la documental aportada por las partes, se debe proceder a dictar sentencia anticipada, sin que resulte necesario escuchar los alegatos de las partes, quienes ya han tenido oportunidad de pronunciarse al interior del proceso.

III.- PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS.

3.1. Aportadas por la parte demandante con la demanda:

1. Recibo de caja suscrito por la señora ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA, de fecha 27 de julio de 2023, por la suma de cuatro millones de pesos, por concepto "corretaje venta dos lotes Motavita".
2. Constancia de No conciliación entre las partes aquí demandante y demandada, expedida por el Personero Municipal de Motavita, el 30 de abril de 2024.
3. Copia del contrato de promesa de compraventa de inmueble urbano Lote No 5, suscrito entre ROSALBA SUAREZ RIVERA como vendedora y HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ como comprador, de fecha 27 de julio de 2023.
4. Copia del contrato de promesa de compraventa de inmueble urbano Lote No 6, suscrito entre ROSALBA SUAREZ RIVERA como vendedora y HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ como comprador, de fecha 27 de julio de 2023.
5. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria del lote No. 5 número 070-229687
6. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria del lote No. 6 número 070-229688
7. Acta de comparecencia No 22 expedida por la Notaria Primera de Tunja, el 1º de diciembre de 2023.
8. Acta de comparecencia No. 04 expedida por la Notaria Primera de Tunja, el 1º de abril de 2024.

3.2. Aportadas por la parte demandante, al decorrer el traslado de las excepciones de mérito:

1. Copia del contrato de promesa de compraventa de inmueble Lote No 6, suscrito entre ROSALBA SUAREZ RIVERA como vendedora y ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA como compradora, de fecha 23 de mayo de 2023.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de tutela de fecha 27 de abril de 2020. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicación n° 47001-22-13-000-2020-00006-01

2. Copia del contrato de promesa de compraventa de inmueble Lote No 14, suscrito entre ROSALBA SUAREZ RIVERA como vendedora y ANA GILMA FONSECA DE GALINDO como comprador, de fecha 23 de mayo de 2023.

IV.- PROBLEMA JURIDICO

Examinada la demanda, su contestación y la réplica de la contestación, el Juzgado advierte que los demandados aceptan como CIERTOS la mayoría de los hechos de la demanda, esto es, no hay discusión sobre los siguientes presupuestos fácticos:

1.- Que la demandante es propietaria de los bienes inmuebles Lote N° 5 y Lote N° 6, ubicados en Motavita, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 070-229687 y N° 070-229688, los cuales tenía disponibles para la venta.

2.- Que entre la demandante y los demandados se celebró un contrato verbal por virtud del cual, los señores ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN pusieron en contacto a la demandante con un posible comprador de los dos lotes, el señor HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ.

3.- Que el día 27 de julio de 2023 la demandante ROSALBA SUAREZ RIVERA suscribió dos contratos de promesa de compraventa de los inmuebles urbano Lote No 5 y Lote N° 6, con el ciudadano HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ como comprador.

4.- Que el día 27 de julio de 2023 los demandados recibieron la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) de parte de la demandante, por concepto de comisión por la venta de los dos inmuebles referidos.

5.- Que las compraventas de los inmuebles urbano Lote No 5 y Lote N° 6 NO se materializaron.

En ese orden, la controversia se limita a definir la naturaleza jurídica del negocio jurídico que verbalmente celebraron demandante y demandados y a partir de allí, se debe resolver, las características y alcance de la remuneración percibida por los demandados, para determinar si tenían derecho a ese pago, o si por el contrario les corresponde restituirlo.

4.1. El contrato de corretaje, algunas precisiones.

El corretaje, regulado en los artículos 1340 a 1353 del código de comercio, es un contrato en virtud del cual una parte llamada corredora, experta y conoedora del mercado, contrae, para con otra denominada cliente, encargante o proponente, a cambio de una comisión, la obligación de gestionar, promover, inducir y propiciar la celebración de un negocio, poniéndola en conexión con otra u otras, sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con alguna de ellas.

Se trata, por ende, de un contrato mercantil típico, nominado, consensual, bilateral, principal, autónomo e independiente, oneroso, conmutativo y de libre discusión.

Respecto de la remuneración del corredor, ha dicho la jurisprudencia²:

Si los contactados hacen el negocio, surge para el encargante el deber de pagarle al corredor la comisión acordada o, en su defecto, el valor acostumbrado en las prácticas y usos contractuales o el fijado por vía pericial, pues el artículo 1341 del Código de Comercio prevé ese derecho «*en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga*», excepto que dicho acto quede sujeto a condición suspensiva; en cuyo caso, solo se causará cuando el hecho futuro e incierto se cumpla (art. 1343 *ídem*).

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

10

Lo anterior significa, que debe evidenciarse una relación de causa a efecto entre el oficio del corredor y el vínculo jurídico concertado por los relacionados.

Al respecto, el artículo 1341 del Código de Comercio³ en su tenor literal dispone:

“ARTÍCULO 1341. REMUNERACIÓN DE LOS CORREDORES. El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos.

Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. **El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga.**

Cuando en un mismo negocio intervengan varios corredores, la remuneración se distribuirá entre ellos por partes iguales, salvo pacto en contrario”. (Negrilla del juzgado)

Señala la Corte, que dicho *comisionista*, adquiere el derecho a ser retribuido por su labor si se dan los siguientes requisitos:

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia SC008-2021 del 25 de enero de 2021. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

³ TÍTULO XIV. DEL CORRETAJE. SECCIÓN I. CORREDORES EN GENERAL

a) que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio; b) que el corredor haya efectuado gestiones idóneas para el logro del encargo; c) que como consecuencia de las gestiones efectuadas por el corredor, se haya concluido el negocio con el comitente con el tercero, salvo revocación abusiva del encargo” (cas. civ. sentencia de 13 de abril de 1955, LXXX, 13).

En otra ocasión, exactamente en CSJ SC 9 feb. 2011, rad. 2001-00900-01, se destacó que:

(...) no toda intermediación supone una retribución para el corredor. A la luz del inciso 2º del artículo 1341 del Código de Comercio, aquél ‘tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que se ha celebrado el negocio en que intervenga’ (...). **Entonces, es menester que exista una relación directa, o si se quiere, un nexo causal, entre la gestión del corredor y la feliz celebración del negocio, al punto que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad, las partes no habrían contratado**, es decir, ‘si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo y si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada, la usual o la fijada por peritos, así sea que las partes introduzcan modificaciones a las condiciones del contrato inicialmente ofrecidas, o prolonguen en el tiempo su perfeccionamiento. De no ser así, el corredor podría ver burlados sus derechos” (se resalta).

4.2. Decisión del caso concreto.

De acuerdo con los hechos confesados por los demandados, entre estos y la demandante se celebró un negocio jurídico, un contrato verbal de intermediación comercial, que según lo alegó la demandante y lo confesaron los demandados al tener por cierto el hecho tercero de la demanda, se fundamentó en las siguientes reglas:

- 1.- Acordaron el valor de cada uno de los lotes y la forma de pago.
2. Los demandados se comprometieron a llevar a feliz término el negocio jurídico de compraventa.
3. A cambio, recibirían una comisión.

Según el doctrinante Antonio Bohórquez Orduz respecto del contrato de corretaje, “*Estos corredores, que los hay de compraventa de finca raíz, de compraventa de automotores, de seguros, etc, y a quienes la gente suele denominar impropriamente “comisionistas” no son representantes, no tienen contrato de trabajo con quienes les encargan conseguir un cliente, actúan independientemente y no celebran negocio alguno con el tercero, sino que se limitan a poner en contacto a las eventuales dos partes, a fin de que sean ellas quienes determinen si celebran o no el negocio. Si así ocurre, el corredor gana una comisión. Si lo contrario, nada obtiene*”⁴.

⁴ DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. BOHORQUEZ ORDUZ, ANTONIO. De algunos contratos en particular. Volumen 3 Segunda Edición. Ediciones doctrina y ley Bogotá Colombia. Año 2014. Página 571.

A pesar de que al parecer, en el momento del contrato verbal las partes no acudieron a ninguna denominación jurídica del mismo, y aunque la demandante alega que el contrato celebrado no fue el corretaje sino el que denomina de comisión inmobiliaria, existen algunos elementos de juicio a partir de los cuales, el Juzgado advierte que si se presentan los elementos esenciales del aludido contrato de corretaje:

Por una parte, así lo alegan los demandados; por otra parte, en el documento de constancia de la remuneración pagada a los demandados, se rotulo el concepto de corretaje por venta de dos lotes en el municipio de Motavita; además, ambas partes coinciden en que los contratos de promesa de compraventa celebrados el 27 de julio de 2023 se produjeron como resultado de la conexión que los demandados establecieron entre el supuesto comprador, señor HENRY ALEXANDER SIERRA GOMEZ y la propietaria y vendedora de los predios, Rosalba Suarez hoy demandante.

Si bien es cierto, otros elementos propios del corretaje no fueron probados por los demandados, que son los que alegan que ese fue el contrato pactado, verbigracia su condición comercial de corredores y su "especial conocimiento del mercado" en este caso el inmobiliario, tampoco demostraron el cumplimiento de la obligación contemplada en el artículo 1345 del Código de comercio, esto es, no allegaron la prueba documental de los libros de comercio que como comerciantes están obligados a llevar, en los que además, tratándose del CORRETAJE COMERCIAL tienen la obligación de:

Art. 1345. C. Comercio: Los corredores están obligados, además:
(...)

2) A llevar en sus libros una relación de todos y cada uno de los negocios en que intervenga con indicación del nombre y domicilio de las partes que los celebren, de la fecha y cuantía de los mismos o del precio de los bienes sobre que versen, de la descripción de éstos y de la remuneración obtenida.

Con todo y eso, en la medida en que la parte demandante no solicitó la exhibición de los libros de comercio ni cuestiono la labor de los demandados como corredores o no, el Despacho concluye que, a partir de la confesión de los demandados, al señalar que celebraron un contrato de corretaje comercial, y en la medida en que los elementos esenciales del mismo están probados, según los hechos de la demanda, que además fueron aceptados por los demandados, el asunto se debe estudiar a la luz de la regulación legal del contrato de corretaje comercial.

Valga precisar además, que aunque la demandante, en la réplica de la contestación de la demanda, aseguró que el contrato verbal celebrado fue en realidad de comisión inmobiliaria, en la medida en que no se ha alegado ni tampoco demostrado que los demandados actuaran por mandato o en representación de un tercero, sino que en nombre propio, en su condición de comerciantes y corredores inmobiliarios realizaron la gestión del 27 de julio de 2023, queda descartada la mencionada comisión⁵.

⁵ Señala el Dr. Bohórquez Orduz: "no ha de confundirse el contrato de corretaje con el contrato de comisión. El beneficiario del corretaje también podría obtener su propósito de celebrar un contrato mediante un comisionista, pero se trata de dos figuras jurídicas completamente diferentes, puesto que el contrato de comisión, como vimos en el capítulo sexto, es una especie de mandato, en el cual el comisionista actúa en su propio nombre, pero en beneficio de un mandante". DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. BOHORQUEZ ORDUZ, ANTONIO. De algunos contratos en particular. Volumen 3 Segunda Edición. Ediciones doctrina y ley Bogotá Colombia. Año 2014. Pagina 572.

Así las cosas, en criterio del Juzgado, la discusión acerca de las obligaciones de los demandados, si debían acudir o no a la notaria en la fecha estipulada para la firma de la escritura pública de compraventa, entre otros, resulta irrelevante para la resolución del problema jurídico, porque la esencia de la discusión en realidad, es en qué momento, según la ley, surgía para los intermediarios hoy demandados, el derecho a obtener una remuneración por tal labor desplegada, o planteándolo en otros términos, si tenían derecho a obtener una remuneración por intermediar una gestión de venta de inmuebles, **antes de que se celebrara el contrato en referencia.**

En ese orden, los demandados esgrimen que su labor como corredores, es de gestión, por el solo hecho de la gestión tienen derecho a la remuneración, sin embargo, como vimos, la ley dice exactamente lo contrario.

En efecto, se advierte que los argumentos esgrimidos por los demandados para oponerse al reintegro del valor pagado como remuneración, son insuficientes y no están relacionados con la controversia. Obsérvese en primer lugar, que en la contestación de la demanda, presentan unas citas jurisprudenciales fragmentadas y descontextualizadas, que se refieren al alcance de la labor del corredor y lo que debe hacer o no en el marco de la gestión de intermediación; sin embargo, esa no es la discusión en el presente asunto.

El verdadero debate, se reitera, es si los demandados tenían derecho a la remuneración que recibieron el 27 de julio de 2023 o no, a la luz de lo dispuesto en el artículo 1341 del código de comercio.

Como vimos, tanto doctrina como jurisprudencia coinciden, en que el derecho a la remuneración por la labor de corretaje, solo surge cuando se dan dos condiciones:

- 1.- La efectiva conclusión del negocio.
- 2.- Al hecho de que tal conclusión haya estado en relación efecto causa (nexo de causalidad) respecto de la intervención del mediador.

Por el contrario, los demandados ERRONEAMENTE alegan que la remuneración que recibieron fue por la gestión adelantada, presentar las partes del contrato y elaborar unas promesas de compraventa. Se equivocan, pues la gestión por si sola de poner en contacto a un futuro contratante no les da derecho de obtener la remuneración, **solo el llevar a feliz término el negocio jurídico en cuestión.**

Así las cosas, si de lo que se trataba la gestión de intermediación de los demandados, era de la **compraventa** de dos bienes inmuebles, solo hasta el momento en que la misma se materialice, surge el derecho de obtener la remuneración en comento, pues por la solemnidad que precede la tradición de bienes inmuebles, solo con la suscripción de la escritura pública de compraventa se entiende finiquitado el negocio jurídico, de ahí que la suscripción de la promesa de compraventa no se puede equiparar desde ningún punto de vista con el contrato de compraventa.

Como lo dice el doctrinante ANTONIO BOHORQUEZ ORDUZ:

“esta prestación surge solo si el negocio buscado se celebra, de acuerdo con la frase final del inciso segundo del artículo 1341 citado. Tal disposición encuentra un problema práctico en el caso de los corredores de finca raíz, pues estos suelen exigir la prestación con la celebración de la promesa, cuando, en lógica, solo tienen derecho a la remuneración si el negocio final realmente se celebra. Con toda razón, algunos contratantes se niegan a pagar la remuneración hasta tanto no se haya otorgado la escritura”⁶

De todo lo expuesto surge evidente que el derecho a obtener la remuneración solo nacería a partir de la suscripción de las escrituras públicas de compraventa, pactadas para el 1º de diciembre de 2023 y 1 de abril de 2024 y no antes; y aunque si bien, la demandante, de buena fe y accediendo a la petición de los corredores, canceló la suma de cuatro millones de pesos como remuneración por su labor de intermediación comercial, en la medida en que las compraventas no se materializaron, surge en cabeza de los demandados la obligación de restituir dicha suma de dinero que anticipadamente habían recibido, reconociendo intereses de mora a partir del requerimiento efectuado por la acreedora para tal efecto, esto es, la audiencia de conciliación celebrada el 22 de abril de 2024.

Con fundamento en el análisis probatorio expuesto, este Juzgado concluye que no les asiste razón a los demandados al fundamentar su oposición, la cual se declarará infundada.

En consecuencia, se le impondrá a los demandados una multa del diez por ciento (10%) del valor de la deuda a favor del acreedor.

(v) Condena en costas.

Teniendo en cuenta lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P. se condena en costas a la parte demandada.

Respecto de las agencias en derecho, el Despacho considera procedente, atendiendo lo dispuesto en el numeral 4º del Art. 366 del C.G.P. y el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura⁷, fijar por este concepto la suma equivalente al 3% del capital pedido en la demanda.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Motavita, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárese la existencia de la obligación reclamada en este asunto a favor de la demandante ROSALBA SUAREZ RIVERA y en contra de los demandados ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN, conforme lo motivado.

⁶ DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. BOHORQUEZ ORDUZ, ANTONIO. De algunos contratos en particular. Volumen 3 Segunda Edición. Ediciones doctrina y ley Bogotá Colombia. Año 2014.

⁷ Sin perjuicio de la multa a que se refiere el artículo 421 del Código General del Proceso, si se contesta la demanda con oposición, hasta el 5% del valor pedido en la demanda.

SEGUNDO: Condénese a los demandados ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN, al pago de la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (4'000.000.00) M/CTE a favor de la demandante ROSALBA SUAREZ RIVERA, y al pago de los intereses moratorios sobre la referida suma de dinero, desde el 22 de abril de 2024 hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, liquidados conforme al interés legal previsto en el código civil colombiano.

TERCERO: Condénese a los demandados ADRIANA MILENA GALINDO FONSECA y JOSE AGUILERA BELTRAN, al pago de una multa del diez por ciento (10%) del valor de la deuda conforme lo ordenado en el numeral anterior, de la demandante ROSALBA SUAREZ RIVERA.

CUARTO: Prosígase la ejecución de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del artículo 421 y el artículo 306 del C.G.P.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente al 3% del capital pedido en la demanda.

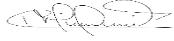
SEXTO: Contra esta decisión no proceden recursos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIANA CAROLINA CONDE CASTELLANOS

 <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La sentencia anterior se notificó por anotación el estado No. 035 de hoy 20 de septiembre de 2024, a las 8:00 a.m.</p>  <p>BLANCA MYRIAM ESPINOSA HERNÁNDEZ Secretaria</p>
--