

Tipo de Proceso	Verbal
Radicado	05001 31 03 022 2021 00352 00
Demandante	Diego Aristizábal Duque
Demandado	CNV CONSTRUCCIONES S.A.S.
Auto Interlocutorio Nro.	494
Asunto	Resuelve recurso de reposición

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procederá el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación, propuesta por los apoderados judiciales de SOHINCO CONSTRUCTORA S.A.S., PROMOTORA INMOBILIARIA CALYCANTO y ACIERTO INMOBILIARIA S.A. quienes fungen como demandados en la presente causa; contra la providencia calendada del 12 de mayo, por medio del cual se denegó las excepciones previas propuestas, particularmente la relativa a integrar como litisconsorte necesario a la sociedad PÉREZ & CARDONA S.A.S.

ANTECEDENTES

A través del auto interlocutorio No. 386 del 12 de mayo de 2022, la Judicatura estimó denegar las excepciones previas consagradas en los numerales 6° y 9° del artículo 100 del C.G.P.: “No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar” y “No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios”, esta última por no acceder a integrar al conflicto calificado a la sociedad PÉREZ & CARDONA S.A.S., como litisconsorte necesario, en razón a que el demandante no la vinculó como parte del contrato de corretaje, y en todo caso, al tratarse de un asunto mercantil, lo evidenciado es la solidaridad que no da paso a la figura litisconsorcial citada.

Con la anterior decisión, dentro del término de ejecutoria de la providencia y ceñido a la disposición contenida en el parágrafo del artículo 9° del Decreto 806 de 2020, los impugnantes remitieron al demandante por medio de su canal digital copia del recurso de reposición y en subsidio de apelación frente al auto en comentario.

EL RECURSO

Inconformes con la decisión en cita, la parte demandada (SOHINCO CONSTRUCTORA S.A.S., PROMOTORA INMOBILIARIA CALYCANTO y ACIERTO INMOBILIARIA S.A.),

elevó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la citada providencia, bajo el argumento de que la obligación derivada del artículo 1341 del C.Co., no es solidaria, toda vez que la regla estatuye que la remuneración en el corretaje se debe asumir por las partes en igual proporción y si eventualmente el *petitu* elevado por el señor Diego Aristizábal tuviera ánimo de prosperar, la declaración de existencia del corretaje supondría un contrato huérfano, sin un extremo negocial intermediado, pues es el mismo accionante quien asevera que intermedió la celebración de un contrato de compraventa entre “los propietarios del inmueble” y la sociedad Pérez & Cardona S.A.S.

En consecuencia, pretenden la reposición de la decisión censurada, y en su lugar se ordene la vinculación de Pérez & Cardona S.A.S. como litisconsorte necesario.

CONSIDERACIONES

En el caso de estudio, el problema jurídico se contrae en determinar si debe reponerse la decisión del 12 de mayo de 2022, por medio de la cual la Judicatura declaró infundada la excepción previa relativa a la integración como litisconsorte necesario de Pérez & Cardona S.A.S., por haber sido parte de las negociaciones que dieron lugar a la presente demanda.

Para resolver el presente cuestionamiento es necesario estatuir que el contrato de corretaje ha sido definido por la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil como aquel en que “...una parte llamada corredor, experta conocedora del mercado, a cambio de una retribución, remuneración o comisión, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la obligación de gestionar, promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico, poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con ninguno de los candidatos a partes” (CSJ SC. Del 14 de septiembre de 2011, rad. 05001-3103-012-2005-00366-01).

En este sentido las obligaciones del corredor y su remuneración tiene lugar, a voces del Órgano Colegiado¹, en el siguiente evento:

“En el corretaje, la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional. Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto”

De lo anterior se concluye que, los interesados en el contrato de corretaje, esto es, frente a quienes se surte la negociación y posterior ejecución del contrato, en este caso, la compraventa de un bien inmueble son los llamados a ser parte del mismo, respecto de quienes se generaría la obligación de pago al corredor, en el escenario que se acredite el acuerdo de voluntades en relación necesaria de causa y efecto.

En este orden, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en expediente N° 11001-3103-013-2001-00900-01, Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla, dejó dicho que el artículo 1341 del Código de Comercio es diáfano en determinar que el pago de las partes del

¹ SC. 17005-2014, rad. n°. 11001-31-03-034-2004-00193-01 del 12 de diciembre de 2014.

contrato celebrado gracias a la intervención del corredor se hará “por partes”, lo que significa una separación en cuotas iguales del pago de la remuneración del corredor, es decir, se constituye como excepción a la regla general de la solidaridad pasiva en materia comercial del artículo 825. Así, por ser un contrato bilateral el de compraventa de bien inmueble, planteado en este caso, es dable concluir que el interés de las partes es proporcional, y la remuneración está dada por el éxito del negocio jurídico en correspondencia con el interés que les asiste, implica que las partes de la compraventa tienen intereses equivalentes, así también harán el pago al corredor.

Así las cosas, PÉREZ & CARDONA S.A.S., conforme los planteamientos de hecho, era la propietaria del bien inmueble objeto de venta a los demandantes, para lo cual participó de las reuniones concertadas por el intermediario –demandante-, mismas que dieron paso al presunto contrato de corretaje. Luego, al ser uno de los extremos beneficiados con la actuación del mediador generaría su responsabilidad personal, tajante y proporcional en los términos del artículo 1341 del Código de Comercio.

Por lo tanto, la norma en cita respalda la vinculación de la sociedad PÉREZ & CARDONA S.A.S., ya que el corretaje se consolida en “*el encuentro de dos o más sujetos que tienen la voluntad de contratar; esto viene a indicar que en desarrollo de tal labor el corredor obra como un puente conductor o, si se quiere, como un vaso comunicante entre quien tiene la intención de ofrecer un bien o prestar un servicio, y aquél que desea hacerse a él.*” (SC del 9 de febrero de 2011, rad. 11001-3103-013-2001-00900-01).

Colofón, que sea necesario revocar el auto del 12 de mayo de 2022, y acceder a la integración como litisconsorte necesario de PÉREZ & CARDONA S.A.S., conforme lo expuesto.

En consideración a lo dicho, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la decisión adoptada en auto del 12 de mayo de 2022, por medio del cual se denegó la excepción previa denominada “No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios”, por lo indicado en la motivación.

SEGUNDO: En su lugar, **ORDENAR** la integración como litisconsorte necesario a la sociedad PÉREZ & CARDONA S.A.S., en los términos del artículo 61 del C.G del P., notificación que será a cargo de la parte demandante.

TERCERO: Ejecutoriado este auto, se continuará con el trámite regular del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS

JUEZ

GJR

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, 08/06/2022 en la fecha se
notifica el presente auto por
ESTADOS N° 035 fijados a las 8:00
a.m.

AMR
Secretaría.

Firmado Por:

Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **65c6ecbd80eaa67819e51f88be2c767aee115c94344f00c047b9fd9455fb250d**

Documento generado en 07/06/2022 12:01:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>