

<b>Tipo de Proceso</b>	Verbal
<b>Radicado</b>	05001 31 03 022 2021 00352 00
<b>Demandante</b>	Diego Aristizábal Duque
<b>Demandado</b>	Pérez y Cardona S.A.S.
<b>Auto Interlocutorio Nro.</b>	892
<b>Asunto</b>	Resuelve recurso. No repone auto del 7 de junio de 2022. Niega apelación

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



**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procederá el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por el apoderado judicial de Pérez y Cardona S.A.S., contra la providencia calendada del 07 de junio, por medio de la cual se ordenó la integración como litisconsorte necesario a la sociedad prenombrada.

**ANTECEDENTES**

A través del auto interlocutorio No. 494 del 07 de junio de 2022, la Judicatura estimó integrar como litisconsorte necesario por pasiva a la sociedad Pérez y Cardona S.A.S., en razón a su plausible participación en el contrato de corretaje que pretende el demandante sea declarado para efectos que se le reconozca y pague la comisión que, a su decir, tiene derecho.

Con la anterior decisión, una vez integrada de manera efectiva la sociedad Pérez y Cardona S.A.S., dentro del lapso de ley, y ceñido a la disposición contenida en el parágrafo del artículo 9° de la Ley 2213 de 2022, el impugnante remitió a las demás partes por medio de su canal digital copia del recurso de reposición y en subsidio de apelación frente al auto en comento.

**EL RECURSO**

Inconforme con la decisión en cita, Pérez y Cardona S.A.S., elevó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la citada providencia, bajo el argumento relativo a que; (i) el demandante no tiene pretensión alguna en su contra; (ii) el presente proceso no versa sobre la existencia de un contrato de corretaje sino de comisión; (iii) le está vedado al Juez interpretar la demanda, por lo que no puede entenderse que la parte actora lo que pretende es un contrato de corretaje; y (iv) la parte demandada pretendió hacer incurrir en error a la Agencia al indicar que lo que se podría predicar es un contrato de corretaje, cuando las pretensiones van dirigidas a un acuerdo distinto que es el de comisión.

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

### **PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL RECURSO**

El apoderado judicial de Promotora Inmobiliaria Calycanto S.A.S., y Acierto Inmobiliario S.A., señaló que los argumentos del recurso en modo alguno desvirtúan la calidad de litisconsorte necesario del impugnante, pues lo que se reclama por el extremo demandante es la declaración de existencia del contrato de corretaje, y en virtud de las normas sustanciales que regulan la materia es menester su integración, toda vez que, de cara a lo mandado en el inciso 2 del artículo 1341 del C.Co., bien podría correr a su cargo el pago de la comisión, de acreditarse la concurrencia del acuerdo de voluntades objeto de estudio.

Por otro lado, dispuso que no debe accederse al recurso de apelación por ser improcedente conforme la literalidad del artículo 321 del C.G del P.

### **CONSIDERACIONES**

En el caso de estudio, el problema jurídico se contrae en determinar si debe reponerse la decisión del 07 de junio, por medio de la cual la Judicatura ordenó 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.

Previo a resolver el cuestionamiento, refulge imperante poner de presente que fue el propio demandante quien indicó que lo buscado es la declaratoria de existencia de un contrato de corretaje, para el efecto, véase el archivo 05, donde de manera literal expresó:

*“De acuerdo con lo solicitado por el despacho, precisamos que la clase de proceso que se promueve es un proceso declarativo verbal de acuerdo a lo establecido en el art. 368 CGP, en el cual se pretende declarar la existencia de un contrato de corretaje y el incumplimiento contractual del pago de la comisión por venta derivado de dicho corretaje.”*

Para el efecto, recuérdese que conforme los artículos 1340 y 1341 del Código de Comercio, el corretaje observa como características:

1. La presencia de un comerciante profesional en un ramo de negocios que funge como intermediario, en este caso, la venta de bienes inmuebles.
2. El profesional tiene como obligación principal contactar a dos partes para exhortarlas a concretar el negocio.
3. Su actividad no es la de efectuar el contrato sino de promoción y concertación.
4. Su encargo está limitado a la realización del negocio jurídico en específico.
5. Se constituye una remuneración en virtud de su mediación.<sup>1</sup>

De lo plasmado se desprende que, el corredor es un intermediario que procura la realización de un acuerdo entre diferentes partes que confluyen en un interés contractual común. Al tratarse de

---

<sup>1</sup> Arrubla Paucar, Jaime Alberto (2008) Contratos Mercantiles Tomo II. Pp. 394 y ss.

un corretaje inmobiliario, es claro que las partes pueden ser plurilaterales –comprador, el vendedor y el corredor-, pues en un convenio de colaboración es usual que intervengan diversos contratantes, sin que ello genera obligación de pago al corredor a cargo de todos, y es que en principio la retribución radica en cabeza de quien hace el encargo, esto, una vez se concreta el negocio.<sup>2</sup>

En la misma línea argumentativa y conforme el contrato ejecutado -compraventa de un bien inmueble-, además de lo manifestado por el extremo pasivo del conflicto calificado; es plausible deducir que sus extremos negociales podrían haber convenido en la mediación, esto, sí como lo pretende el demandante, los compradores del inmueble fueron los que generaron el encargo o bien como lo decanta la parte demandada, reviste tal compromiso en el vendedor, de acreditarse la existencia del contrato.

Al existir tal disyuntiva es que se hace preciso la concurrencia, también, de las partes en el contrato de compraventa, ya que, para dar solución al asunto litigioso es preciso: (i) acreditar si existió contrato de corretaje; y (ii) sobre quienes recaería, eventualmente, la obligación remuneratoria, sin que la vinculación de una u otra parte implique su calidad de tal en el acuerdo de intermediación, puesto que tal escenario es el que motiva la presente *Litis*.

Téngase en cuenta que, PÉREZ & CARDONA S.A.S., según los dichos de las partes, era la propietaria del bien inmueble objeto de venta, hizo parte de las tratativas negociales, mismas que dieron paso al presunto contrato de corretaje, quien de cara a lo dispuesto en el artículo 1341 del Código de Comercio, podría ser parte del mismo, se itera, es dicha situación la que amerita su vinculación.

Corolario de lo anterior, se mantendrá incólume su integración al plenario, conforme lo expuesto. Finalmente, se denegará el recurso de apelación impetrado subsidiariamente, pues el presente asunto no es objeto del mismo según la literalidad del artículo 321 del C.G del P.

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

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto del 07 de junio de 2022, por medio del cual se accedió a integrar al conflicto calificado a la sociedad PÉREZ & CARDONA S.A.S., en los términos indicados.

**SEGUNDO: DENEGAR** el recurso de apelación impetrado subsidiariamente, pues el presente asunto no es objeto del mismo según la literalidad del artículo 321 del C.G del P.

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

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS**  
**JUEZ**

GJR

---

<sup>2</sup> SC11815-2016 Radicación n.º 11001-31-03-039-2008-00473-01. MP MARGARITA CABELLO BLANCO.

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL  
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, 28/09/2022 en la fecha se  
notifica el presente auto por  
ESTADOS N° 060 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: **2f3a5f6ef35f8f45eccbc0a5e9b90b0b9d529038dbe19489a044406ae2343721**

Documento generado en 27/09/2022 12:22:21 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**