



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal (existencia de contrato)
Demandante	Jorge Mario Hincapié Arango
Demandado	Pedro Aníbal Sánchez Pineda
Radicado	05001-40-03-013- 2019 01377 -00
Auto	Interlocutorio No. 296
Asunto	Repone auto

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la parte demandante en contra el auto del 27 de enero de 2020, por medio del cual se negó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20090411.

ANTECEDENTES

1. La apoderada de la parte demandante dentro del término legal, interpuso recurso de reposición contra el auto del 27 de enero de 2020, por medio del cual se negó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20090411, con el argumento de no cumplir con lo estipulado en el artículo 590 del C.G.P., esto es, no estar en presencia de un proceso declarativo que verse sobre dominio u otro derecho real principal, como tampoco ante una acción en la que se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Argumentó la recurrente que entre el señor Pedro Aníbal Sánchez Pineda y Jorge Mario Hincapié Arango, se celebró contrato de corretaje inmobiliario para la venta del inmueble ubicado en la Calle 42 N° 52-36 de la ciudad de Medellín identificado con M.I. 01N-12489, de propiedad del demandado. Adujo que el demandante cumplió con la obligación derivada del contrato

de corretaje inmobiliario, por medio del cual se facilitó y logró que el señor Albert Corredor Gómez como representante legal de la Corporación Universitaria Americana comprara el inmueble con M.I. 01N-12489, el 21 de noviembre de 2018.

Pese a que el demandante, Jorge Mario Hincapié Arango cumplió con su labor derivada del contrato de corretaje, el señor Pedro Aníbal Sánchez Pineda, incumplió su obligación de pagar la comisión pactada en el contrato de corretaje.

Conforme a lo anterior, indicó que la Responsabilidad Civil Contractual surge como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones nacidas en cabeza de alguno de los extremos del vínculo negocial, de conformidad con el artículo 1613 del Código Civil, tal y como ocurrió en el presente caso, ya que el señor Pedro Aníbal Sánchez Pineda no cumplió su obligación de pagar la comisión, después de haberse realizado la compraventa del inmueble que el demandante gestionó.

Dicho incumplimiento del contrato ocasionó un perjuicio que se denomina lucro cesante, dado que no hubo ganancia o provecho por el no pago de la comisión al demandante. Por lo tanto, considera que el Juzgado erró al indicar que la medida cautelar era improcedente, ya que se está ante un típico caso de Responsabilidad Civil Contractual por incumplimiento de contrato y en ese sentido, debe reponerse el auto en mención.

CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición procede, contra todos los autos que dicte el juez, salvo norma en contrario, el cual debe interponerse dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la providencia, habida cuenta de que en casos excepcionales la ley expresamente señala que contra determinadas providencias no cabe ningún recurso. Con la finalidad de que se revoquen o reformen los autos, lo que debe hacerse con expresión de las razones que lo sustenten, manifestando los motivos de inconformidad con la providencia recurrida.

Presupuestos que se cumplen a cabalidad en el presente caso, lo que da pie a esta juzgadora a resolver de fondo el recurso interpuesto.

Ahora bien, el tratadista Javier Tamayo Jaramillo, ha definido la responsabilidad civil contractual así “... Podemos decir entonces que la responsabilidad civil es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños producidos a terceros. Como se ha dicho, ese comportamiento ilícito consiste en el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, el incumplimiento de las obligaciones legales o cuasicontractuales, el delito o cuasidelito o la violación del deber general de prudencia...”

Por su parte el Código Civil en sus artículos 1614, 1615 y 1617 establece lo siguiente:

ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE *Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.*

ARTICULO 1615. CAUSACION DE PERJUICIOS. *Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.*

ARTICULO 1617. INDEMNIZACION POR MORA EN OBLIGACIONES DE DINERO *Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:*

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas...” (Subrayas propias)

El artículo 590, literal b. del C.G.P., reza lo siguiente respecto a la procedencia de la medida cautelar invocada:

“b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella...”

En el presente caso, el demandante solicitó dentro de las pretensiones se declare la existencia del contrato de corretaje con el señor Pedro Aníbal Sánchez Pineda, a través del cual se realizó la gestión de intermediación para la compraventa del inmueble identificado con M.I. 01N-12489 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Norte y como consecuencia de ello peticiona, se declare el incumplimiento de ese contrato, en virtud del no pago del 3% del valor del convenio realizado en el contrato de compraventa y además se ordene el pago de los intereses a que dio lugar el incumplimiento del contrato celebrado entre las partes.

Los artículos 1340,1341 y 1342 del C. Ccio, establecen lo siguiente:

“ARTICULO 1340 CORREDORES *Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que*

celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.»

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.

ARTÍCULO 1342. DERECHOS DEL CORREDOR. *A menos que se estipule otra cosa, el corredor tendrá derecho a que se le abonen las expensas que haya hecho por causa de la gestión encomendada o aceptada, aunque el negocio no se haya celebrado. Cada parte abonará las expensas que le correspondan de conformidad con el artículo anterior. Este artículo no se aplicará a los corredores de seguros”*

Ahora bien, se tiene que los contratos válidamente celebrados vinculan a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones en él convenidas, por lo que, si una de ellas incumple las obligaciones contractuales, faculta a la otra para demandar ya sea su cumplimiento o su incumplimiento con la consecuente condena al pago de los perjuicios que se causen; los que le proporcionan a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados.

Es decir, que en caso de existir un incumplimiento de un contrato hace o puede hacer responsable al contratante incumplido, en todo o en parte, de los perjuicios que aquel incumplimiento ocasione al contratante cumplido.

En el presente proceso, la parte actora pretende se declare un presunto incumplimiento del contrato de corretaje celebrado entre las partes, por el no pago del 3% de la comisión de conformidad a la costumbre comercial del

valor del convenio efectivamente realizado en el contrato de compraventa, correspondiendo este concepto a un lucro cesante. Además, solicitó le sean indemnizados los perjuicios derivados por la mora surgida del no pago de la comisión del 3%, desde el 30 de noviembre de 2018, conforme a lo establecido en los artículos 1615 y 1617 del C. Civil.

“ARTICULO 1615. CAUSACION DE PERJUICIOS. *Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.*

ARTICULO 1617. INDEMNIZACION POR MORA EN OBLIGACIONES DE DINERO *Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:*

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas...” (negritas fuera de texto).

Así las cosas y sin necesidad de mayores elucubraciones se procederá a reponer el auto del 27 de enero de 2020 y, por lo tanto, y previo a decretar la medida cautelar de inscripción de la demanda solicitada, se requiere a la parte demandante para que, de conformidad con el numeral 2° del artículo 590 del C.G.P., proceda a presentar caución equivalente al veinte por ciento (20%). del valor de las pretensiones estimadas en la demanda con el objeto

de responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica, esto es, por valor de **\$ 12.000.000**.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**,

RESUELVE

Reponer el auto del 27 de enero de 2020, en su lugar y previo de decretar la medida cautelar de inscripción de la demanda solicitada, se requiere a la parte demandante para que, de conformidad con el numeral 2° del artículo 590 del C.G.P., proceda a presentar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda con el objeto de responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica, esto es, por valor de **\$ 12.000.000**.

En todo lo demás, el auto sigue sin modificación alguna.

NOTIFÍQUESE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

2.

<p>JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN</p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 027 Fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 17 DE FEBRERO DE 2021 a las 8:00 A.M.</p> <p>LEIDY JOHANNA URIBE RICO</p> <hr/> <p>La Secretaria</p>
--

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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

05001 40 03 013 2019 01377 00

Código de verificación:

**f2e27bef89a98ef7a1951c3c2708d933c15a78c6546dad3901798cf2be7
e7140**

Documento generado en 16/02/2021 10:55:10 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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