



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**Proceso:** Verbal.  
**Referencia:** 76001-40-03-030-2019-0193-00  
**Demandante:** Lonja de Propiedad Raíz de Cali y  
Valle del Cauca  
**Demandado:** Inmobiliaria Hábitat 2000 S.A.S.

Santiago de Cali, veintinueve (29) de octubre de dos mil veinte (2020)

Procede el Despacho a dictar sentencia escrita dentro del proceso declarativo formulado por LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA frente a INMOBILIARIA HÁBITAT 2000 S.A.S.

**I.- ANTECEDENTES.**

**1.- La demanda.**

A través de apoderado judicial la entidad demandante solicitó que se declare que entre aquella y la inmobiliaria demandada existió un contrato de mandato dese el 6 de mayo de 2013 hasta el 31 de agosto de 2017, para la administración de los bienes encargados por la Dirección Nacional de Estupefacientes y la Sociedad de Activos especiales. Solicitó igualmente que la demandada incumplió el mencionado contrato, y como consecuencia se la condene al pago de la suma de \$42.030.379, más el pago de los intereses moratorios sobre dicha suma de dinero, o en su defecto sea cancelado el mismo debidamente indexado.

La causa petendi, sobre la cual erigió las pretensiones en cita se pueden sintetizar en los siguientes términos:

Adujo la parte demandante que el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, dejó a disposición de la Dirección Nacional



de Estupefacientes -liquidada – y para los mismos efectos a Sociedad de Activos Especiales, los bienes que se encuentren vinculados a procesos por extinción de dominio o de procesos penales por el delito de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato, correspondiéndole ejercer los actos administración, mantenimiento y conservación de los bienes dejados a su disposición.

Afirmó que la D.N.E. mediante sendos actos administrativos designó a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca, para ejercer la administración de dichos bienes a través de sus inmobiliarias afiliadas, posteriormente ante la liquidación de la primera, la demandante fue ratificada como depositaria provisional por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, sin solución de continuidad.

Aseveró la demandante que celebró convenio con la INMOBILIARIA HABITAT 2000 S.A.S., para la sub- administración de los inmuebles, los cuales fueron entregados a través de actas de asignación de cesiones de arrendamiento por parte de otras inmobiliarias agremiadas.

Aseguró que era obligación de la INMOBILIARIA HABITAT 2000 S.A.S. el recaudo de las cuotas de administración de las copropiedades para su pago a los respectivos administradores y no contaba con autorización para el recaudo de los cánones de arrendamiento los cuales, por instrucción de la D.N.E. y la S.A.E. debían consignarse a la cuenta establecida por ellas para el efecto, directamente por el arrendatario sin la intermediación de la inmobiliaria o de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Señaló que la demandada incumplió las instrucciones citadas, en la medida que si bien recaudaba las cuotas de administración, no las cancelaba a las copropiedades; de igual manera realizó el recaudo directo de los cánones de arrendamiento.

Sostuvo que por el atraso en los pagos y las inconsistencias presentadas la S.A.E., comunicó a la demandante que la inmobiliaria accionada debía apartarse



de la administración de los bienes, motivo por el cual prescindió de los servicios de la inmobiliaria como mandataria; sin embargo puntualizó que a través de un proceso de auditoría se determinó que la INMOBILIARIA HABITAT 2000 S.A.S. adeudaba a la demandante un total de \$35.639.690.

## **2.- Actuación procesal.**

Habiendo correspondido por reparto el asunto de la referencia a este Despacho Judicial, mediante providencia de 10 de abril de 2019 se inadmitió la demanda, y una vez subsanados los defectos formales de los que adolecía se admitió a trámite mediante providencia de 3 de mayo de 2019. Posteriormente habiéndose prestado la caución correspondiente se dispuso decretar la inscripción de la demanda sobre el establecimiento de comercio de la demandada mediante proveído de 29 de mayo del mismo año.

Tanto la citación para la notificación personal como la notificación por aviso, fueron remitidas por la parte demandante al correo electrónico dispuesto por la demandada para el efecto en el certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Cali; precisamente se certificó al despacho a través del servicio de certimail, que la citación como la notificación por aviso fueron entregadas y abiertas por el destinatario (folios 619 a 625).

El día 14 de agosto de 2020 se realizó la audiencia inicial a través de medios digitales, a la cual concurrió tanto el representante legal de la demandante como su apoderado judicial; sin embargo, no ocurrió lo propio respecto de extremo pasivo. En razón a lo anterior se recaudó únicamente el interrogatorio oficioso del representante de la entidad demandante, se declaró fracasada la conciliación y fijación del litigio, y se abordaron las etapas de saneamiento del litigio y decreto de pruebas.

Mediante auto calendado a 8 de septiembre de 2020, se impuso multa a la representante legal de la demandada en virtud de su inasistencia a la audiencia



pública, así como se anunció tener en cuenta los efectos procesales de la misma en el momento procesal correspondiente.

La audiencia de instrucción y juzgamiento se realizó en las cesiones de audiencia realizadas a través de medios digitales los días 17 de septiembre y 15 de octubre, etapa en la que se recaudó la prueba testimonial solicitada, se formularon los alegatos de conclusión por parte del apoderado judicial de la parte demandante, y se enunció el sentido del fallo.

## **CONSIDERACIONES**

### **1.- Problema jurídico**

Corresponde al despacho determinar si se acreditó dentro del proceso la existencia del contrato de mandato entre LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y la INMOBILIARIA HÁBITAT 2000 S.A.S.

De responderse afirmativamente el interrogante anterior deberá verificarse por el despacho si se probó el incumplimiento contractual de la parte demandada, y si se casaron los perjuicios reclamados.

### **2.- Estudio del caso.**

La jurisprudencia nacional ha dilucidado que la responsabilidad civil contractual está edificada sobre los siguientes pilares axiológicos: 1) la preexistencia de un vínculo jurídico entre las partes; 2) su incumplimiento relevante por quien es demandado; 3) la generación de un perjuicio significativo para el actor; y 4) la conexión causal entre la referida insatisfacción de los deberes convencionales y el correspondiente daño irrogado.

Ahora bien como quiera que en el presente asunto se pretende inicialmente que se declare la existencia del contrato debemos verificar por una parte si concurren los requisitos esenciales generales previstos en el artículo 1502 del Código Civil,



esto es capacidad, consentimiento, causa y objeto lícitos; e igualmente verificar si se cumplen con los requisitos esenciales especiales del contrato de mandato, para que de aquel puedan desprenderse los efectos de cuyo incumplimiento se reclaman los perjuicios señalados en la demanda.

Tenemos inicialmente que tanto la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca<sup>1</sup>, como la Inmobiliaria Hábitat 2000 S.A.S.<sup>2</sup>, son dos personas jurídicas con capacidad para obligarse a través de sus representantes legales, de acuerdo a los lineamientos de su objeto social, de ahí que se verifique su capacidad de los intervinientes en la lid para contratar.

Por otra parte, se acreditó dentro del plenario que la Fiscalía General de la Nación dejó a disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes sendos bienes que por su vinculación dentro de procesos adelantados por extinción del derecho de dominio, o de procesos penales por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, de los cuales se había dispuesto el embargo, secuestro y la consecuente suspensión del poder dispositivo a favor del Estado a través del Fondo para la rehabilitación, Inversión Social, y lucha contra el Crimen Organizado (Frisco<sup>3</sup>) según se anuncia en la resolución No.0414 de 21 de mayo de 2014 (Folios 14 a 40 del expediente).

En el referido acto administrativo la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, ratificó como depositaria provisional los inmuebles en dicho instrumento enlistados, a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

---

<sup>1</sup> Asociación Gremial, que contempla dentro de su objeto social, prestar servicios y desarrollar proyectos orientados a generar recursos económicos para fortalecer su patrimonio, en beneficio de la institución, de sus afiliados y de la comunidad general. (Folio 7 a 10.)

<sup>2</sup> Sociedad por Acciones Simplificada, que contempla dentro de su objeto social la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias urbanísticas tales como: (...) celebrar contratos de cualquier naturaleza ya sea con empresa privadas como también con el estado colombiano que le permita el desarrollo de su objeto social.

<sup>3</sup> Recordemos que el artículo 2.5.5.1.2 del decreto 1068 de 2015 señala: “3. Bienes del FRISCO. Son aquellos bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como bienes del FRISCO aquellos sobre los cuales se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, así como, los dineros producto de la enajenación temprana y de los recursos que generen los bienes productivos en procesos de extinción de dominio, al igual que los bienes en comiso entregados y administrados antes de la entrada en vigencia de la Ley 1615 de 2013. Para los fines de este título se hará referencia de los bienes descritos como bienes del FRISCO.”



(dentro de los cuales se encuentra los bienes raíces respecto de los cuales se censura en la demanda la actuación de la demandada) señalando en el ordinal tercero del acápite resolutivo las siguientes obligaciones:

*“(...) 4. Conservar e incentivar la actividad económica que corresponda a los bienes.*

*5. cumplir con las obligaciones referentes a los contratos aprobados, otorgamiento de las garantías, pago de servicios públicos, impuestos y en general las obligaciones pactadas o legales que se desprendan de la naturaleza de éstos y cumplir con las instrucciones que imparta la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación.*

*6. Solicitar autorización a la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación por intermedio del gestor respectivo, para la suscripción de todo tipo de contratos conforme a las exigencias establecidas en la Resolución No. 233 del 11 de abril de 2012. (...)*

*7. Que los contratos a celebrar por los depositarios se clasifican en necesarios para el mantenimiento de los bienes y los de disposición de los bienes mismos. Los depositarios provisionales de bienes podrán celebrar, sin necesidad de autorización previa, contratos de mantenimiento para los bienes hasta por una suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (...) Se exceptúan de autorización de la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, con el fin de que los depositarios los conviertan en productivos. (...)*

*15. Consignar en la cuenta destinada exclusivamente para tal fin, en la entidad bancaria o financiera previamente autorizada por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, el dinero que se perciba con ocasión de la explotación económica de los inmuebles que le han sido entregados en depósito. (...)*

*17. Hacer entrega inmediata del bien inmueble dado en depósito provisional a la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, o a quien ella disponga con ocasión de cualquiera de las causales de terminación del depósito provisional. (...)*”



Como se puede apreciar, la hoy demandante detenta la calidad de depositario provisional de los bienes entregados por la DNE (sustituida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.<sup>4</sup>, ante la liquidación de aquella), con el propósito de ser administrados conservando la actividad económica de los mismos, debiendo entregar los rubros percibidos por dicha explotación a tal entidad, así como también se encontraba compelida a realizar los pago de las obligaciones que implique el mantenimiento y demás gastos propios de cada bien raíz.

En ese orden de ideas se verifica de manera clara la existencia de una causa lícita para contratar, en la medida que la motivación principal era conservar e incentivar la actividad económica que corresponda a los bienes deferidos en depósito provisional; de igual manera el objeto del mandato se reputa lícito, pues la prestación a la que se obligaron las partes resultaba jurídicamente permitida e incluso auspiciada por cuenta del depósito provisional otorgada a la Lonja<sup>5</sup>

De lo anterior se deduce concurren los requisitos de capacidad, causa lícita y objeto lícito, mientras que el consentimiento se examinará de manera conjunta con los restantes requisitos esenciales especiales del contrato de mandato, por predicarse que aquel puede devenir expresa o tácitamente.

Desde luego entonces es indispensable determinar el régimen normativo aplicable, en la medida que el mandato encuentra cimientos jurídicos tanto en el Código de Comercio como en el Código Civil, veamos para el efecto, lo que la Corte Suprema de Justicia ha dicho,

---

<sup>4</sup> Téngase en cuenta que de acuerdo con el artículo 90 de la ley 1708 de 2014, el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE).

<sup>5</sup> Ley 1708 de 2014 “Artículo 99. Depósito provisional. Es una forma de administración de bienes afectados con medidas cautelares o sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, ya sean muebles e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo.”



*“Se trata, en ambos ordenamientos, de una prestación de hacer (facere) a cargo del mandatario, destinada a la ejecución de actos jurídicos propiamente dichos: actos de comercio en el ámbito mercantil y negocios en general en el derecho civil. A los que pueden agregarse tanto dentro del campo de la gestión del mandatario mercantil como del civil, otros actos u operaciones materiales, unos que son propios de otros contratos (como el de trabajo, de prestación o locación de servicios, etc.), o jurídicos otros y en campos diversos (administrativo, tributario, bancario etc., por no aludir a la representación, el poder y el mandato propiamente dicho).”<sup>6</sup>*

Y más adelante la Corporación en cita señaló:

*“De suerte que lo que marca la aplicación del Código de Comercio es la determinación del objetivo (más allá de los actos de gestión) que ha de consistir en la ejecución de actos de comercio. (...)*

*En otras palabras, si el **acto jurídico principal encomendado es mercantil, la regulación aplicable será la de esta materia**; pero, si el acto jurídico objeto de la gestión es típicamente civil, verbigracia, el apoderamiento para negociar y conciliar y aún –si se quiere- para demandar judicialmente lo que no se pudo conciliar ni negociar, tal acto deberá regularse por las normas civiles.”<sup>7</sup> (negrilla fuera de texto)*

Bajo ese panorama recordemos que mientras artículo 2142 del Código Civil, define el contrato de mandato como aquel en el *“que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.”*, el artículo 1262 del Código de Comercio, dispone que *“El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.”*

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC2108-2019

<sup>7</sup> Ibídem.



Ahora, como se verá más adelante, el objeto de la relación negocial entre las partes involucradas en la lid, era precisamente la gestión inmobiliaria a realizar por la demandada, respecto de los bienes entregados por la DNE a la demandante, en cuyo ejercicio no solo debían desarrollar actos de conservación sino de manera principal mantener lucrativos los bienes raíces, para lo cual se demandaba ofertar en el mercado los mismos para su posterior arriendo y administración, tal y como lo confirma el testimonio del señor Gustavo Adolfo Jaramillo.

Nótese por una parte entonces que la demandada es una sociedad que habitualmente ejerce el comercio, cuyo objeto social es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias, pudiendo ejecutar todo acto de comercio señalado en el artículo 20 del Código de Comercio.

Precisamente el artículo 20 ibídem reputa como comerciales *“Las empresas promotoras de negocios y las de compra, venta, administración, custodia o circulación de toda clase de bienes;”*<sup>8</sup>, siendo ello relevante para el litigio cuando el artículo 21 ejúsdem señala que *“Se tendrán así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales.”*; enfatizándose igualmente que el artículo 22 ib., señala que *“Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial.”*

Desde luego entonces que a pesar de que la demandante es una asociación gremial, el acto jurídico principal encomendado a la demandada, era precisamente la gestión inmobiliaria de los bienes raíces entregados por la D.N.E. (y sen su momento la S.A.E), gestión inmobiliaria ésta que es por naturaleza la actividad principal -y comercial - de la demandada, como se aprecia en su objeto social.

---

8



Se resalta entonces que en el mandato comercial, una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra, vínculo negocial, que al ser consensual no requiere formalidad alguna para su consolidación, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, ha dicho de vieja data lo siguiente:

*“El mandato comercial es aquel contrato por el cual una persona, denominada mandataria, se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra, llamada mandante (art. 1262 C. de Co.)*

*Por virtud de dicho pacto el mandatario se obliga primordialmente a cumplir la gestión encomendada, con la realización de los actos o negocios señalados por el mandante, labor en la cual debe ceñirse a sus instrucciones, contando en todo caso con la facultad para ejecutar los actos "... que sean necesarios para su cumplimiento" - art. 1263 ibídem -, es decir, los que de acuerdo a la naturaleza del encargo, resulten accesorios o complementarios del mismo.*

*En el desarrollo de su actividad debe proceder con la diligencia de un buen padre de familia, pues el art. 2155 del C.C. lo hace responsable hasta de la culpa leve, si el mandato es gratuito y más estrictamente cuando media remuneración, prescripción legal que resulta aplicable al mandato mercantil, habida cuenta que los principios del derecho común comprenden los contratos de tal naturaleza, en todo aquello no previsto por el legislador mercantil, merced a la autorización que para el efecto consagran los arts. 2º y 822 de dicha normatividad.*

*Como consecuencia de la previsión legal mencionada, el mandatario debe ejecutar el encargo procurando en todo momento favorecer los intereses del mandante, lograr el mayor provecho con el menor costo, razón por la que debe disponer todas las providencias que habría adoptado aquel, de haberse encargado directa y personalmente de ejecutar la gestión.*



*La administración de todo patrimonio por un mandatario, ha precisado la Corporación, "... supone la actividad sostenida de su parte encaminada a llenar el fin propio de aquella, cual es, no el de mera custodia y conservación, sino el de producir la explotación económica de los bienes. El mandatario en ese caso hace o debe hacerlas veces del dueño. Y así como el dueño intenta perseguir con su esfuerzo la mayor utilidad o beneficio, porque eso es lo que explica la posesión de las cosas lucrativas, de la misma manera el mandatario administrador está obligado, en desarrollo del vínculo contractual que lo une al mandante, a mantener vigente la diligencia y cuidados del dueño, sin cuya observancia estricta defrauda la confianza en que se inspira el mandato, que como se sabe es un contrato intuitu personae. Por eso la ley hace responsable al mandatario hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo (art. 2.155 del C.C.), esto es, que debe velar como velaría un buen padre de familia sobre el patrimonio suyo y el de sus hijos, responsabilidad que se hace más exigente en el mandato remunerado" (G.J. T. XLV, pág. 462).<sup>9</sup>*

En ese escenario recordemos que se acreditó que el Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca asignó la administración de diecisiete (17) inmuebles a la Inmobiliaria Hábitat 2000, el día 6 de mayo de 2013, según actas No. 001 de 6 de mayo de 2013<sup>10</sup>, documento este que se encuentra suscrito por los representantes legales de cada una de dichas personas jurídicas, y en las que se precisó de manera textual lo siguiente: *"De conformidad a lo dispuesto en el contrato de mandato previamente suscrito con la Inmobiliaria Hábitat 2000, esta tendrá a su cargo el cumplimiento de todas las obligaciones de administración de los bienes que por este acto se asignan, a partir de la fecha."*

Desde otra perspectiva se corroboró que Inmobiliaria Ana María escobar S.A.S. comunicó a la demandante el 17 de diciembre de 2014, que entregó a la Inmobiliaria Hábitat 2000 S.A.S., doscientos sesenta y nueve (269) inmuebles a

---

<sup>9</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, Magistrado Ponente: JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ, sentencia de veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y ocho (24/08/1998). Referencia: Expediente No. 4821.

<sup>10</sup> Folios 41 a 43 y 44 a 47 del expediente.



través de actas y cesiones de contrato con fecha de 26 de noviembre de 2014 (con sus respectivas observaciones).<sup>11</sup>, lo cual se constata entre otros documentos con las respectivas cesiones de contratos de arrendamiento, y actas de entrega visibles a folios 58, 105, 352, 499, 518, 522; e igualmente ello fue corroborado por parte de la señora Ana María Escobar, con la declaración que rindiera en la etapa de instrucción y juzgamiento.

En adición a lo anterior se probó dentro del proceso que la misma Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, cedió sendos contratos de arrendamiento a la Inmobiliaria Hábitat 2000, (que previamente le habían cedido pero que no podía ejecutar directamente por cuenta de su objeto social) tal y como se puede corroborar en los documentos visibles a folios 315, 484, 492, 506, 542

Finalmente se constató que existió cesión de contratos de arrendamiento por parte de la Inmobiliaria Paraíso S.A.S., a favor de la Inmobiliaria Hábitat 2000, como se puede corroborar en los documentos visibles a folios 209, 528, 529, y 550.

Quiere decir lo anterior que por una parte la Inmobiliaria Hábitat 2000 se obligó a la gestión inmobiliaria de los bienes entregados por la D.N.E. (posteriormente la S.A.E.) a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, en calidad de mandataria de esta última, de manera directa de acuerdo con las actas de 6 de mayo de 2013, e igualmente quedó vinculada a las mismas obligaciones en su calidad de cesionaria de las obligaciones que inicialmente habían adquirido con ella, las inmobiliarias Ana María Escobar S.A.S., y Paraíso S.A.S.

Ciertamente, resulta relevante el testimonio del señor Gustavo Jaramillo, quien fue el representante legal de la demandante durante el periodo en que se ejecutó el contrato de mandato, informando que la Lonja llegó a tener 6000 matriculas inmobiliarias administradas para estupefacientes, siendo la inmobiliaria demandada una de las ultimas a las cuales se entregaron bienes raíces para la

---

<sup>11</sup> Folio 48 a 57 del expediente.



administración (a través de un mandato), donde el grupo importante de inmuebles entregados a ésta se originó en la renuncia de la Inmobiliaria Ana María Escobar.

Obsérvese entonces que la Inmobiliaria Hábitat 2000 S.A.S. procedió no solo a continuar con la administración de los bienes entregados y cedidos, lo que se hace evidente cuando gestionó la celebración de contratos de arrendamiento (como se puede apreciar a folios 106, 289, 347), sino que realizó labores propias de la administración de los bienes, tales como la atención de los arrendatarios (fls. 114, 115, 118, 251), impresión de los formatos de recaudo de cánones de arrendamiento (fls. 195, 197, 199, 203, 204B, 205B, 211, 212, 213, 225 a 229) y realización de la cesión de los contratos correspondientes cuando fue reconvenida por la demandante.

Significa lo anterior que a pesar de que no se dejó por escrito el mandato entre la Inmobiliaria Hábitat 2000 y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, éste existió, respecto del cual la demandada dio su asentimiento tácito, pues ejecutó el encargo de la demandante, en tanto procedió a arrendar los bienes entregados a la demandante por el DNE, y/o a gestionar tanto el recaudo de los cánones como de las cuotas de administración, bajo las directrices de la Lonja.

Ciertamente la conducta concluyente comercial de las partes resulta evidente, en la medida que de ordinario la demandada realizó la gestión inmobiliaria de los bienes a ella entregados (y recibidos sin objeción alguna en su momento), siguiendo por regla general las directrices del mandante, por lo cual se tiene acreditado que el consentimiento de la Inmobiliaria demandada acaeció para convenir el mandato al ejecutar la gestión encomendada<sup>12</sup>, en términos de los artículos 2149 y 2150 del Código Civil aplicables al sub lite por virtud de la remisión normativa previstas en los artículos 2 y 822 del Código de Comercio.

---

<sup>12</sup> Recuérdese que no puede reputarse que tales gestiones hubieren sido meramente conservatorias, en la medida que el mandato se desarrolló por varios años, hasta que finalmente fue revocado por directrices de la S.A.E.



Ahora bien, esta judicatura advierte que el contrato de mandato se desarrolló entre el 6 de mayo de 2013 y el 22 de junio de 2017, fecha esta última que como se verá más adelante, fue la data en la que la Lonja de Propiedad Raíz del Cali y el Valle del Cauca, informó de la terminación del contrato de mandato a Inmobiliaria Hábitat 2000 S.A.S, con ocasión a las directrices emitidas por la S.A.E.

En este punto, es menester cotejar el contenido de las obligaciones que fueron impuestas al mandatario, para lo cual se procede a revisar el material probatorio recaudado, veamos:

El señor Oscar Julio Gómez en el interrogatorio oficioso realizado en la audiencia inicial, señaló que eran obligaciones de las inmobiliarias (y de la demandada) las siguientes:

*“Gestión de los contratos de arrendamiento a que hubiere lugar con los inmuebles que provenían del Frisco, asignados a través de la DNE o la SAE, a la Lonja de Propiedad Raíz, y la Lonja a su vez con el contrato de mandato a los inmobiliarios, y estaba básicamente vigilar y controlar el pago del canon de arrendamiento, otra de las obligaciones era informar a la Lonja cualquier hecho o riesgo que se pudiera presentar y que pudiera colocar en riesgo el contrato de mandato o la debida gestión de estos inmuebles, otro punto era permitir acceder y auditar el sistema de información de cada una de las inmobiliarias, es decir la lonja tenía la posibilidad de acceder a los sistemas de información del inmobiliario mandatario para poder analizar las condiciones de la administración de estos inmuebles. (...) si por algún hecho extraordinario el pago arrendamiento del canon de arrendamiento no se hacía directamente a la cuenta por parte del arrendatario y por alguna razón que no era la normal llegaba a la inmobiliaria, el tenía una cuantía de días mínimo para poder reembolsar esos dineros a esas cuentas. (...) también tenía la obligación de hacer el pago de servicios públicos y el pago de los costos de*



*administración en caso de que fuera el inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal (...)*”

Y agregó, además:

*“De cánones de arrendamiento no tenían la facultad de recibirlos estaba expresamente prohibido, como le digo la única excepción es en casos excepcionales (...) no se podía recibir las cuotas de los cánones de arrendamiento directamente (...) y además de eso en el tema de las cuotas de administración de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal (...) el recaudo si estaba designado al inmobiliario pero éste tenía que ser inmediatamente, digámoslo así, reembolsado o dirigido a la administración de esa copropiedad (...)*”

De igual manera señaló respecto de la contraprestación a favor de la inmobiliaria, lo siguiente:

*“(...) la retribución es básicamente es que la Lonja de recibía un porcentaje del 10% inicialmente era del 12, pero después se rebajó a 10, y ese 10% del ingreso del canon de arrendamiento se calculaba el 80% para el mandatario inmobiliario y el 20% era un ingreso para la Lonja, de todos los ingresos por administración de los inmuebles (...)*”

Lo anterior fue corroborado por el despacho con el testimonio de la señora Ana María Escobar, (representante de la Inmobiliaria Ana María Escobar S.A.S.), quien sostuvo respecto de las obligaciones que detentaban las inmobiliarias lo siguiente:

*“(...) inicialmente tratar de formalizar todos los contratos de los inmuebles que nos llegaban, por el otro lado atender las requisiciones del día a día de una administración cotidiana, por otro lado cobrar el arrendamiento, para eso las instrucciones eran muy puntuales, y era básicamente nosotros tuvimos que comprar un código IAN que se llama para código de*



*barras para que pudiéramos emitir unos cupones con código de barras (...), pero para que ese arrendatario pudiese cancelar el arrendamiento única y exclusivamente con ese cupón en el banco asignado y ese dinero que esa persona consignaba, llegaba directamente a las cuentas que la Lonja estableció para el recaudo de esos inmuebles de este contrato de estupefacientes, es decir nosotros no tocábamos dinero, las instrucciones eran emitir el cupón, el cliente imprimía su cupón iba y pagaba, y ese dinero llegaba directamente allá, otra de las tareas era hacer un informe mensual de todos los avances de cada uno de los contratos, también teníamos que pagar las cuotas de administración de los inmuebles que estaban o que hacían parte de copropiedades, pero también para esa cuotas, perdón para esos pagos la política también era la misma, ósea el inquilino pagaba todo con ese cupón, nosotros tramitábamos la cuenta de cobro de la administración ante la Lonja, la Lonja nos devolvía el dinero para pagar esa cuota de administración y nosotros la pagábamos, hasta allí, esa era como la gestión que nosotros debíamos hacer (...).”*

El testimonio en mención no solo resulta relevante, en la medida que expone de manera clara las circunstancias de tiempo, modo y lugar, por medio de las cuales tuvo acceso a la información de la cual da cuenta, sino que su trascendencia se acentúa cuando se advierte que la Inmobiliaria Hábitat 2000 S.A.S. recibió a través de actas de entrega y cesiones de contratos de arrendamiento, la gestión inmobiliaria sobre 265 bienes inmuebles, razón por la cual aquella quedó vinculada a las mismas obligaciones que la cedente detentaba con la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

También encontramos la declaración del señor Gustavo Adolfo Jaramillo, quien fungió en su momento como representante legal de la hoy demandante, y expuso de manera clara los antecedentes por los cuales se realizó la contratación a través de sendas inmobiliarias para la administración de los bienes a la Lonja entregados, precisando que la obligaciones de las inmobiliarias eran las ofertar el inmueble, suscribir el contrato de arrendamiento, de administrarlo cuando



estuviere arrendado, además precisó sobre el recaudo de los cánones y cuotas de administración, lo siguiente:

*“(...) hacer una gestión de facturarle el canon de arrendamiento, en el caso de que existiese una cuota de administración, cobrar esa cuota de administración, teníamos un procedimiento establecido de un formato de recaudo con código de barras mediante un software especializado para este contrato, cada inmobiliaria debía imprimir ese recibo con código de barras y entregárselo al inquilino, el inquilino iba al Banco Colpatria, o a Bancolombia y una vez pagara el canon de arrendamiento el inquilino, ese monto, ese dinero se iba directamente a una cuenta de la Lonja, en donde se recaudaban única y exclusivamente los dineros de los recursos de la dirección Nacional de Estupefacientes y esta cuenta era auditada en su totalidad por Estupefacientes, y si había un ingreso por cuota de administración este recurso no entraba a esa cuenta que venía mencionando sino que entraba directamente a la cuenta de la inmobiliaria, este era el único recurso que ingresaba a la cuenta de la inmobiliaria y la inmobiliaria tenía dentro de sus obligaciones transferirle de forma inmediata este dinero a la copropiedad o a la administración de la copropiedad (...)”*

La declaración en cita, a criterio de este despacho resulta verosímil, en la medida que de forma detallada informa las circunstancias a través de las cuales tuvo percepción directa de los hechos de los cuales da cuenta, siendo congruente sus dichos con los elementos de prueba documentales, así como con las declaraciones ya mencionadas.

En adición a lo anterior, la testigo Esther Alicia Caicedo Satizabal, señaló que las inmobiliarias tenían las siguientes obligaciones:

*“(...) primero alquilar los inmuebles, velar por que los inmuebles fueran productivos, estuvieren rentando, cuando los inmuebles estaban desocupados teníamos que estar pendientes de que estuvieran en buen*



*estado, estuvieran aseados, tuvieran avisos, hacerles publicidad, siempre nos estaban preguntando por la gestión (...) nosotros debíamos enviar los cupones para el recaudo del arrendamiento, (...) se hacía a una cuenta de la lonja (...) el cupón está dividido en tres partes, la primera parte iba para el cliente, otra parte iba para la Lonja que incluía el canon de arrendamiento y otro desprendible iba la cuota de administración, que iba a una cuenta de la inmobiliaria, nosotros debíamos recaudar la administración y pagarla (...)"*

En este punto es oportuno repasar la declaración de la señora Maryori Yacelga Umaña, quien señaló en relación con las obligaciones de las inmobiliarias (y de la demandada), lo siguiente:

*"(...) lo que pasa en que Lonja(...) era depositaria de algunos bienes de la Sociedad de Activos Especiales inicialmente era DNE y después paso para la SAE, la función que tenía la Lonja era administrar esos bienes, y que esos bienes fueran productivos por sí mismos, pero como el objeto de la lonja no lo permitía, entonces eso se realizaba a través de los administradores de los inmobiliarios, porque la función de ellos principal era la de administrar, entonces dentro del contrato se colocaba que tenían que velar y cumplir con la buena administración de esos predios y existían unas cuentas recaudadoras para ese fin, en el cual los inmobiliarios no les permitíamos que recepcionaran dineros sino que ellos tenían que realizar un cupón y el arrendatario irse para la entidad correspondiente para poder que esos dineros entraran directamente a las cuentas destinadas para tal fin, porque esos eran recursos del Estado. (...) la cuota de administración ellos la podían recepcionar dentro del mismo cupón, pero entonces lo que tenía que hacer la inmobiliaria era que lo que era el canon de arrendamiento como tal entraba a las cuentas destinadas para tal fin que era las cuentas de la Lonja, y lo otro lo que era el pago de la administración, a la cuenta de la inmobiliaria, pero el deber de la inmobiliaria al día siguiente era trasladarla a la copropiedad."*



Los declarantes anteriores resultan contestes y verosímiles, pues manifiestan de manera directa como percibieron los hechos de los cuales dan testimonio (desde las perspectivas individuales de las inmobiliarias y de Lonja) por lo cual detentan plenos efectos probatorios.

Como se puede apreciar, las inmobiliarias tenían sendas obligaciones uniformes, en lo referente a mantener productivos los bienes a ellos entregados, sino que también detentaban las mismas responsabilidades frente al recaudo de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, en la medida que respecto de las primeras facilitaban el recaudo a través de los cupones de pago a cuentas de la Lonja, mientras que las segundas debían ser canceladas por las inmobiliarias a las propiedades horizontales, obligaciones que por ser directrices generales eran plenamente aplicables a la demandada y conocidas por ella.

Ahora bien, respecto del cumplimiento de dicha obligación se corroboró en el plenario que la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, contrató la realización de una auditoria a la firma Millán y Asociados Auditores y Consultores de Negocios S.A., encontrando que de la revisión realizada los abonos y pagos de cánones y cuotas de administración, observaron que algunos presentaban mora; sin embargo, constataron que dichos valores fueron efectivamente cancelados por los usuarios a la Inmobiliaria demandada, respecto de los siguientes bienes: 000-065-710, 000-137-463, 000-083-521, 000-129-815, 000-131-018, 000-119-921, 000-112-885, 000138-303, 000-107-081, 00107-648, 000-107-650, 000-125-021, 000-104-202, 000-051-426, sin que esta hubiere reflejado los pagos correspondientes, por lo cual en dicho documento se concluyó que la demandada debía reintegrar a la demandante \$35.557.947.

De igual manera la entidad demandante realizó un proceso de auditoria interno, en el cual se precisó que *“(...) se evidenciaron inconsistencias en los pagos de algunos arrendatarios, los cuales manifestaron no estar de acuerdo con la cartera a cargo, razón por la cual hubo la necesidad de solicitar soportes de pago evidenciando que los cupones aportados no se reflejan en las cuentas destinadas para tal fin (...)”*, precisando que las inconsistencias se presentaron en los



siguientes inmuebles: 000-136-276, 000-136-277, 000-110-261, 000-137-261, 000-110-546, 000-137-463, En dicho documento se concluyó la Inmobiliaria hábitat 2000 debía reintegrar la suma de \$4.469.505, aconteciendo lo mismo respecto de los inmuebles 000-130-706, 000111-383, precisando por contera que la Inmobiliaria en cita debía reintegrar la suma de 1.538.463.

Debe aclarar el despacho que tales documentos no fueron recaudados a título de dictamen pericial para ser valorados en juicio, habida cuenta que fueron producto de la iniciativa de la Lonja, como insumo institucional para determinar de manera contable el cumplimiento del mandato por la demandada, razón por la cual, el valor probatorio de éstos emana a título de prueba documental, la cual sobra señalar no fue tildada de falsa dentro de las oportunidades procesales pertinentes.

La información de tales documentos fue corroborado por la testigo Maryori Yacelga Umaña, quien de forma puntual señaló la manera en que se llevó a cabo la auditoria<sup>13</sup>, reseñando que ella tuvo lugar por el cotejo de cuentas y cuando los usuarios o arrendatarios manifestaron haber cancelado los dineros de cuotas de administración o arrendamientos a la demandada, sin que ésta hubiere reportado dichos rubros a la Lonja o a las propiedades horizontales; en esa medida describió la labor que se desarrolló en materia contable (tanto por la oficina de auditoría interna de la Lonja, como por la firma Millán y Asociados), y en adición a ello informó que la representante legal de la demandada aceptó la existencia de las anomalías detectadas y aceptó la existencia de unos malos manejos en materia financiera.

Dicho testimonio resulta trascendente para la litis, en la medida que no solo informa de manera directa la forma en que se detectaron las falencias contables, sino que además informa que la señora Nilsa Barco, representante de la demandada, conocía y aceptaba la existencia de las mismas; puntualmente a criterio de este despacho tal testimonio se denota altamente creíble por la precisión de su dicho, y la especificidad propia de quien era la encargada de la

---

<sup>1313</sup> Corroborado con la declaración del señor Luis Fernando Moreno Tovar.



auditoria de la Lonja, por lo cual resulta un elemento probatorio valioso para el conocimiento de los hechos descritos en la demanda.

Ya en este punto la relación contractual entre mandante y mandatario se había resquebrajado, lo cual se puede apreciar en el documento visible a folio 559 del expediente, con memorial calendado a 25 de abril de 2017 la Inmobiliaria Hábitat 200, afirma contestar carta remitida por la demandante calendada el “5 de octubre”, con referencia “terminación del contrato de mandato”, procediendo a señalar:

- “1. Finalizado el 2014 me hicieron entrega de inmuebles de otras inmobiliarias las cuales no fueron entregadas en condiciones normales, es decir, se hizo de manera irregular, sin información, sin informe sobre el estado de pago de copropiedades y demás, sin directrices claras sobre la gestión, sin reglas claras es decir sise tenía que alquilar con seguro, ni fecha de vigencia de los contratos etc.*
- 2. Para iniciar con los inmuebles la inmobiliaria tuvo que hacer inversiones pues el desarrollo del negocio así lo requiere, tales como incrementar el personal, adquirir programas contables y demás.*
- 3. Nunca al iniciar me informaron que para la ejecución de la administración de los inmuebles, lo pagos de las comisiones sería a los 6 u 8 meses, es decir que la inmobiliaria prestaría el dinero y el pago sería muchos meses después.*
- 4. Nunca se me informo (sic) que la inmobiliaria debería pagar servicios públicos de edificios para que los arrendatarios tuvieran el goce y que el reintegro sería muchos meses después.*
- 5. En su comunicado nos informa que de acuerdo al informe de auditoria presentada por la firma Millán y Asociados S.A. dan por terminado el contrato y los argumentos no fueron presentados a mi sino hasta finales de octubre (...)*”

En ese escrito, si bien el extremo erige sendas aseveraciones es lo cierto que las mismas no fueron respaldadas dentro del proceso por otros medios de prueba,



sobre todo por que brilla por su ausencia la actuación de la demandada dentro del litigio que ocupa la atención del despacho en esta oportunidad, a pesar de que fue debidamente notificada por medios electrónicos.

En ese orden de ideas, tenemos que la mayoría de los inmuebles fueron entregados a la demandada por la Inmobiliaria Ana María Escobar S.A.S. cuya representante legal no solo afirmó vehemente conocer las condiciones del mandato con la Lonja, sino que de manera puntual las enunció en su declaración; condiciones contractuales de las cuales se estima era conocedora la sociedad demandada, al recibir los inmuebles ya reseñados para su administración, lo cual fue corroborado con los demás testimonios recabados, en tanto indicaron que dichas condiciones eran uniformes para todas las inmobiliarias a las cuales se había otorgado el mandato para la gestión inmobiliaria, incluida obviamente la demandada.

Finalmente se acreditó que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., el día 16 de junio de 2017 solicitó a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, el retiro de manera inmediata de los inmuebles, cartera y documentación física a la Inmobiliaria Hábitat 2000, precisando que a más tardar el 1 de julio de dicha anualidad debía existir una nueva administración, lo anterior como consecuencia a que consideró insatisfactoria la evaluación de gestión del mandatario (fl.557).

Como consecuencia de lo anterior la demandante a través de memorial datado a 22 de junio de 2017 (fl.558), procedió a informar a la Inmobiliaria Hábitat 2000, la terminación del contrato de mandato, por cuenta de la comunicación enviada por la S.A.E.

En ese contexto fáctico, recordemos lo que prescriben los artículos 1266 y 1268 del Código de Comercio, a saber:

***“ARTÍCULO 1266. <LÍMITES DEL MANDATO Y ACTUACIONES>. El mandatario no podrá exceder los límites de su encargo.***



*Los actos cumplidos más allá de dichos límites sólo obligarán al mandatario, salvo que el mandante los ratifique.*

*El mandatario podrá separarse de las instrucciones, cuando circunstancias desconocidas que no puedan serle comunicadas al mandante, permitan suponer razonablemente que éste habría dado la aprobación.”*

**“ARTÍCULO 1268. <DEBER DE INFORMACIÓN>.** *El mandatario deberá informar al mandante de la marcha del negocio; rendirle cuenta detallada y justificada de la gestión y **entregarle todo lo que haya recibido por causa del mandato**, dentro de los tres días siguientes a la terminación del mismo.*

*El mandatario **pagará al mandante intereses** por razón de la suma que esté obligado a entregarle, en caso de mora.”*

Tenemos por una parte entonces que el mandatario no puede exceder de los límites impuestos en el mandato, y tiene además la obligación de entregar todo lo que haya percibido por causa del mandato; debiéndose además recordar que conforme lo explicó la corte en sentencia arriba citada<sup>14</sup>, el mandatario responde hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su encargo (art. 2155, aplicable por cuenta de lo dispuesto en los artículos 2 y 822 del C.Co.)

Nótese en este punto, que la parte demandada no contestó la demanda, por lo cual se reputan ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, al tenor de lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso<sup>15</sup>, razón por la cual no solo se tienen por confesada la existencia del contrato, sino, además, las obligaciones del mandatario y su incumplimiento. Tal consecuencia procesal se reafirma también por el hecho de que la parte demandada a través de su representante legal no compareció a la audiencia

---

<sup>14</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, Magistrado Ponente: JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ, sentencia de veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y ocho (24/08/1998). Referencia: Expediente No. 4821.

<sup>15</sup> “ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”



inicial, por lo cual es plenamente aplicable la confesión presunta prevista en el numeral 4 del artículo 372 del CGP<sup>16</sup>.

Nótese entonces que se acreditó en el plenario que durante la ejecución del mandato, la sociedad demandada, desatendió las obligaciones del mandante, en tanto recibió pagos por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración, dejando de reportar dichos dineros tanto a la Lonja como a las Propiedades Horizontales, siendo la demandante responsable frente a estas últimas sobre el pago de dichos emolumentos en términos de la resolución No. 0414 de 21 de mayo de 2014 (Folios 14 a 40 del expediente).

En consecuencia, que, si la demandada hubiere cumplido las obligaciones contractuales del mandato, no habría podido producirse el menoscabo patrimonial a la demandante, quien es responsable del pago de dichos dineros de acuerdo a las obligaciones impuestas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, según el acto administrativo que le defirió el depósito provisional de los bienes.

Ahora bien, en cuanto a la magnitud del daño irrogado por cuenta del incumplimiento contractual reseñado, no solo contamos con la prueba documental proveniente de las auditorias (internas y externas) realizadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, sino que además se encuentra acreditada a través del juramento estimatorio al no ser objetado, conforme a las directrices del artículo 206 del CGP, el cual dispone:

***“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en***

---

<sup>16</sup> **“ARTÍCULO 372. AUDIENCIA INICIAL.** El juez, salvo norma en contrario, convocará a las partes para que concurran personalmente a una audiencia con la prevención de las consecuencias por su inasistencia, y de que en ella se practicarán interrogatorios a las partes. La audiencia se sujetará a las siguientes reglas: (...)4. Consecuencias de la inasistencia. La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.”



la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. **Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.** Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

(...)

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz. (...)*  
(Negrilla fuera de texto)

Como se puede apreciar, la prueba recaudada en el plenario permite concluir que no solo se probó la existencia del contrato de mandato entre la demandante y demandada, sino que además la inmobiliaria incumplió el mismo, lo que le acarreó el perjuicio en la cuantía reseñada en el juramento estimatorio, debidamente discriminado a folio 584 del expediente..

Ahor bien, téngase en cuenta que de acuerdo con el inciso 2 del artículo 1266 del Código de Comercio “El mandatario pagará al mandante intereses por razón de



*la suma que esté obligado a entregarle en caso de mora”, por lo cual se accederá a la pretensión cuarta del libelo de postulación; no obstante, el pago de los intereses solo se ordenarán desde la data en la que la demandada se constituyó en mora, esto es con la notificación de la demanda de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 94 del Código General del Proceso; en ese orden de ideas se ordenará el pago de intereses a partir de la notificación de la demanda, acaecida el 9 de agosto de 2019, esto es al día siguiente de la entrega del aviso<sup>17</sup>.*

En suma, esta Judicatura accederá a las pretensiones reclamadas por la parte demandante, pero por el intervalo de tiempo que se corroboró en el plenario; no obstante, se sustraerá de estudiar la pretensión subsidiaria formulada ante la prosperidad parcial de la pretensión cuarta del libelo.

Finalmente se condenará en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, para lo cual se fijará por concepto de agencias en derecho el 4% de la pretensión reclamada, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** DECLARAR probado la existencia del contrato de mandato entre LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y la INMOBILIARIA HÁBITAT 2000 S.A.S., entre el 6 de mayo de 2013 y el 22 de junio de 2017, para la administración de los bienes entregados por la Dirección Nacional de Estupefacientes (y posteriormente la S.A.E.).

---

<sup>17</sup> La notificación se considera surtida al día siguiente a la de la entrega del aviso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 292 del CGP.



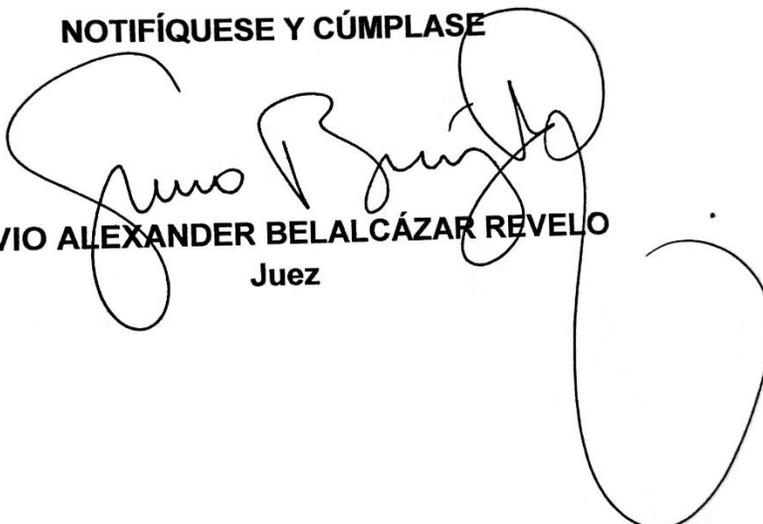
**SEGUNDO: DECLARAR** civil y contractualmente responsable a la INMOBILIARIA HÁBITAT 2000 S.A.S., por el incumplimiento parcial del contrato de mandato referido en el ordinal anterior.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior **CONDENAR** a INMOBILIARIA HÁBITAT 2000 S.A.S., a pagar a favor de la parte demandante dentro de los 5 días siguientes a la notificación de esta providencia la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES TREINTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (42.030.379,00) a favor de LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA.

**CUARTO: CONDENAR** a la INMOBILIARIA HÁBITAT 2000 S.A.S., a pagar a favor de la parte demandante los intereses moratorios respecto de la suma descrita en el ordinal anterior a partir del 9 de agosto de 2019.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Fijar por concepto de agencias en derecho el 4% de las pretensiones reconocidas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**SILVIO ALEXANDER BELALCÁZAR REVELO**  
Juez

Firmado Por:

**SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

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: **24d7929e9629c670b5d66400f98c269bfab1bef9365951c789a1b29ef3d58eb3**

Documento generado en 29/10/2020 03:56:00 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>