



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 28 de febrero de 2024

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia:	110014003053 2021 00395 01
Demandante:	INMOBILIARIA FONNEGRA FONNEGRA S.A.S
Demandado:	SONIA RUBY PLAZAS DE PERDOMO e IVÁN PERDOMO
Decisión:	SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta agencia judicial a decidir el recurso de apelación interpuesto por la demandante Inmobiliaria Fonnegra Fonnegra S.A.S., en contra de la sentencia de primera instancia proferida el 1 de marzo de 2023 por el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C.

3. ANTECEDENTES

3.1. La Inmobiliaria Fonnegra Fonnegra S.A., actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda declarativa contra Iván Perdomo y Sonia Ruby Plazas Perdomo, para que previos los trámites respectivos se declarara i) la existencia de un contrato de corretaje entre los demandados y la demandante, ii) el incumplimiento de dicho contrato de corretaje entre las partes, iii) se decrete que los demandados deben pagar a la

demandante una comisión equivalente al 3%, equivalente a la cantidad de \$63.000.000.00 por concepto de la intermediación en la compraventa sobre planos del inmueble 1101 el cual hace parte del proyecto inmobiliario denominado 88/8 ubicado en la calle 88 con carrera 8 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá.

Como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados a pagar a favor de los demandantes, la suma de \$63'000.000 equivalente al 3% del valor de la venta del inmueble la cual ascendió a \$2.100'000.000,00, más el pago de los intereses de mora a la más alta tasa permitida por la ley respecto de la suma establecida en el numeral anterior, desde el momento en que se hizo exigible la obligación con la protocolización de la escritura y hasta que se verifique el pago. Finalmente, solicitó condenar en costas a los demandados.

3.2. El Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C., a quien se le asignó el asunto en primera instancia, admitió la demanda, decisión que le fuera intimada a los demandados, frente a la que oportunamente los vinculados se opusieron al éxito de las pretensiones, formulando las excepciones de mérito “Falta de legitimación por activa y por pasiva”, “un presunto fraude procesal determinante de toda la actividad de la parte demandante guiado por Thomas Rueda Ehrhardt”, “inexistencia de un corretaje e inexistencia de una compraventa de bien inmueble en razón del corretaje” y “excepción genérica”.

3.3. Luego, el extremo actor presentó reforma a la demanda para incluir como demandado a Fiduciaria Bogotá como vocera Patrimonio Autónomo “FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTÁ S.A. y como pretensiones, solicitó i) se declare la existencia de un contrato de corretaje entre los demandados y la demandante para la venta del apartamento 1101 del Edificio Fideicomiso 88X8 Fidubogota; ii) el cumplimiento del contrato por parte de la demandante quien agotó los actos necesarios para lograr la realización de compraventa del apartamento 1101 por el comprador Thomas Rueda; iii) el incumplimiento del contrato por parte de los demandados; iv) se condene a los demandados al pago de la comisión del

3% equivalente a \$63'000.000 por concepto de la intermediación en la compraventa sobre planos del inmueble 1101 y v) se condene a los demandados al pago del 3% del valor de la venta \$2'100.000.000 por concepto de comisión por venta de derechos fiduciarios del apartamento 1101 del Edificio Fideicomiso 88X8 Fidubogota, equivalente a \$63'000.000.

3.4. Los demandados Iván Perdomo y Sonia Ruby Plazas Perdomo formularon frente a la reforma de la demanda, las excepciones de “Falta de legitimación por activa y por pasiva”, “un presunto fraude procesal determinante de toda la actividad de la parte demandante guiado por Thomas Rueda Ehrhardt”, “Inexistencia de un corretaje e inexistencia de una compraventa de bien inmueble en razón del corretaje. Aporte de una prueba que presuntamente lleva a un fraude procesal y que es nula de pleno derecho por pretender aplicarla en su construcción al procedimiento civil”, “No es posible incumplir un contrato inexistente” y “Excepción genérica”

3.5. La Fiduciaria Bogotá contestó la demanda presentado las excepciones de mérito de “Falta de Legitimación en la causa por pasiva” e “Inexistencia del Contrato de Corretaje entre Fonnegra Fonnegra S.A.S. y Fiduciaria Bogotá S.A.”; sin embargo, en audiencia de fecha 6 de julio de 2022, se aceptó el desistimiento de las pretensiones frente a esa demandada.

3.6. Posteriormente, se ordenó la vinculación del señor Thomas Rueda Ehrhardt, quien dentro del término no contestó la demanda y en los alegatos de conclusión señaló que existía falta de legitimación en la causa por pasiva.

4. LA SENTENCIA APELADA

Agotadas las etapas legales, la autoridad de primera instancia definió el litigio declarando probada la excepción propuesta de falta de legitimación en la causa por pasiva, respecto los demandados Sonia Ruby Plazas

Perdomo y Thomas Rueda Ehrhardt; declaró probada la excepción propuesta de inexistencia de un contrato de corretaje respecto del demandado Iván Perdomo; además, negó las pretensiones de la demanda. Adicionalmente, decretó la terminación del proceso verbal y condenó a la parte demandante a favor de los demandados, al pago de las costas.

5. EL RECURSO DE APELACIÓN

Contra lo así resuelto, se alzó en apelación la parte demandante quien sostuvo no estar de acuerdo con la decisión de primera instancia, por cuanto lo pretendido es que se decrete la existencia de un contrato verbal de intermediación inmobiliaria, a través de la cual los demandados obtuvieron la venta de un inmueble y como consecuencia de ello, la demandante tiene derecho al reconocimiento de una comisión del 3% equivalente a la suma de \$63'000.000 por concepto de comisión por haber intervenido de manera efectiva en la negociación del inmueble, lo que se está buscando es que existió un negocio y fue gracias a las conexiones de la demandante.

En consecuencia, solicita sea revocada la sentencia apelada y en su lugar se acceda a las pretensiones formuladas en la demanda.

6. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación rituada en ambas instancias no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado; por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

2. El problema jurídico a resolver, se centra en establecer si efectivamente existió el contrato de corretaje verbal celebrado entre las partes, y de haber existido, si fue incumplido por los demandados, al no

efectuar el pago de la comisión correspondiente a la labor realizada por la inmobiliaria Fonnegra Fonnegra S.A.S.

2.1. Al respecto corresponde señalar, que de acuerdo a la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, mediante providencia de fecha 12 de diciembre de 2014, al interior del proceso bajo el radicado No. 11001-31-03-034-2004-00193-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, se tiene que el contrato de corretaje es:

“(...) El contrato de mediación, también llamado de corretaje, es aquél por el que una parte (mediador), se obliga frente a otra, a cambio de una remuneración, a promover la celebración de un determinado contrato, mediante la búsqueda de una persona con quien pueda contratar el que utiliza los servicios del mediador. La naturaleza mercantil se deriva del carácter de los contratos que promueve el mediador, y del carácter profesional de éste. (...)”^[1]

Por esto, en vigencia del actual Código de Comercio, esa actividad profesional y funcional, en palabras de esta misma Corporación, “(...) no es otra que la de poner en contacto, ‘poner en relación’, o acercar ‘a dos o más personas’, ‘con el fin de que celebren un negocio comercial’ (...)”^[2]

2.2. Ahora bien, respecto de la persona que ejecuta la función propia del contrato de corretaje, el Código de Comercio en su artículo 1340, lo define como:

“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”.

2.3. De otro lado, la actividad inmobiliaria es tenida como un acto de comercio regulado por la norma mercantil; sin embargo, de no llegar a

existir regulación o no estar pactado por las partes se regulará por la costumbre mercantil, la cual es una de las fuentes del derecho (art. 20 del Código de Comercio).

2.4. A pesar que la demandante en su escrito genitor no precisó la clase de corretaje pretendido, este despacho entiende -y así lo advirtió el Juzgado de primera instancia- que se está frente al corretaje inmobiliario, el cual no está reglamentado por la ley, debiendo acudir entonces, a la costumbre mercantil –que tiene fuerza de ley, según lo previsto en el artículo 3° del Código de Comercio, para establecer aspectos, como la retribución de los intermediarios inmobiliarios y cómo distribuirla, si en un solo negocio intervienen diversos corredores.

2.5. Dentro de las funciones de las cámaras de comercio está la de compilar y certificar la costumbre mercantil y en el tema inmobiliario, tienen establecido que por la intermediación en la compraventa de inmuebles, el vendedor debe pagar al corredor el 3% del precio final en que fue vendido el predio¹, siempre y cuando el bien esté en zona urbana, pues de encontrarse ubicado en un sitio rural, el porcentaje será del 5%.

2.6. Por otro lado, la remuneración por el contrato de corretaje está regulada en el artículo 1341 del Código de Comercio, en el que se establece: *“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 (...). Cuando en un mismo negocio intervengan varios corredores, la remuneración se distribuirá entre ellos por partes iguales, salvo pacto en contrario”*.

2.7. Así las cosas, el corretaje inmobiliario debe regularse por lo pactado por las partes y, a falta de acuerdo, por lo establecido por la costumbre mercantil compilada y certificada por la cámara de comercio de la ciudad donde esté ubicado el inmueble, para el caso de esta urbe, corresponde al 3 % del valor total del negocio para un inmueble urbano.

¹ <https://www.ccb.org.co/servicios-registrales/servicios-complementarios/costumbre-mercantil>

3. Descendiendo al caso bajo estudio y aplicando los anteriores conceptos al presente caso, vista la documental aportada con el escrito de demanda y su contestación, se advierte que no se puede configurar la existencia de un **“Contrato de Corretaje verbal”** debidamente celebrado por las partes, con el lleno de los elementos formales establecidos en el artículo 1501 del Código Civil.

3.1. Recordemos primero que lo que narra la demandante es que existió un contrato de corretaje verbal entre Inmobiliaria Fonnegra Fonnegra S.A.S. y Sonia Ruby Plaza Perdomo e Iván Perdomo, en el cual la primera sirvió de intermediaria entre los demandados y Thomas Rueda, para la compra y venta del apartamento 1101 ubicado en la calle 88 con carrera 8 de propiedad de Sonia Ruby Plaza, negocio que se efectuó por la suma de \$2´100.000.000; sin embargo, la actora se queja de no haber recibido la comisión pactada del 3%.

3.2. Ahora bien, tanto en materia civil, como en comercial, por regla general los contratos nacen a la vida jurídica por el solo acuerdo de las partes; basta, pues, con el simple pacto verbal, sin que sea necesario dejarlo por escrito, salvo excepción legal, cuando son relacionados con bienes raíces, según lo dispone los artículos 824 y 864 del Código de Comercio.

Sin embargo, en el caso del contrato verbal, al no constar por escrito como prueba de lo pactado, debe probarse la existencia del mismo y las condiciones acordadas por las partes, como el precio, la identificación del objeto, el plazo en que se cumplirá con la obligación, entre otros.

3.3. Así las cosas, al revisar el acervo probatorio, no existe prueba del contrato de corretaje verbal, pues no se encuentran los elementos mínimos para establecer cuáles fueron las condiciones pactadas entre la demandante y los demandados.

3.3.1. Lo que advierte el expediente es que la demandada Sonia Ruby Plaza de Perdomo en el año 2015, como fideicomitente le transfirió el

dominio del apartamento 302 y garaje S1-03, ubicados en el edificio Arroyo, al fideicomiso 88X8, del cual hacen parte Fiduciaria Bogotá S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo y al Fideicomitente Constructor Acero Cure Martínez S.A.S, en el cual hicieron parte los demás propietarios de las otras unidades residenciales de esa edificación, pues iban a demoler toda la construcción para desarrollar un nuevo proyecto de apartamentos.

3.3.2. También se observa que en el periodo de construcción del nuevo Edificio 88X8, la demandada Sonia Ruby Plaza le cedió la totalidad de los derechos fiduciarios y obligaciones para completar el 100% de la posición contractual derivada de los contratos de promesa de permuta y de fiducia mercantil suscritos como beneficiaria de área del apartamento 1101, cuatro parqueaderos y el depósito dentro del Fideicomiso Fidubogota-Edificio 88X8 al señor Thomas Rueda y María Paula Nieto, quienes posteriormente, cedieron esos derechos a una tercera persona.

3.3.3. Dentro del proceso, está claro que la demandada Sonia Ruby Plaza vendió los derechos que tenía sobre el bien mencionado, sin embargo, falta despejar si la demandante intermedió para que la convocada pudiera vender los referidos derechos a Thomas Rueda y esposa.

Se advierte de las pruebas recaudadas que la demandante hizo el contacto de Iván Perdomo con Thomas Rueda, pero no es claro para qué clase de negociación hizo tal conexión, pues de la documental aportada y en especial de la conversación del chat allegada, se desprende que existían varios temas de los que hablaban el señor Perdomo y la actora por temas inmobiliarios, pero no se observa con certeza que la demandada Sonia Ruby Perdomo haya tenido alguna conexión con la demandante sobre el asunto hoy analizado.

3.3.4. En el interrogatorio de parte realizado dentro de este proceso a la demandada Sonia Ruby Perdomo, ella desconoce haber tenido algún contacto o conocer a la demandante y mucho menos haber pactado sobre la comisión hoy reclamada; la inmobiliaria actora, no allegó prueba que

permitiera establecer que había efectuado algún negocio con aquélla, limitándose a indicar que la comisión pretendida se pactó a través de Iván Perdomo, hijo de la demandada quien tenía un poder especial de su señora madre; no obstante, no se probó en efecto, que la demandada lo hubiese facultado para ello, como tampoco se aportó evidencia del mandato.

3.3.5. Tampoco narró la demandante, en la demanda ni en la declaración realizada en el trámite procesal, cómo conoció, qué pactó, cuáles fueron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se dio el negocio realizado con la demandada, quién sería la llamada al pago de alguna comisión por ser la titular de los derechos fiduciarios del inmueble 1101 del Edificio 88X8, ni si la comisión era respecto de la venta de los derechos fiduciarios o sobre el apartamento ya construido.

3.3.6. La parte actora en su escrito de demanda ni en la reforma no tuvo claridad si lo acordado con los demandados fue la venta del apartamento 1101 ubicado en la calle 88 con carrera 8 del Edificio 88X8 o si era la cesión de los derechos fiduciarios en cabeza de la demandada Sonia Ruby Plaza en su condición de beneficiaria del negocio fiduciario.

3.3.7. Tampoco quedó claro el precio respecto del cual se vendería los derechos fiduciarios y que le permitiría cobrar la comisión de intermediación, el cual era necesario para establecer el porcentaje de una posible bonificación; si bien es cierto en la demanda señala que el precio en que se vendió el bien fue de \$2'100.000.000, tal valor no se comprobó por la demandante y no existe ningún documento dentro del expediente que confirme dicho monto; además, del relato de Thomas Rueda (comprador), manifestó fue el precio que él recibió por la venta de los derechos fiduciarios efectuada a la sociedad Villegas Abogados Consultores S.A.S., respecto de los derechos mencionados sobre ese inmueble, sin que en ningún momento precisara cuál fue el valor final negociado y pagado a la demandada.

3.3.8. Adicionalmente, del testimonio de oficio recibido a la abogada Olga Latorre quien se encargó del trámite jurídico de la compra y venta de

los derechos fiduciarios relacionados, mencionó no tener conocimiento de cómo había llegado el señor Thomas Rueda a contactarse con los aquí demandados.

4. Puestas de este modo las cosas, fácilmente se concluye que tuvo razón el Juzgado de primera instancia al no declarar la existencia del contrato de corretaje y negar las pretensiones de la demanda, dado que no hay prueba que permita establecer que existió un contrato de corretaje verbal entre las partes; recuérdese al efecto que la carga de la prueba de la existencia del contrato de corretaje, punto axiológico de la acción invocada, estaba a cargo de la parte actora y, en consecuencia, el incumplimiento de dicha obligación daba al traste con sus aspiraciones, como finalmente lo determinó el Juzgado de primer grado.

Por ende, la decisión se ajustó con la realidad y los medios de prueba allegados y aportados en el trámite del asunto, lo que conlleva a que deba confirmarse en su integridad la sentencia apelada.

7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

8. RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C., el 1 de marzo de 2023.

SEGUNDO. CONDENAR en costas en segunda instancia a la parte demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$200.000. Por la entidad que dirimió la primera instancia, proceda a la respectiva liquidación.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 16 del 29 de febrero de 2024



Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria