



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C, treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO: 110014003010-2016-01594-00

PROCESO: Verbal
DEMANDANTE: Constructora Inmobiliaria Área Libre S.A.S.
DEMANDADOS: Noel Araque Pico.

I.OBJETO DE DECISIÓN

Agotados los trámites correspondientes, procede esta autoridad judicial a dictar sentencia dentro del presente juicio, como quiera que se halló cumplida la etapa probatoria sin objeción de las partes y atendiendo los lineamientos de la audiencia inicial cumplida.

II. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA:

Por intermedio de apoderado judicial, la Sociedad Constructora Inmobiliaria Área Libre S.A.S., impetró demanda verbal de responsabilidad civil contractual en contra de Noel Araque Pico, para que se declare el incumplimiento a cargo de este demandado en relación con el acuerdo de corretaje inmobiliario celebrado con la sociedad demandante.

Como consecuencia de la anterior declaración solicitó se condene al señor ARAQUE PICO a cancelar la suma de \$79.000.000,00 mcte, correspondiente al valor faltante de pago de la comisión por corretaje inmobiliario, junto con los intereses comerciales generados desde el momento en que se perfeccionó el contrato contenido en la escritura pública número 675 del 8 de junio de 2016, de la Notaría 12 de Bogotá y las costas del proceso.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se dijo lo siguiente:

2.1 Que en el marco del objeto social que desarrolla la CONSTRUCTORA AREA LIBRE S.A.S. ofrece en compra y venta diferentes inmuebles a sus clientes generando una comisión que constituye su ganancia por el ejercicio del corretaje inmobiliario.

2.2 Que dentro de los diferentes inmuebles a comercializar, contaban con una bodega ubicada en la calle 21 No. 69B -66 de área de 1600 M2, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1378899 y dispuesta por el señor ARAQUE PICO como titular de la opción de compra dentro del contrato de leasing inmobiliario No. 16097, celebrado con la sociedad Leasing Bancolombia S.A., para su negociación.

2.3 Que de otro lado, la empresa Milenio Medios S.A. cliente de la actora, requería un inmueble para compra de esas características en la zona industrial de Bogotá.

2.4 Que ante tal requerimiento, la constructora comisionista dirige comunicación adiada 12 de febrero de 2016 a MILENIO MEDIOS S.A., en la cual presentó de manera formal el inmueble anteriormente descrito por un valor de cuatro mil doscientos millones de pesos (\$4.200.000.000,00).

2.5 Interesada en la compra de la bodega; el señor Araque Pico y Darío Granados Encinales en representación de la demandante, formalizaron acuerdo de corretaje comercial por el valor del 3% del valor de la venta, plasmándolo en documento de fecha 22 de febrero de 2016, el cual fue enmendado por el demandado en la cantidad del 2%.

2.6 La empresa Milenio Medios S.A. y el señor Araque Pico, fueron presentadas por la entidad demandante, por cuanto nunca habían tenido vínculo comercial, para dicho negocio.

2.7 La gestión realizada por la actora con base en el corretaje inmobiliario se materializó por medio de la escritura pública No. 0675 del 8 de junio de 2016 suscrita en la Notaria 12 del Circulo de Bogotá, en la cual se cedió la opción de compra pactada al interior del contrato de Leasing inmobiliario número 165097 por el señor Araque Pico a favor de Milenio medios S.A.

2.8 La sociedad Milenio Medios S.A. adquirió la opción de compra y el derecho real de dominio y posesión de los derechos que Leasing Bancolombia tiene sobre el inmueble con solio de matrícula inmobiliaria 50C-1378899.

2.9 En la mencionada escritura se pactó un precio por la opción de compra de mil quinientos diecisiete millones ochocientos treinta y nueve mil seiscientos dieciocho pesos M/CTE (\$1.517.839.618), pero en realidad, afirma la parte demandante, lo recibido por el demandado fue la suma de cuatro mil millones de pesos (\$4.000.000.000,00).

2.10 El demandado NOEL ARAQUE PICO en cumplimiento del acuerdo pactado no canceló sino la suma de cuarenta y un millones de pesos (\$41.000.000,00) valor que representa el 1% de lo pactado, y después de varios requerimientos dejó de cancelar el dinero correspondiente a la comisión por el servicio de corretaje inmobiliario pactado en documento del 22 de febrero de 2016.

3. PRETENSIONES:

Con fundamento en el anterior recuento factico, como arriba se dijo, la entidad demandante solicitó **i)** se declare civilmente responsable al señor Noel Araque Pico por el incumplimiento del acuerdo de corretaje inmobiliario celebrado con la sociedad Constructora Inmobiliaria Área Libre S.A.S; **ii)** se condene a pagar la suma de setenta y nueve millones de pesos (\$79.000.000) correspondiente al valor faltante del pago de la comisión por corretaje inmobiliario, los intereses comerciales generados desde el momento en que se perfecciono el contrato contenido en la Escritura pública No. 675 del 8 de junio de 2016 de la Notaria 12 del Circulo de Bogotá y las costas del proceso.

4. ACTUACIÓN PROCESAL:

4.1 El libelo genitor correspondió a esta judicatura por conducto de la oficina judicial reparto el día 9 de diciembre de 2016, y al considerarse que se cumplían los requisitos de ley, se admitió el día 15 de abril de 2017.

4.2 El enteramiento del demandado se efectuó por curador ad litem, quien contestó la demanda y formulo la excepción de mérito que denominó: “*inexistencia de la obligación*”, fundada en que la parte actora centró su pedimento en la solicitud de un 3% de la comisión pactada y no por el 2% de un contrato del que no se tiene certeza siquiera de su existencia.

Consideró que se debe tener por nulo desde el principio porque si bien se firmó con el señor Noel Araque, lo que no está demostrado, el dueño del bien inmueble era BANCOLOMBIA dentro del contrato de leasing, luego lo que vendió el señor Araque no fue más que la opción de compra y no el bien como tal.

Que además el demandante reclama sobre el valor que afirma haber recibido el demandado pero del cual no aportó prueba. En ese orden, considera el auxiliar representante del demandado que no existe obligación y que si la hubo fue verbal, sin olvidar que el demandado ya canceló una suma, en su parecer en valor bastante alto.

El Despacho que en principio no había aceptado la contestación por su extemporaneidad, reconsideró esta decisión a través de resolución de recurso de reposición y mediante auto del 16 de julio de 2020 corrió traslado a la parte actora de las exceptivas formuladas.

4.3 Surtido el traslado previsto en el artículo 443 del Código General del Proceso la parte actora guardó silencio.

4.4 Mediante auto del 28 de enero de 2021 se abrió el presente asunto a pruebas.

4.5 La audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. fue llevada a cabo el 7 de julio del corriente año, se practicaron las etapas procesales previstas en la norma en cita, se recaudaron las pruebas solicitadas por los extremos del litigio y fueron escuchadas las alegaciones finales de uno y otro extremo.

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia, tales como la capacidad para ser parte de ambos extremos, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado y la demanda, que reúne los requisitos legales. Igualmente, se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Mediante el presente asunto el demandante busca la declaración de existencia de un contrato de corretaje inmobiliario celebrado entre el extremo actor y la

demandada, su incumplimiento por parte del demandado y la consecuencia del pago a que considera tener derecho la parte demandante.

Por su parte, la pasiva a través de curador ad-litem, propone la excepción que denominó: “Inexistencia de la obligación”, la cual pasará a estudiarse seguidamente, no sin antes establecer el alcance del contrato de corretaje, su perfeccionamiento y presupuestos, a fin de determinar si en efecto hubo dicho contrato entre las partes y posteriormente el incumplimiento alegado.

Presupuestos del contrato de corretaje:

El artículo 1340 del Código de Comercio se refiere al corretaje en los siguientes términos:

“Artículo 1340. 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”.

De la norma transcrita se coligen dos características que deben concurrir en la persona denominada “corredor”. La primera de ellas se refiere al *especial conocimiento de los mercados* que debe tener y la segunda está relacionada con la *vocación de permanencia* del corredor en el desarrollo de su gestión profesional, de manera que de él pueda predicarse la calidad de comerciante, de conformidad con los artículos 10 y 11 del Código de Comercio.

Sin embargo, la norma mencionada no hace una definición formal de la figura del corretaje como un contrato, sino que la describe a partir de la actividad de su protagonista, el “corredor” quien no debe estar vinculado a las partes que celebran el negocio jurídico principal por relaciones de colaboración, mandato o representación porque entonces no se estaría en presencia de un corretaje sino del contrato de intermediación respectivo (mandato, agencia comercial, etc.).

Precisamente allí radica la diferencia del corretaje con otras figuras jurídicas de intermediación como el mandato comercial, toda vez que estas últimas sí implican representación.

En el mandato por ejemplo el encargo versa sobre la celebración de actos jurídicos de comercio a nombre de otra persona, mientras que en el corretaje dicho encargo se refiere a actos de índole material, el cual es *relacionar* a dos o más personas para que celebren un negocio comercial. “Si el encargo tuviera por objeto, en cambio, la celebración misma del negocio, su aceptación se traduciría, en ese momento sí, en un típico acuerdo de voluntades constitutivo del contrato de mandato, y claro, no participaría de la naturaleza propia del corretaje”¹.

La jurisprudencia ha resumido así las características del corretaje comercial: “(i) es un contrato comercial, por cuanto la actividad de intermediación es una actividad de naturaleza mercantil (C. de Co. 20-8 y 1340 ss.); (ii) tipificado y reglado, en cuanto tiene restringida la autonomía contractual por una regulación propia y específica (C. de

¹ BONIVENTO JIMÉNEZ, José Armando. Contratos Mercantiles de Intermediación. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá, 1996. p. 245.

Co. 1340 y s.s.); (iii) consensual porque para su perfeccionamiento no reclama solemnidad alguna ni presupone entrega o tradición (C. de Co. 1500); (iv) bilateral porque genera entre las partes reciprocidad de obligaciones interdependientes (C.C. 1496); (v) oneroso por cuanto todas las partes contratan con ánimo de lucro y reporta utilidad para todas las partes que intervinieron en él (C.C. 1497); (vi) relativo en cuanto sólo genera obligaciones para las partes que lo celebran; (vii) conmutativo por cuanto las prestaciones de los contratantes se consideran equivalentes entre sí (C.C. 1498); (viii) dependiente porque no puede existir por sí solo y siempre presupone la existencia de otro contrato, de cuya celebración depende la efectividad de aquel (C.C. 1499).²

No obstante, lo anterior se hace necesario hacer algunas precisiones sobre la naturaleza jurídica del corretaje, toda vez que la legislación comercial no le atribuye, en términos estrictos, el carácter de contrato porque, como se advirtió, el artículo 1340 del Estatuto Mercantil parte de la descripción de la actividad del corredor para regular la figura en comento.

A diferencia de lo que ocurre con el corretaje, el legislador, al regular los diversos contratos, optó por definirlos como tales, por ejemplo, el artículo 905 del C. Co., reza: “La compraventa es un *contrato* en que una de las partes...”, similar situación se presenta en las normas referentes al contrato de suministro (art. 968 C.Co.), de transporte (art. 981 C.Co.) y de seguro (art. 1036 ib.), en las cuales se indica expresamente que tales negocios jurídicos participan de la calidad de *contratos*.

Sin embargo, aunque el legislador no haya dicho explícitamente que el corretaje si es un contrato. La regulación de tal figura está comprendida dentro del Libro Cuarto del Estatuto Mercantil el cual trata lo atinente a Los Contratos y Obligaciones Mercantiles.

En ese orden de ideas, es posible afirmar que, en nuestro sistema jurídico, el corretaje puede darse como contrato o como negocio jurídico a iniciativa del mismo corredor, con diversos efectos en cuanto la responsabilidad según sea la modalidad en que éste se presente.

En el primero de los casos, esto es, cuando se presenta el *contrato* de corretaje, el corredor recibe y acepta el encargo de una persona de relacionarla con otra u otras para la celebración de un negocio jurídico. Esta hipótesis podría darse, a su vez, respecto de las dos partes intervinientes del acto intermediado, en forma individual. El carácter contractual de este corretaje radica en la existencia de un acuerdo previo expreso de voluntades, relativo a la realización del encargo y a la aceptación de éste.

Por su parte, la legislación también permite que el corredor, sin mediar encargo previo concreto, pero conociendo independientemente la coincidencia de intereses de las partes, pueda relacionarlas para la consecución de un negocio jurídico comercial. *“En este caso, nos encontramos frente a una verdadera gestión de corretaje, en la cual, la naturaleza contractual de la figura se desprende de la existencia de un consentimiento formado de manera diferente, de pronto, tácitamente, configurado por la labor desempeñada por el corredor que, aunque no hubiere recibido encargo previo expreso, relacionó a las personas que, con*

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Laboral, sentencia de 16 de junio de 1981. M.P. Dr. César Ayerbe Chaux.

*origen en esa circunstancia, terminaron celebrando el acto jurídico correspondiente*³.

2. El curador ad-litem indica que, el demandante centró sus pretensiones en decir que el contrato era por el 3% y no por el 2%, pero nunca demostró siquiera la existencia original del contrato.

De otro lado, afirmó que si llegase a existir un contrato es nulo desde un principio, pues si en realidad firmó un contrato con su representado, no está probado, y lo cierto es que el verdadero dueño del inmueble es Bancolombia mediante un contrato de leasing; lo que vendió el señor Araque Pico fue la opción de compra y no el inmueble como tal, además como el demandante afirma que el señor Araque Pico no recibió el valor que dice la escritura sino 3 veces más del allí descrito, afirma el auxiliar que tampoco aportó prueba siquiera sumaria de su dicho, así las cosas no existe obligación y si la hubo fue verbal, su defendido pagó por ella y por un valor bastante alto.

Pues bien, de plano debe decirse que en el acápite de hechos de la demanda, el actor manifiesta que, se formalizó un acuerdo de corretaje comercial en el 3% del valor de la venta entre Milenio Medios S.A. y Noel Araque Pico.

Como prueba de su dicho la inmobiliaria demandante no allega contrato alguno, únicamente una comunicación adiada 22 de febrero de 2016 cuya referencia da cuenta de una “PRESENTACIÓN DE CLIENTE” dirigida al demandado y por medio de la cual lo entera de la empresa EFECTIMEDIOS y/o MILENO MEDIOS S.A. representada por el señor JAIME PEÑA VALECILLA, la cual se encuentran interesada en comprar la bodega objeto de este proceso. Dicho documento, es también el que contiene la remarcación del porcentaje esto es, claramente se ve un repisado del 2% encima del original del documento.

Con todo, y si bien no es un contrato formal de corretaje, ha de decirse que conforme a lo arriba expuesto tampoco el contrato comercial implica formalidad alguna, el acuerdo de corretaje es consensual y puede entonces bajo este derrotero tenerse como tal con los fines y alcance que hayan dado los celebrantes.

Debe decirse en este punto que conforme al interrogatorio de parte cumplido en la audiencia inicial se tuvo como porcentaje pactado el repisado, esto es el 2% como consta en la grabación de la práctica de la prueba. Esto es, la controversia no gira en este estado del proceso sobre una eventual diferencia sobre este tópico, sino que ya se tiene aceptado por la activa el porcentaje del 2% de la negociación.

Ahora bien, teniendo claro la existencia de un acuerdo en el reconocimiento del 2% de la negociación futura que realizaran las partes interesadas, a las cuales la parte actora, sin duda acercó o relacionó para la realización del contrato, debe adentrarse el despacho en la corroboración de los elementos

³ BONIVENTO JIMÉNEZ. Op. Cit. p. 255.

esenciales del mismo a fin de establecer si de tal convenio se derivaban o no las consecuencias que la inmobiliaria demandante pretende.

En este punto se hace necesario reiterar que el encargo del corretaje se cumple con la mera puesta en contacto de las partes que van a celebrar el contrato comercial, a diferencia de lo que ocurre en el mandato o en otros encargos, en los cuales el mandatario tiene la facultad para la celebración misma del negocio.

Respecto de la actividad de corretaje que el demandante manifiesta haber realizado en relación con el señor Noel Araque Pico, el Despacho advierte que son ciertas sus afirmaciones toda vez que en la carta que presentan a este proceso es claro que la CONSTRUCTORA AREA LIBRE S.A.S. relacionó y presentó a MILENIO ante el señor Araque, quien había convenido que en caso de que se llegara a una negociación cancelaría el 2% de la comisión. En tal comunicación manifiestan que, “(...) Efectimedios y/o Milenio Medios S.A. los cuales se encuentran interesados **en comprar la bodega de su propiedad** (...)” subrayado y negrita intencional del despacho.

En efecto, dicho documento comporta los elementos mínimos del corretaje, esto es, se efectiviza el acercamiento de dos personas naturales o jurídicas que posteriormente llevan a cabo y materializan una negociación, misma que además se concreta y protocoliza con la escritura pública 675 del 8 de junio de 2016.

Sin embargo, dicho acuerdo, resulta insuficiente para obtener a través suyo las reclamaciones que se indican en la demanda, si como se ve el acercamiento se produjo para “*comprar la bodega de su propiedad...*”, y lo que en realidad se vino a efectuar entre los contratantes fue apenas una cesión de la opción de compra que sin duda estaba en cabeza del demandado ARAQUE PICO.

Quiere decir lo anterior, con precisión, que ni la bodega era de propiedad del demandado, ni estaba en capacidad de venderla como un inmueble suyo, tan es así, que da cuenta la escritura pública denunciada y obrante en el expediente, no de ninguna venta o enajenación de inmueble, sino de una cesión del ejercicio de la opción de compra a favor de la sociedad MILENIO MEDIOS SA., en cuantía de \$1.517.839.618,00 mcte.

Y quiere decir entonces adicionalmente, que lo que la inmobiliaria entendió como venta de un inmueble, era apenas la cesión de un contrato de leasing inmobiliario que continuaría cumpliendo sus efectos junto con la opción de compra a cargo de MILENIO MEDIOS S.A. y no del señor Araque.

De allí entonces que no había lugar a una comisión por venta de un bien y si acaso, solo habría lugar a una comisión por la negociación efectuada del 2%, equivalente según el negocio realizado de cesión, a la suma de \$30.356.792,36 mcte, suma que por lo demás es ostensiblemente inferior a la que pagó el demandado a la inmobiliaria por la presentación realizada.

En efecto, se dijo desde la propia demanda y en el interrogatorio de parte cumplido con el representante legal de CONSTRUCTORA AREA LIBRE S.A.S. que el demandado había pagado a la inmobiliaria demandante por la gestión realizada la suma de \$41.000.000,00 mcte. Y entonces no puede acusarse al demandado de mala fe o de faltarle una suma restante por

cancelar sobre un precio que como se verá a continuación tampoco resulta probado en el expediente.

En este punto, dijo la parte demandante que el demandado había recibido por la bodega la suma de \$4.000.000.000, oo mcte, cantidad cuya prueba en el expediente brilla por su ausencia, pues si bien se aportó un dictamen que daba cuenta del valor de la bodega, de este no se podía derivar el precio recibido efectivamente. Tampoco el perito asistió a la audiencia lo que dio lugar a la aplicación de lo previsto por el artículo 228 de nuestro actual Código General del Proceso, esto es, que no tiene valor probatorio para estas diligencias. No existió ningún otro medio de prueba que condujera a la cifra anotada y dicha en la demanda como recibida a cambio de la negociación hecha. No se pone en duda el precio que pueda tener el bien, según su avalúo, sino el hecho de no haber sido vendido por el señor Araque en esa cifra, pues de ello si no existe medio de prueba alguno que conduzca a tal conclusión.

En ese orden ideas y bajo las anteriores y concretas consideraciones el despacho encuentra probada la excepción propuesta por el curador ad litem designado en este proceso que denominó: “INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION”, pues si bien pudo haber existido un acuerdo con algunos elementos del corretaje comercial, lo cierto fue que la inmobiliaria constructora demandante entendió que el mismo versaba sobre una venta de un inmueble cuando claramente se encuentra demostrado que solo fue un traspaso o cesión de una opción de compra, al interior de un contrato de leasing.

Se desestimarán por lo tanto, todas las pretensiones de la demanda, pues es claro que no hay lugar a la declaratoria de responsabilidad alguna y menos el incumplimiento endilgado, pues incluso el demandado pagó por encima de lo que estaba obligado según los términos del acuerdo con la demandante y lo probado en el proceso. Así las cosas, tenemos que no se estructuraron los elementos congruos de prosperidad de la presente acción.

En mérito de lo expuesto, la Juez Décima Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción propuesta por el curador *ad litem* denominada “INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN”

SEGUNDO: En consecuencia, **NEGAR** íntegramente las pretensiones de la demanda, y dar por TERMINADO el presente proceso, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$3.200.000,oo mcte.

Notifíquese y cúmplase,

IRMA DIOMAR MARTÍN ABAUNZA

Juez

Firmado Por:

Irma Diomar Martin Abaunza

Juez

Civil 010

Juzgado Municipal

Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

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:

8d9bafbf85e80201b0dcbe2a866f9080d23df52608c894d17b2755c1320b0ca8

Documento generado en 02/08/2021 06:12:33 a. m.

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