



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro

JUEZ	JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
------	-----------------------------

Proceso	Verbal (Corretaje Inmobiliario)	C.C./NIT/T.P.
Demandante	Citrus Inmobiliaria S.A.S.	Nit. 900.742.096-5
Apoderado	Sebastián Díaz Castañeda	T.P. 207.731
Demandados	Jiménez Bermúdez Ochoa y Cía. S.A.S. Panificadora el Paraíso	Nit. 890.934.961-0
	Inverpa Belén S.A.S.	Nit. 900.300.412-3
		T.P.
	Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes	C.C. 70'191.330
		T.P.
	Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes	C.C. 8'413.270
		T.P.
Radicado	0500140 03 009 2022 00565 01	
Instancia	Segunda	
Temas	Elementos del corretaje inmobiliario. Dimensión probatoria del corretaje inmobiliario. Prueba objetiva del beneficio. Del Mandato.	
Decisión	Modifica la decisión apelada. Se declara la existencia del corretaje inmobiliario en el cual, acreditado el beneficio del vendedor por cuenta del informe reportado por el comprador (informe propiciado por la prueba de oficio), de manera objetiva se impone, al tenor del marco legal pertinente, el reconocimiento de la comisión correspondiente. Comisión que no fue objetada por el apelante. Se revoca lo tocante con la falta de legitimidad en la causa por pasiva de Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, al encontrarse ligado objetivamente al reconocimiento de la remuneración por su mandatario pactada.	

De conformidad con lo previsto en el tercer inciso del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 y, toda vez que resulta viable de consuno con el acervo probatorio ya evacuado de forma suficiente desde primera instancia de cara a la decisión ulterior, este Despacho, al compás de lo preceptuado en el numeral segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, procederá a

proferir sentencia anticipada (deber de proferir tal fallo¹ que, entre otros cimientos jurídicos, expresamente se finca en lo previsto en el artículo 42 Ibídem), la cual se examinará conforme a la síntesis de los siguientes,

I. ANTECEDENTES

Puestos en contexto los hechos que fundamentan el presente proceso, se tiene que la parte demandante, conformada por Citrus Inmobiliaria S.A.S., interpuso demanda de responsabilidad civil, en contra de Jiménez Bermúdez Ochoa y Cía. S.A.S. Panificadora el Paraíso, Inverpa Belén S.A.S., Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes y Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, a fin de que, a guisa de pretensiones,

Se *“Declare (...) la existencia de un contrato de corretaje inmobiliario verbal entre CITRUS INMOBILIARIA S.A.S. y los demandados GONZALO DE JESÚS RUEDA CIFUENTES, INVERPA BELÉN S.A.S., RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y JIMÉNEZ BERMÚDEZ OCHOA Y CIA S.A.S. PANIFICADORA EL PARAÍSO”*.

Se *“Declare (...) que la venta de los inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias 001-77393, 001-76927 y 001-65514 se dio en virtud de la gestión que desarrolló CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ en calidad de representante legal y empleado de la sociedad comercial CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.”*

Y, consecuentemente, se *“Condene (...) a los demandados GONZALO DE JESÚS RUEDA CIFUENTES, INVERPA BELÉN S.A.S., RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y JIMÉNEZ BERMÚDEZ OCHOA Y CIA S.A.S. PANIFICADORA EL PARAÍSO al pago de la suma de ciento once millones quinientos mil pesos (\$111.500.000) a favor de CITRUS INMOBILIARIA S.A.S. por concepto de comisión por la venta de los inmuebles”,* anteriormente identificados.

Para sustentar las pretensiones irrogadas, la parte demandante, grosso modo, precisó,

Que, Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes y Jiménez Bermúdez Ochoa y Cía. S.A.S. Panificadora el Paraíso, en su momento le comunicaron a la parte aquí demandante que designaron a Rodrigo de Jesús

¹ La sentencia anticipada, inspirada concretamente en lo previsto por la Ley Estatutaria 270 de 1996 en su Artículo Cuarto, no es otra cosa que la verdadera manifestación del Principio de Acceso a la Administración de la Justicia consagrado en el Artículo 229 del Carta Política, y cuya finalidad propende por que esta se materialice de manera *“...pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento”*. En tal sentido, deviene como una forma de precaver injustificadas dilaciones al proceso; posibilidad que el Legislador *expressis verbis* no circunscribió única y exclusivamente a la Primera Instancia.

Rueda Cifuentes para que se encargará de vender las propiedades mencionadas en la pretensión consecuencial.

Que, dadas las grandes posibilidades del mercado inmobiliario, Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes contactó a Marco Arboleda, como experto en el sector.

Que, a su vez, *“El agente MARCO ARBOLEDA se puso en contacto con el señor CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ, para el mes marzo de 2019, agente inmobiliario, quien actuó como representante legal de la compañía CITRUS INMOBILIARIA S.A.S. (que para la época se identificaba con la denominación social BIENES Y BODEGAS S.A.S.)”*.

Que, habida cuenta el contacto con la parte aquí demandante, esta se contactó, a su vez, con Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes *“...quien manifestó actuar por delegación de los propietarios de los inmuebles descritos en los hechos primero, segundo y tercero, que la comisión por tal gestión sería del tres por ciento (3%) del valor de la operación de venta que se lograra concretar basado en la gestión del agente inmobiliario, ello de acuerdo a la costumbre mercantil aplicable para el caso”*.

Que, en ese caso, la suma que se obtuviera de la venta total sería repartida entre la parte aquí demandante y Marco Arboleda.

Que, *“Se trata pues de un contrato de corretaje comercial clásico, la principal obligación para los propietarios de los inmuebles era la de pagar la comisión acordada al momento en que se produjera una venta de los activos por la gestión que fue realizada por el corredor”*.

Que, luego de las gestiones realizadas por la parte aquí demandante, *“La Caja de Compensación Familiar de Antioquia COMFAMA aceptó adquirir los inmuebles a los que se refieren los hechos primero, segundo y tercero de esta demanda por un precio de doce mil ciento cincuenta y dos millones de pesos (\$12.152.000.000)”*.

Que, luego de acercamientos y, no obstante, indicar que la comisión sería de \$125.000.000^o (incluso, pretendiendo ser rebajada a la suma de \$65'000.000^{oo} por Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes), la parte demandante *“...terminó por aceptar reducir el ingreso vía comisión a la suma de ciento once millones quinientos veinte mil pesos (\$111.520.000) más IVA”*.

Que, finalmente, la parte demandada en pleno no ha hecho el pago de la comisión por la parte demandante aceptada.

La presente demanda fue admitida, finalmente, mediante auto del 21 de junio de 2022, *“...instaurada por la sociedad CITRUS INMOBILIARIA S.A.S en contra de GONZALO DE JESÚS RUEDA CIFUENTES, RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES, INVERPA*

BELÉN S.A.S y JIMÉNEZ BERMÚDEZ OCHOA Y CIA S.A.S. PANIFICADORA EL PARAÍSO”, al tenor de una “...*demanda DECLARATIVA DE EXISTENCIA Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO*”.

Encontrándose notificados, Inverpa Belén S.A.S., y Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes contestaron la demanda.

Teniendo por ciertos los hechos primero al tercero, en relación al cuarto y quinto hecho, puntualmente a la designación del Rodrigo de Jesús Tamayo Cifuentes, adujo no ser cierto, “...*toda vez que (...) no fue designado para tal gestión*”.

En relación al hecho séptimo –el cual resaltó como de suma importancia-, refirió “...*que fue el señor MARCO ARBOLEDA quien contactó al señor CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ. Además, de conformidad con lo establecido en el PARÁGRAFO de la cláusula CUARTA del contrato de corretaje celebrado entre el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y el señor MARCO ARBOLEDA (...) si requiere de contratar más personas para la oferta y comercialización del inmueble, será de su exclusivo cargo y no serán reembolsados por EL PROPONENTE.*”

De esta forma, adujeron los aquí demandados (Inverpa Belén S.A.S., y Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes), “...*que, cualquier contratación que hubiera requerido hacer para efectos de lograr la operación sería a cargo del señor MARCO ARBOLEDA, en ese sentido, suponemos que bajo esas condiciones decidió contactar con el señor CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ*”.

En relación al hecho séptimo, aseveró ser “...*absolutamente falso, pues (...), ni el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES fue designado para realizar encargo alguno, ni mucho menos el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES acordó un porcentaje de comisión por la venta de los inmuebles que este estaba vendiendo, con el señor CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ, pues (...), no existe contrato, acuerdo o negocio alguno celebrado entre mi poderdante y el señor CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ*”.

En relación al hecho decimo, se aseguró no ser cierto, “...*pues el único contrato de corretaje inmobiliario existente para el caso concreto, está por escrito y en el mismo solo hacen parte el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y el señor MARCO ARBOLEDA y en el que expresamente se pactó el pago de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$130.000.000) por concepto de comisión si la operación se realizara*”.

En relación al hecho décimo segundo, groso modo, afirmó que, en todo caso, “...*es mi poderdante, quien de la mano del señor MARCO ARBOLEDA, tal y como se manifestó en el numeral anterior, quien inició las negociaciones directas con CONFAMA (sic)*”.

En relación al hecho vigésimo tercero, se indicó que, finalmente, “...una comisión por valor de SETENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M.L. [correspondiente a la venta de los inmuebles por valor de \$7'319.558.210⁰⁰], le fue efectivamente cancelado al señor MARCO ARBOLEDA”.

Para finalizar, concluyó la parte demandada (específicamente Inverpa Belén S.A.S., y Rodrigo de Jesús Rueda Cifuentes), que “...no puede pretender la parte demandante, que se le reconozca una comisión que por cierto nunca se pactó, nunca se negoció y sobre la cual nunca se celebró contrato alguno, máxime cuando es la misma parte accionante quien afirmó que fue contactado por otro comisionista; **aunado a lo anterior, carece de sentido que se pretenda el pago de una comisión por parte del señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES respecto de un bien del cual no es propietario**”, negrillas fuera de texto, es decir, del inmueble identificado con la M.I. 001-77393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de propiedad de Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes.

Siendo así, esta parte codemandada opuso como excepciones de mérito,

Falta o carencia de legitimidad en la causa tanto por activa como por pasiva.

Excepciones que coligió, en suma, inicialmente a partir de la “...existencia de un contrato de corretaje inmobiliario celebrado entre el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES en calidad de proponente o mandante y el señor MARCO ARBOLEDA en calidad de corredor, comisionista o mandatario”, por lo que, adujo, “...el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y la sociedad INVERPA BELÉN S.A.S., **solo poseerían legitimación en la causa por pasiva en el eventual caso de que la parte demandante, fuese el señor MARCO ARBOLEDA, ello en razón del contrato de corretaje inmobiliario celebrado entre ellos**”, negrillas fuera de texto.

Por ende, concluyó señalando que, ante “...la inexistencia de relación contractual o de negocio entre el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y la sociedad INVERPA BELÉN S.A.S. para con la sociedad CITRUS INMOBILIARIA S.A.S., se desprende como consecuencia, que ninguna de las partes, en lo respectivo a la comisión por venta de los bienes inmuebles sobre los cuales mis poderdantes tenían interés legítimo de vender, posee legitimación en la causa para exigir o para asumir el pago de la misma”. Subrayas fuera de texto

Evacuadas las anteriores etapas, implícitamente dejándose constancia que la parte codemandada, puntualmente Gonzalo de Jesús

Rueda Cifuentes y Jiménez Bermúdez Ochoa y Cia. S.A.S Panificadora el Paraíso no contestaron la demanda; y explícitamente haciéndose constar que, ante “...la contestación de la demanda presentada por los demandados RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES e INVERPA BELÉN S.A.S. (...) la parte demandante guardó silencio”; el A quo mediante auto del 10 de agosto de 2022 fijó fecha para audiencia, señalándola para el **16 de noviembre de 2022**.

No obstante, el auto precitado, mediante auto del 15 de noviembre de 2022 nuevamente fijó fecha para audiencia, quedando para el **22 de marzo de 2023**.

Ahora bien, de suma importancia fue la prueba decretada en dicho auto, en el cual se ordenó oficiar a Comfama para que se sirviera “...aportar copia de los contratos de promesa de compraventa suscritos en relación con la adquisición de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nros.001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- zona sur”.

Igualmente, para que se sirviera “...certificar el nombre del (los) comisionista(s) que intervinieron en relación con la venta de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nros.001-77393, 001- 76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- zona sur”.

Igualmente, se ordenó la comparecencia del señor Marco Arboleda, el cual, no obstante, su citación, finalmente no compareció.

Mediante memorial del 2 de diciembre de 2022, Comfama remitió con destino al proceso los siguientes documentos:

“Contrato de promesa de compraventa No. 22995 suscrito entre COMFAMA y Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes para el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria 001-77393•

Contrato de promesa de compraventa No. 22912 suscrito entre COMFAMA, Rodrigo Tamayo Cifuentes e INVERPA BELEN SAS para el inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria 001-76927 y 001-65514.

Certificado comisionista que participó en la venta de los inmuebles anteriormente descritos”.

AUDIENCIA DEL 22 DE MARZO DE 2022

Presentadas las partes el A quo dejó constancia de la inasistencia a la audiencia de Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes y Jiménez Bermúdez Ochoa y Cia. S.A.S Panificadora el Paraíso. A reglón seguido, precisando que el caso concreto se fundamentaría en las normas que regulan el contrato de corretaje de conformidad con lo previsto en el artículo 1340 y

siguientes del Código de Comercio, y antes de dar inicio a la conciliación en cuanto tal, ilustró a las partes acerca de su procedencia y fines.

Etapas de conciliación que, no obstante, no precisó su grabación y que efectivamente el A quo advirtió de su confidencialidad, quedó grabada completamente.

Fracasada la conciliación procesal, el A quo dio inicio a la audiencia, comenzando por la narración sucinta de los hechos a cargo de la parte demandante (la cual, básicamente, se encuentra compendiada en los hechos de la demanda), el interrogatorio de la parte demandante a cargo del A quo (donde fueron aclarados algunos aspectos de la relación comercial gestada entre las partes de cara a la venta de los inmuebles), el cual se vio interrumpido por la llegada del liquidador de Panificadora el Paraíso y del señor Gonzalo de Jesús Rueda, ambos sin la debida representación judicial.

Habida cuenta la interrupción mencionada, el A quo aplazó la audiencia, no sin antes recordar el deber de las partes de propiciar la concurrencia del testimonio decretado, específicamente del señor Marco Arboleda.

Concretamente, indicó la parte demandante que fue contactado por Comfama puesto que se encontraba en la búsqueda de una bodega. Por ello la parte aquí demandante, refiere, se contactó con el señor Marco Arboleda respecto de un inmueble que tenía para la venta (este último al que la parte demandante lo denominó como 'colega' del ramo). Una vez Comfama examinó el inmueble (o predios, específicamente, según relacionó la parte demandante), y habiendo entrado en negociaciones con el señor Rodrigo Tamayo, se acordó el precio de la venta, previamente determinado mediante el respectivo avalúo que, cabe acotar, fue necesaria su revisión a fin de llegar al acuerdo final.

A reglón seguido, y siendo interrogado por el A quo, el representante legal de la parte demandante aseveró no haber celebrado contrato de corretaje alguno con ninguna de las partes al presente demandadas, cuando menos por escrito, pues a reglón seguido manifestó que, si lo realizó pero que fue de forma verbal, en el cual se acordó la comisión por venta pretendida.

Advirtiendo el A quo la contradicción en la que incurría la parte demandante, este aclaró que al recibir de la parte aquí demandada la información necesaria para la venta del inmueble y al haberse acordado la comisión precitada, se puede entender que en efecto se llevó a cabo un contrato. El cual, valga acotar, la parte demandante precisó haberse gestionado a través del demandado Rodrigo Tamayo, con el cual se adelantaron todas las gestiones (inclusive el acuerdo sobre la comisión pretendida), las cuales ocurrieron entre los meses de marzo y junio de 2019.

Tratativas contractuales que, además de tener como extremo al señor Rodrigo Tamayo como vendedor, tuvo como comprador a la Caja de Compensación Comfama.

Aclarando, igualmente, el rol del citado demandado, como quien obraba como representante de Panificadora el Paraíso y del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes.

AUDIENCIA DEL 5 DE JUNIO DE 2023

Continuando con la audiencia que fue aplazada, el A quo prosiguió con el interrogatorio de la parte demandante. A reglón seguido, la parte demandante manifestó que solo se enteró de que el señor Rodrigo Tamayo fungía como representante del señor Gonzalo de Jesús Rueda hasta que se reunió con Comfama por primera vez, en el mes de marzo de 2019 (donde el señor Rodrigo Tamayo le hizo entrega de los documentos de los tres inmuebles para efectos de la compraventa), en la cual el señor Rodrigo le informó directamente que él era el apoderado del señor Gonzalo de Jesús Rueda.

Preguntado por el A quo, la parte demandante aseveró que la comisión del 3% sobre el valor de la venta se pactó, sobre el valor de la venta de \$12'152.000.000⁰⁰, y cuando se hicieron los respectivos desembolsos a cada uno de los propietarios, con el señor Rodrigo Tamayo, la cual fue acordada en \$121'000.000⁰⁰, enfatizando, con independencia de lo que hubiera pactado con el señor Marco Arboleda.

Cabe acotar que, con la anuencia del A quo, la parte demandante se extendió en su declaración afirmando que él fue quien les llevó el cliente (Comfama) a los propietarios de los inmuebles, actualmente demandados. Así mismo, siendo requerido por el A quo para que precisará los contornos del negocio, la parte demandante entró en los detalles pertinentes, incluso indicando que la comisión al principio tenía un valor, pero que luego, a raíz de las negociaciones, se vio llevado a admitir en el monto que judicialmente se reclama.

Un aspecto que conviene resaltar, es que la parte demandante, ante un cuestionamiento formulado por el A quo, señaló que, a las reuniones realizadas por Comfama para efectos de concretar el precio de los inmuebles, obviamente además de la parte aquí demandante, únicamente asistió el señor Rodrigo Tamayo.

Habiendo concluido el interrogatorio practicado por el A quo, este le concedió la palabra a la parte demandada, en particular al apoderado del señor Rodrigo Tamayo, a fin de que practicase el interrogatorio respectivo.

Delanteramente y tras ser preguntado, la parte demandante manifestó no haber celebrado contrato alguno con el señor Marco Arboleda.

Igualmente, no tener relacion alguna con el señor Gonzalo de Jesús Rueda, aunque esta relación se daba a través del ingreso que obtuvo al inmueble donde se encontraba Panificadora el Paraíso.

A reglón seguido, se le concedió la palabra al apoderado de la parte demandada, específicamente del señor Gonzalo de Jesús Rueda.

Por su parte, la apoderada de la parte demandada, Panificadora el Paraíso opto por no formular preguntas.

Nuevamente el A quo tomó el uso de la palabra, a fin de proceder con el interrogatorio del señor Rodrigo Tamayo.

El interrogado comenzó por referir la efeméride del contrato de corretaje objeto de debate, en la cual, delanteramente indicó que su contacto primigenio fue con el señor Marco Arboleda quien, luego de informarle que existía un probable comprador de los bienes que se tenían en venta, también le precisó que existía una persona, la parte aquí demandante, quien le llevaba la negociación al señor Marco Arboleda, respecto del cual la parte aquí interrogada le compartió su inquietud, puntualmente para que no se le volviera un contrapeso.

Manifestó que ante las reuniones que se efectuaron con Comfama, el obró como un 'comunicador' entre las partes, léase los propietarios de los inmuebles, este incluido, y Comfama.

Aspecto que cumple rescatar, en medio de la narrativa del señor Rodrigo Tamayo alusiva a los pormenores de la negociación con Comfama (que en su mayoría no tienen relevancia jurídica con el caso concreto), no sin antes reseñar que el aquí interrogado mencionó que se enteró que el aquí demandante trabajaba con Comfama en la búsqueda de lotes, respecto de quien aseguró no haber suscrito contrato alguno, es que este le entregó al señor Marco Arboleda la suma de \$90'000.000⁰⁰, de \$130'000.000⁰⁰ que había pactado (se entiende, con ocasión de la comisión por venta de los inmuebles referenciados), cuando Comfama le entregó parte del dinero del total de la compraventa.

Así mismo, señaló que los restantes \$40'000.000⁰⁰ aun los tiene retenidos, habida cuenta el debate jurídico que surgió inicialmente como conciliación prejudicial adelantada por la parte aquí demandante, indicando que tal retención se dio en contra de los intereses del señor Marco Arboleda a quien el aquí interrogado le manifestó que hasta tanto no le resolviera el problema (la pretensión dineraria por parte del aquí demandante), no le entregaba el resto.

Ahora bien, punto que igualmente conviene destacar, es que en la conciliación el aquí interrogado –señaló- aceptó entregarle \$65'000.000^{oo}, no obstante, recalcando no estar al tanto de las negociaciones que hubieren llevado a cabo el señor Marco Arboleda y el aquí demandante, suma que en todo caso no fue aceptada por este último.

Luego de hacer un recuento de los contornos de la negociación con Comfama, la parte aquí interrogada, siendo requerida por el A quo, se refirió a las conversaciones de WhatsApp aportadas por la parte demandante.

Inicialmente acepta que tales charlas se dieron, en efecto, pero aclarando que fueron propiciadas por el señor Marco Arboleda.

Ahora, en lo puntualmente relacionado con la presencia del aquí demandante en las reuniones que se llevaron a cabo entre los aquí demandados y Comfama (en sus respectivas posiciones contractuales), el señor Rodrigo Tamayo, al ser preguntado por el A quo, indicó que solo se encontró presente en la primera de tales reuniones, en donde, además, admitió que allí le fue presentado por el señor Marco Arboleda como su colaborador.

Cuando fue preguntado acerca del certificado expedido por Comfama (en el marco de la prueba de oficio decretada), en un primer momento el aquí interrogado, mostrándose absorto de su existencia y contenido, no obstante, habiéndose incorporado al expediente digital con antelación a la audiencia del presente interrogatorio, al ser leído por el A quo, este se sostuvo en que todas las relaciones negociales eran con el señor Marco Arboleda, no emitiendo pronunciamiento alguno respecto del contenido de tal certificado.

Al ser preguntado por el A quo respecto a la fecha en la cual se efectuó la cesión del contrato de leasing por parte de la Sociedad Jiménez Bermúdez Ochoa Panificadora el Paraíso respecto del inmueble identificado con la M.I. 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur con el banco Colpatria, precisando que el leasing le había sido cedido incivilmente al aquí interrogado desde el año 2017, pues este último aseguró que él lo estaba pagando; indicó que los bienes que él le vendió a Comfama fueron dos (2), el inmueble que estaba a nombre de Inverpa, en su totalidad (cuyo precio era de \$5'000.000.000^{oo}), identificado con la M.I. 001-76927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y el antes mencionado, que se encontraba en leasing, pagado por el aquí interrogado con los dineros que recibió de Comfama, a la cual, por petición del señor Rodrigo Tamayo, ya libre el inmueble, le fue cedido por el banco Colpatria a Comfama directamente.

Dejando claro que el otro inmueble objeto de la compraventa, cuyo titular era el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, se

identifica con la M.I. 001-77393 del Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Prosiguiendo con el interrogatorio, en esta ocasión a cargo del apoderado de la parte demandante, el señor Rodrigo Tamayo, mediando una interrupción del A quo en tal interrogatorio, precisó que, en todo caso, si bien no fungía como representante legal de los otros vendedores, si les comunicaba continuamente los pormenores de la negociación.

En el transcurso del interrogatorio, el señor Rodrigo Montoya, aclarando el tema de los montos en los que fueron vendidos los inmuebles e incluso en lo relacionado con la legitimación contractual, precisó que respecto de su venta el monto ascendía a \$7'000.000.000^{oo} (se entiende, respecto de los inmuebles identificados con las M.I. 001-65514 y M.I. 001-76927, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur), sobre los cuales admitió encontrarse legitimado para el pago de la comisión respectiva; pues respecto del otro bien inmueble, identificado con la M.I. 001-77393 del Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, adquirido por Comfama por los otros \$4'500.000.000^{oo}, aseveró el aquí interrogado la comisión le correspondería asumirla al señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes.

Acto seguido, el apoderado de la parte demandante centró sus averiguaciones frente al señor Rodrigo Tamayo en los chats de WhatsApp arrimados por la parte demandante al proceso.

Cabe rescatar que, en su declaración, precisó a quien o quienes pertenecían los inmuebles que fueron finalmente adquiridos por Comfama, *"...uno que era de don Gonzalo, que creo la venta fue por \$4'500.000.000^{oo} (...) otro de Inverpa en la cual, si bien yo soy el gerente, no soy el propietario total, y el bien único mío, es del leasing que se hizo una venta por \$2'100.000.000^{oo}, sobre el cual yo transferí \$800'000.000^{oo} a Colpatria para que se pudiera transferir el bien en su plenitud a Comfama"*.

A continuación, fue interrogado por el A quo el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes.

Preliminarmente, señaló que fue contactado por el señor Rodrigo Tamayo, quien, informándole que Comfama se encontraba interesada en comprar sus inmuebles (arriba mencionados), e incluso poniéndole de presente que la comisión por su venta sería del 3%, le ofreció por su inmueble la suma de \$4'500.000.000^{oo}. Suma que, refiere, terminó aceptando y señalando (incluso al ser preguntado por el A quo), que el señor Rodrigo Tamayo se encargaba de pagar la comisión. Extremos negociales que, precisa, fueron verbales, esto es sin que nada hubiera quedado por escrito.

Cabe acotar que, al ser preguntado por la parte demandante en relación al monto total que recibió por la venta de su inmueble, el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes manifestó apenas enterarse que su precio fue de \$4'832.000.000^{oo}. Esto, por cuanto delantadamente aseveró que por dicha negociación recibió la suma de \$4'500.000.000^{oo}, poniendo de presente estar absorto de que sucedió con el monto restante o quien lo había recibido.

Todo ello para finalmente precisar que el precio de venta del inmueble realmente fue pactado con el señor Rodrigo Montoya y que no con Comfama.

A continuación, el A quo dispuso el interrogatorio del liquidador de Panificadora el Paraíso, cuyo interrogatorio, no obstante, no es menester reseñar dada su escasa relevancia para el objeto del proceso.

FIJACIÓN DEL LITIGIO

Concluyendo la etapa de los interrogatorios, el A quo procedió a fijar el litigio.

Aspectos relevantes de tal fijación, y que se encuentran probados al interior del proceso, son la titularidad de los inmuebles de que tratan los hechos 1, 2 y 3. Que los inmuebles identificados con la M.I. 001-76927 y 001-65514 fueron prometidos por Inverpa y el señor Rodrigo Tamayo a Comfama. Que el inmueble identificado con la M.I. 001-77393 fue prometido en venta por el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes a Comfama. Aspectos que, no obstante, fueron dados por probados las partes no objetaron. Para finalizar, indicó el A quo el litigio versaría probatoriamente en torno a las excepciones de mérito esgrimidas.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Efectuado el respectivo control de legalidad, sin que se hubiese evidenciado nulidad alguna, el A quo concedió el uso de la palabra a las partes a fin de que desarrollaran sus alegatos de conclusión.

Alegatos en los que las partes se permitieron reforzar los argumentos expuestos desde la interposición misma de la demanda, así como de su contestación, todos ellos teniendo como soporte lo discurrido en los interrogatorios y en el decurso procesal mismo.

La parte demandante, cabe destacar, llamó la atención sobre lo declarado por el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, donde refirió que este manifestó que le entregó toda la gestión de la venta de su inmueble al señor Rodrigo Tamayo. Y por parte de este último, la parte demandante centró su atención tanto en la relevancia del documento aportado por Comfama, donde esta

acredita que fue la parte demandante la gestora de la negociación debatida, como en lo que se desprende de los chats de WhatsApp y los correos electrónicos aportados, donde se evidencia que efectivamente hubo una negociación entre el señor Rodrigo Tamayo y la parte aquí demandante. En ese sentido, señalando los requisitos del contrato de corretaje, aseguró que los mismos se cumplían en la presente demanda, por lo que solicitó fueran estimadas las pretensiones.

A continuación, tomó el uso de la palabra la parte demandada, específicamente el señor Rodrigo Tamayo. Puntualmente destacó la prevalencia de las pruebas documentales. Igualmente, se detuvo en el contrato de corretaje suscrito entre Inverpa, el señor Rodrigo Tamayo y el señor Gonzalo Rueda y el señor Marco Arboleda. Deteniéndose en la cláusula cuarta, concretamente en su párrafo, evidenció la importancia de tal clausulado, planteando, como lo diría más adelante, la falta de legitimización en la causa por pasiva, habida cuenta que el directo implicado en la negociación como corredor y que hubiese contactado a la parte aquí demandante era el señor Marco Arboleda, por lo que mal podría endilgársele responsabilidad de pago alguno a la parte aquí demandada, dadas las obligaciones contractuales en las que el primero incurrió.

Finalmente, poniendo en tela de juicio el proceder de Comfama en el giro normal de sus negocios, específicamente por el dinero en el que supuestamente se vendió el inmueble del señor Rueda Cifuentes (la diferencia entre el valor pagado y el valor sobre el que se hizo la negociación), y reiterando que fue el señor Marco Arboleda el verdadero artífice del contrato de corretaje, a quien señaló debió dirigirse la presente demanda, la parte demandada solicitó que fueran desestimadas las pretensiones.

El liquidador de Panificadora el Paraíso, relacionando lo que le incumbe procesalmente y, principalmente, destacando su condición sustancial, manifestó atenerse a lo que fuera decidido.

Para finalizar, el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, asegurando que la negociación realizada fue con el señor Rodrigo Tamayo, reiterando que en ningún momento hubo acercamientos con la parte aquí demandante, e incluso aseverando que en la diferencia del dinero entregado (indicada en líneas anteriores), posiblemente se encuentra el dinero del contrato de corretaje, monto del cual dijo encontrarse absorto, solicitó en consecuencia la denegación de las pretensiones en su contra.

SENTENCIA PROFERIDA EL 5 DE JUNIO DE 2023

El A quo comenzó por realizar una breve sinopsis de los hechos procesalmente acontecidos.

Estableció la existencia del interés para obrar en las partes enfrentadas en litigio, así como la legitimidad en la causa, tanto por activa como por pasiva, aclarando que ello no implicaba un juicio de fondo en cuanto la vocación de proceridad de las pretensiones por cuenta de tal legitimidad.

Ahora bien, extractando los aspectos más relevantes y considerados como *ratio decidendi* del fallo sujeto a escrutinio en esta segunda instancia, cabe señalar que, introductoriamente, el A quo tuvo por cierto que la parte demandante realizó todas las labores de gestión, promoción e inducción de cara a la venta de los inmuebles finalmente negociados.

Por ende, en lo tocante con la legitimidad en la causa, respecto de Panificadora el Paraíso estimó que esta se encontraba ausente, habida cuenta la cesión de su posición contractual a favor del señor Rodrigo Tamayo. Igual, respecto del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, frente a quien declaró la falta de legitimidad en la causa por pasiva –de oficio, por cuanto este último no contestó la demandada, no obstante, haber concurrido a las diferentes audiencias-, toda vez que aseveró que entre el señor Rodrigo Tamayo y el señor Gonzalo de Jesús se había configurado un mandato, de donde el primero se había arrogado, según el acervo probatorio, la vocería del negocio ante la parte aquí demandante, y a su vez, en cuanto entre esta última y el señor Rueda Cifuentes no se hubo de acreditar pacto alguno de cara al corretaje gestado.

En suma, discurrendo acerca de la estructura general de los contratos, tanto en su dimensión civil como comercial, de las sentencias declarativas, se adentró en lo relacionado con el contrato de corretaje.

Su decisión, básicamente se fundó en que, si bien no se demostró la existencia de un contrato de corretaje por escrito en cuanto tal (cuando entre la parte aquí demandante y los aquí demandados, otra situación es la que opera entre la parte aquí demandada y el señor Marco Arboleda), si fueron allegados al plenario los chats de WhatsApp entre el señor Rodrigo Tamayo y la parte demandante, donde pudo observarse –a juicio del A quo-, no solo la aceptación tácita del señor Tamayo de cara a las gestiones emprendidas por Citrus Inmobiliaria, la parte aquí demandante, direccionadas a materializar la venta de los inmuebles ya identificados y que, finalmente, fueron adquiridos por Comfama, sino también el monto que fue últimamente acordado como remuneración a la labor de corretaje emprendida, esto es \$111'500.000⁰⁰.

En suma, haciendo énfasis en las labores que cumplen los corredores inmobiliarios, adecuadamente soportadas en la jurisprudencia vernácula, y de manera fundamental en el certificado remitido por Comfama (recalcando el A quo, no tachado de falso por la parte interesada), el A quo declaró no probadas las excepciones, accedió a las pretensiones irrogadas,

declarando la existencia de un contrato de corretaje celebrado entre la parte demandante y el señor Rodrigo Tamayo respecto de los inmuebles identificados con las M.I. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, y como secuela, declarando el incumplimiento de tal contrato por cuenta de la parte demandada (la inmediatamente mencionada), ordenando a Inverpa Belén S.A.S. y al señor Rodrigo Tamayo pagaran a favor de Citrus Inmobiliaria S.A.S. la suma de \$111'500.000⁰⁰ por concepto de remuneración –del contrato de corretaje-, y, finalmente, declarando de oficio la falta de legitimidad en la causa por pasiva respecto del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes y de Jiménez Bermúdez Ochoa y Cia S.S.S., por lo motivado de manera antecedente.

Notificado por estrados el fallo de marras fue apelado por la parte demandada, concretamente por el señor Rodrigo Tamayo, el cual, debidamente admitido por el A quo, en tanto su sustentación, con todo, expuesta oralmente, fue allegada igualmente por escrito ante esta segunda instancia (apelación que comparte identidad argumentativa), este Despacho únicamente procede a extractar los argumentos que, por escrito, adujo la parte apelante.

RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA

En lo tocante con la falta de legitimidad en la causa por pasiva oficiosamente atribuida al señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, la parte recurrente aseveró “...El señor Gonzalo Rueda explicó aquí cómo el negocio que él hizo fue con el señor Rodrigo, que le daba ..., **cuatro mil quinientos millones (\$4.500.000.000), aceptó cuatro mil quinientos (\$4.500.000.000), sin embargo la venta se hizo por ... cuatro mil ochocientos treinta y dos millones (\$4.832.000.000), entonces en esa diferencia de trescientos ochenta y dos (\$382.000.000) (...) deben estar incluidos LOS GASTOS DE CORRETAJE, Y NO SABEMOS CUÁNTO SON, entonces a pesar de no haber hecho ningún contrato de corretaje, POSIBLEMENTE MI PODERDANTE PAGÓ ESOS GASTOS EN CUANTÍA INDETERMINADA QUE ESTÁ POR ESTABLECER (...)**”.

De lo anterior, infirió el recurrente que “...el señor **GONZALO DE JESÚS RUEDA CIFUENTES sí tenía conocimiento absoluto de la existencia de un corretaje y en efecto, no se determinó el valor de los recursos que destinó para el pago de ese contrato del que tenía conocimiento**”.

Ahora bien, en lo concerniente con la existencia de un contrato de corretaje, a juicio del A quo, suscrito entre el señor Rodrigo Tamayo y

Citrus Inmobiliaria S.A.S., el recurrente aseguró que, en tanto el “...contrato de corretaje (...) es uno de **libre discusión, consensual y de forma libre**, lo que conlleva a que es el contratante quien tiene la libertad de escoger con quién contratar, lo cual, para el caso concreto no existió dicha libertad por parte del señor **RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES** de escoger con quién contratar, pues no tuvo en ningún momento la voluntad ni existió ánimo de contratar con la sociedad **CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.**”

Por ende, concluyó que “...se puede establecer de forma clara que para tener derecho a que se le cancele suma alguna por concepto de corretaje, deberá el supuesto corredor cumplir con una serie de requisitos, dentro de los cuales se exige en primer lugar, **“que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio”**, motivo por el cual de entrada la sociedad **CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.** ni siquiera tiene derecho a obtener suma por parte del señor **RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES** por concepto de corretaje en razón de que este nunca solicitó ni aceptó servicio alguno por parte de la sociedad mencionada”.

Lo anterior, por cuanto, asevera finalmente el recurrente, “...se desconoció que quien acercó a las partes del negocio fue el señor **MARCO ARBOLEDA**, nuevamente en su calidad de corredor, **calidad que valga decir, no obedece a una mera denominación que a capricho del señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES quisiera atribuirle, pues dicha calidad obedece al hecho de que se celebró y se estableció por escrito, entre el señor RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES y el señor MARCO ARBOLEDA, un contrato de corretaje que fue suscrito con anterioridad a la fecha en que el señor MARCO ARBOLEDA, en su calidad de corredor, contactara al señor CAMILO PATIÑO VELÁSQUEZ o a la sociedad CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.**”

En ese orden de ideas, la parte demandada, específicamente el señor Rodrigo Tamayo solicitó fuera revocada la sentencia de marras y en su lugar fueran acogidas las excepciones planteadas.

Siendo objeto del traslado automático la sustentación del recurso en el marco de la Ley 2213 de 2022, la parte demandante, no recurrente, adujo lo siguiente.

En relación a la falta de legitimidad en la causa por pasiva del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, manifestó “...que el argumento, como ya se dijo, no va dirigido a atacar el fondo del fallo del Juez de primera instancia, por el contrario, lo que busca es que se extiendan los efectos del fallo a otro de los demandados que fue considerado en la sentencia como un sujeto no llamado a responder por la obligación.

Mal haríamos en el presente escrito en dar mayor relevancia al argumento expuesto, pues por sí solo no comprometería el sentido del fallo, sino el alcance de la condena, razón de sobra para mantenernos a lo que su señoría decida en segunda instancia”.

En lo relacionado con la existencia de un contrato de corretaje inmobiliario, el recurrente desglosó sus argumentos en dos puntos específicos.

En el primero, en lo relacionado con las formas del contrato de corretaje inmobiliario precisó que *“Cuando el a quo se refirió a “libertad de forma” se refirió a aquella característica del contrato según la cual este tipo de acuerdos no comporta una exigencia formal para su validez como ocurre con aquellos actos o contratos a los que el ordenamiento jurídico les ha impuesto un requisito “ad substantiam actus”, pues de ellos puede predicarse su existencia solo cuando tales requisitos han sido cumplidos a calidad. Se refería el juez entonces a la ausencia de pedidos legislativos en el marco de la reducción escritural del contrato, cosa que claramente se probó había sido realizada de forma verbal”.*

Y, en lo tocante con el liderazgo del negocio mercantil, precisó que *“...no se puede desconocer que el demandante, tal como lo certificó COMFAMA, fue el encargado de gestionar toda la relación de intermediación para la compra, que fue quien solicitó a los vendedores (demandados) todos los documentos relativos al negocio para su buen término y que fue claramente determinante para que el negocio se perfeccionara. II) Así mismo tampoco puede desconocerse que en el fallo el juez de primera instancia sostuvo que ese “liderazgo” al que alude el recurrente no es la posición única al respecto, pues también el fallador se refirió a consideraciones tales como que el corredor tiene derecho a la comisión solo por el hecho de la celebración del negocio pretendido entre las partes presentadas por él”.*

En suma, solicitó se mantuviera incólume el fallo apelado.

Visto lo anterior, y como se dijo, fue admitido el recurso impetrado mediante auto del 5 de julio de 2023, aclarándose, en el efecto devolutivo, el cual fue sustentado oportunamente por la parte recurrente y replicado por la parte demandante (como quedó evidenciado en líneas anteriores). Habiéndose prorrogado la competencia mediante auto del 15 de enero de 2024 y teniéndose ya fijada fecha para la audiencia de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso para el 19 de abril de 2024, en cuanto el caudal probatorio obrante en el expediente se torna perfectamente suficiente para proferir sentencia

anticipada –reiterando lo expuesto *ab initio*-, y en tanto lo dispuesto en el tercer inciso del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, en consecuencia, este Despacho procederá a dictar fallo de conformidad con las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentra satisfecha la validez del proceso y/o ausencia de causas de nulidad de la actuación –bajo una óptica material del derecho procesal-, verbigracia el trámite adecuado, la competencia del Juzgado y la capacidad de las partes para comparecer por sí al proceso, debidamente notificadas.

Asimismo, cabe precisar que, habida cuenta la admisión del recurso de apelación interpuesto, este fue debidamente sustentado por la parte demandada y con la respectiva replica por la parte demandante.

En suma, se encuentran acreditados los presupuestos de conducción eficaz del proceso de cara al pronunciamiento de sentencia de mérito.

2. MARCO JURÍDICO

Comprende el problema jurídico, al cual subyace el conflicto social que convoca a las partes en litigio, establecer si, en efecto, tal y como el A quo lo halló demostrado, se cumplen a cabalidad los elementos que informan el corretaje inmobiliario, y si, como secuela, resulta viable el reconocimiento de la remuneración reconocida y judicialmente ordenada, o si por el contrario le asiste razón a la parte demandada, como único apelante, en lo tocante con la inexistencia de tal ‘contrato’ y por ende la inviabilidad respecto de tal remuneración.

Resultado del anterior examen, por tanto, residirá en delimitar el marco jurídico que gobierna el caso concreto, en cuyo epicentro se encuentra sustancialmente el corretaje inmobiliario, desde una óptica tanto legal como jurisprudencial y, de resultar necesario, doctrinal, así como la valoración probatoria aplicada a su existencia. E, igualmente, por ser objeto de apelación, lo atinente con la figura del contrato de mandato y sus repercusiones legales, principalmente para el mandante por cuenta de las gestiones de su mandatario. Y, procesalmente, lo relativo con los efectos de la no contestación de la demanda.

3. DEL CORRETAJE INMOBILIARIO

Normativamente, prescribe el Título XIV del Código de Comercio, en sus artículos 1340 y siguientes, el Corretaje. Acorde con el artículo 1340, se puede establecer que, *“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**”*. Negrillas fuera de texto

De consuno con lo previsto en el artículo 1341, en lo relacionado con la remuneración de los corredores, se establece que *“**El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos***.

*Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. **El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga**”*. Negrillas fuera de texto

Jurisprudencialmente, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil (entre sus múltiples posturas respecto del contrato de corretaje) ha precisado lo siguiente.

“El corretaje, regulado en los artículos 1340 a 1353 del Código de Comercio, es un contrato en virtud del cual una parte llamada corredora, experta y conocedora del mercado, contrae, para con otra denominada cliente, encargante o proponente, a cambio de una comisión, la obligación de gestionar, promover, inducir y propiciar la celebración de un negocio poniéndola en conexión con otra u otras, sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con alguna de ellas.

Se trata, por ende, de un contrato mercantil típico, nominado, consensual, bilateral, principal, autónomo e independiente, oneroso, conmutativo y de libre discusión.

En cuanto a sus características, en CSJ se 14 sep. 2011, rad. 2005-00366-01, se expresó: En cuanto hace a su tipología, en la legislación patria, el corretaje, entre otras características, es contrato con tipicidad legal por su disciplina legis; bilateral o de prestaciones correlativas al generar obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso y conmutativo; principal porque su existencia no pende de otro u otros negocios, tampoco del finalmente celebrado por las partes acercadas del

cual es un tipo diverso, autónomo e independiente; en principio, paritario o de libre discusión; consensual o de forma libre, y aun cuando prepara, facilita o propicia la celebración de otro negocio, no es contrato preliminar o preparatorio por no crear para el corredor, ni el encargante, prestación de hacer o de celebrar un negocio, sino buscar, aproximar y contactar interesados en su celebración.

La labor principal del mediador es buscar oportunidades de negocios e identificar, aproximar y presentar a dos sujetos que necesitan contratar y que, por cualquier razón, no se relacionan directamente; sin participar en el pacto promovido, tanto que después de presentarlos se margina; es decir, los contacta y se despide a esperar que contraten para poder exigir la comisión.

Esa gestión debe realizarla con sus propios medios, infraestructura, métodos, organización, riesgos y costos; sin comprender la ejecución de actos por cuenta ajena, la celebración del negocio a nombre de otro, ni asumir o garantizar su realización, salvo pacto en contrario, pues ello depende exclusivamente de las partes, quienes son las que deciden si lo llevan o no a cabo.

Al efecto, en CSJ se 8 ago. 2000, rad. 5383, se expuso que:

El corredor, dicen las actas de la Comisión Revisora del Proyecto de Código de Comercio (1958), "toma la iniciativa del negocio y busca a los interesados a quienes proponérselo o insinuárselo, e, igualmente, relaciona a estos con todas las personas que pueden servir a los fines del negocio en proyecto". La labor del corredor se encamina a facilitar a las personas el acercamiento entre sí, la búsqueda, hallazgo y conclusión de los negocios, agregan las mismas actas.

De manera que los corredores son aquellas personas que, por virtud del conocimiento del mercado, y con él la idoneidad y el grado de calificación que éste otorga, tienen como rol profesional y funcional, amén de típico, la intermediación que se ha venido explicando, sin vinculación con ninguna de las partes del futuro contrato, ya por trabajo, ora por mandato o representación, puesto que son independientes, y los de seguros, constituidos como empresa con ese objeto social. Con todo, vinculaciones como el mandato pueden surgir una vez celebrado el contrato de seguro, por cuanto la limitación legal se ubica en la etapa previa al citado perfeccionamiento.

Si los contactados hacen el negocio, surge para el encargante el deber de pagarle al corredor la comisión

acordada o, en su defecto, el valor acostumbrado en las prácticas y usos contractuales o el fijado por vía pericial, pues el artículo 1341 del Código de Comercio prevé ese derecho «en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga», excepto que dicho acto quede sujeto a condición suspensiva; en cuyo caso, solo se causará cuando el hecho futuro e incierto se cumpla (art. 1343 ídem).

Fluye, entonces, que, salvo pacto en contrario, el corredor queda habilitado para reclamar el premio cuando los contactados materializan el acto por él gestionado. Es por eso que debe demostrar que este se dio gracias a su intermediación, pues solo así habrá certeza de que esa labor fue efectiva; para lo cual es preciso que haya identidad entre el acto promocionado y el realizado por los aproximados, lo que significa que debe evidenciarse una relación de causa a efecto entre su oficio y el vínculo jurídico concertado por los relacionados.

Dicho comisionista -al decir de esta Corporación-, adquiere el derecho a ser retribuido por su labor si se dan los siguientes requisitos:

a) que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio; b) que el corredor haya efectuado gestiones idóneas para el logro del encargo; c) que como consecuencia de las gestiones efectuadas por el corredor, se haya concluido el negocio con el comitente con el tercero, salvo revocación abusiva del encargo" (cas. civ. sentencia de 13 de abril de 1955, LXXX, 13).

En otra ocasión, exactamente en CSJ SC 9 feb. 2011, rad. 2001-00900-01, se destacó que: (...) no toda intermediación supone una retribución para el corredor. A la luz del inciso 2° del artículo 1341 del Código de Comercio, aquél 'tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que se ha celebrado el negocio en que intervenga' (...). Entonces, es menester que exista una relación directa, o si se quiere, un nexo causal, entre la gestión del corredor y la feliz celebración del negocio, al punto que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad, las partes no habrían contratado', es decir, 'si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo y si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada, la usual o la fijada por peritos, así sea que las partes introduzcan modificaciones a las condiciones del contrato inicialmente ofrecidas, o prolonguen en el tiempo

su perfeccionamiento. De no ser así, el corredor podría ver burlados sus derechos" (se resalta).

Ello fue reiterado en CSJ SCI7005-2014, al decir:

Como en este mismo antecedente se indicó, "(e)En suma, si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo y si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada (...)". En ese orden, en el corretaje, la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional. Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto.

La doctrina especializada, en cabeza de Francesco Messineo, advierte:

(...) la comisión o remuneración (llamada, también, corretaje o "mediación") - que es la compensación de la actividad prestada por el mediador, en cuanto la misma se resuelva en un resultado ventajoso para la parte (conclusión del contrato, que sin la actividad del mediador probablemente no se habría concluido) – no se debe sin más; la misma queda (doblemente) subordinada a la efectiva conclusión del negocio y al hecho de que tal conclusión haya estado en relación de efecto a causa (nexo de causalidad), respecto de la intervención del mediador.

En ese mismo sentido, Cesar Vivante, sostiene:

El mediador tiene derecho a la comisión completa cualquiera que sea el trabajo y el tiempo empleados, aunque sólo haya puesto en comunicación a los contratantes con ánimo de facilitar el contrato... No importa que la conclusión de la operación llegue materialmente en virtud del trabajo de los contratantes si se consigue como efecto inmediato de la actividad del mediador; basta que la conclusión sea una consecuencia próxima o remota, (es lo mismo), del trabajo por éste realizado, **de modo que pueda decirse que, sin él, dado un orden normal de cosas, el contrato no se habría llevado a cabo** (se resalta)². Negrillas y subrayas fuera de texto

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Rad. SC 008 2021. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque

4. DEL MANDATO

Dispone el artículo 2142 del Código Civil que *“El mandato es un contrato en 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.*

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario”.

Ahora bien, no obstante, el riesgo que el mandante pudiera asumir, en virtud de la confianza depositada en su mandatario, conviene distinguir entre mandato con representación y sin representación (este último, que podría tipificarse como el denominado mandato oculto).

En ese orden de ideas, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha indicado, *“El contrato de mandato, (...), es acuerdo dispositivo de intereses, por cuya inteligencia, una parte denominada mandante, ‘confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera’ (artículo 2142, Código Civil), el mandatario puede contratar ‘a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante’ (artículo 2177, ibídem), (...).*

En uno u otro caso, el mandato podrá contener o no la representación.

Cuando es representativo, el mandatario actúa en nombre, por cuenta y riesgo del mandante, invocando, dando a conocer o haciendo cognoscible esta condición (contemplatio domini), los efectos jurídicos del acto o negocio jurídico celebrado, concluido o ejecutado dentro de los precisos límites, facultades y atribuciones otorgadas en el poder (procura), tanto inter partes cuanto respecto de terceros, recaen en forma directa e inmediata sobre el patrimonio del dominus, titular exclusivo de los derechos y sujeto único de las obligaciones, por ende, de las acciones y pretensiones inherentes, como si hubiera actuado e intervenido directa y personalmente.

La actuación en nombre ajeno, en forma de conocerse por todos el mandante representado, caracteriza el tipo contractual, y en consecuencia, evidencia la sustitución.

Se trata, por lo tanto de una hipótesis de legitimación dispositiva extraordinaria, por cuya virtud un sujeto puede

disponer de los intereses de otro, y comprometer su esfera jurídica, derechos y patrimonio.

Contrario sensu, en el mandato no representativo, en rigor, el mandatario carece de la representación del mandante, y por consiguiente, actúa a riesgo y por cuenta ajena pero en su propio nombre, en cuyo caso, se presenta como parte directa interesada y frente a terceros figura como titular de los derechos, es sujeto pasivo de las obligaciones, ostenta la posición de parte, tiene legitimación jurídica para exigirlos y está sometido a las acciones y pretensiones respectivas.

La figura legis, precisa que el agente, no obstante actuar por cuenta ajena en virtud del encargo de gestión, lo hace en nombre propio, ya por expresarlo, bien por ausencia de claridad y precisión al tratar con tercero, en cuyo caso, los efectos del acto se radican exclusivamente en su patrimonio. Naturalmente, la fisonomía del mandato no representativo, comporta al interés final del mandante y, por lo mismo, en definitiva, sobre su patrimonio recaerán las consecuencias benéficas o adversas de los actos o negocios comprendidos en el encargo de gestión, ejecutado por su cuenta y riesgo, aunque en nombre propio por el mandatario.

Distinta es la hipótesis del mandato 'oculto', el cual se presenta, según expresa el simple nomen, cuando se esconde, no se indica, ni da a conocer o hace cognoscible a terceros, verbi gratia, el mandatario celebra o ejecuta el acto como suyo, en su nombre, a riesgo propio, y por su propia cuenta, sin expresión o mención alguna del mandato ni del mandante.

Esta conducta puede obedecer a la imposición del poder, instrucciones del dominus o iniciativa del mandatario, en cuyo caso, los efectos del acto se radican en éste porque el dueño del interés permanece oculto al tercero y el mandato o la procura en estas condiciones no le es oponible, salvo que llegue a conocerlo y lo invoque para prevalecerse.

La ocultación puede versar sobre el mandato con o sin representación, porque basta, ocultarlo, cualesquiera sea.

Mas en tal caso, existe mandato, y por ende, un verdadero acto dispositivo correspondiente al negocio jurídico celebrado entre mandante y mandatario, así permanezca oculto a terceros.

*Justamente, el mandato oculto, ya representativo, ora carente de la representación, configura un evento de interposición real, verídica y cierta*³. Negrillas fuera de texto

5. DE LA VALORACIÓN PROBATORIA EN GENERAL

Siendo menester sentar algunos precedentes en materia de la valoración probatoria, máxime en cuanto el caso concreto, no obstante, los contornos objetivos en que se resume la teleología del contrato de corretaje inmobiliario, de cara a establecer la factibilidad en el reconocimiento de eventual remuneración estipulada, se trae a colación lo estudiado por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, la cual, acorde con los alcances del artículo 176 del Código General del Proceso (Alto Corporado que, no obstante, edificó su examen sobre lo dispuesto en el artículo 186 del otrora Código de Procedimiento Civil, cabe señalar que el actual precepto guarda absoluta identidad con el ya derogado), indicó, ***“La apreciación en conjunto de los medios demostrativos guarda relación con el denominado principio de unidad de la prueba, que impone un examen concentrado de todos ellos con independencia de su naturaleza y del interés del sujeto que los aportó, en palabras de Devis Echandía, «Significa este principio que el conjunto probatorio del juicio forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez, para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia o discordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme».***

Esta exigencia se relaciona también con el principio de adquisición o comunidad de la prueba, por virtud del cual, ésta no pertenece a quien la aporta, sino que una vez practicada e introducida legalmente es del proceso y, por lo tanto, "debe tenérsela en cuenta para determinar la existencia o inexistencia del hecho a que se refiere, sea que resulte en beneficio de quien la adujo o de la parte contraria, que bien puede invocarla. Como el fin del proceso es la realización del derecho mediante la aplicación de la ley al caso concreto y como las pruebas constituyen los elementos utilizados por el juez para llegar a ese resultado, nada importa quien las haya pedido o aportado".

*Desde esa perspectiva, en el sistema de la sana crítica adoptado por nuestro ordenamiento procesal civil, **la apreciación***

³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Rad. SC 10122-2014. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda

probatoria es una operación de carácter crítico y racional que no puede cumplirse de manera fragmentada o aislada, sino en conjunto, con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia, que, necesariamente, comprende el cotejo o comparación de todos los medios suasorios allegados al proceso, con el fin de establecer sus puntos de convergencia o de divergencia. A partir de ese laborío, el Juez, en cumplimiento de esta exclusiva actividad procesal, le asigna mérito a las pruebas de acuerdo al grado de convencimiento que le generen y emite su veredicto acerca de los hechos que, siendo objeto de discusión, quedaron demostrados en el juicio.

(...)

Para Eduardo J. Couture, las reglas de la sana crítica son, ante todo, «las reglas del correcto entendimiento humano» en las que interfieren las reglas de la lógica con las de la experiencia de modo que, [U]nas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (...) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. **La sana crítica es la unión de la lógica y la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento**⁴. Negrillas fuera de texto

Precisamente, a tono con lo abordado por la Corte Suprema Sala de Casación Civil en lo concerniente con el principio de la Comunidad de la Prueba, cabe recordar que, en cuanto el objetivo medular del Juez se encamina a la búsqueda de la verdad procesal, ha dicho la Corte Constitucional, “...la correcta administración de justicia debe propender por la garantía y prevalencia de los derechos sustanciales y la búsqueda de la verdad en el proceso. En ese sentido, al momento de valorar las pruebas no le es permitido a los jueces incurrir “(i) ni en exceso ritual manifiesto, (ii) ni en una falta de valoración de las pruebas desconociendo la obligación legal y constitucional de apreciarlas en su conjunto, verbi gracia, (a) ignorando la existencia de alguna, (b) omitiendo su valoración o (c) no dando por probado un hecho o circunstancia que del material probatorio emerge clara y objetivamente (...)”

⁴ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. SC 3249 de 2020. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque

la no prevalencia del derecho sustancial, como falta de compromiso por la búsqueda de la verdad en el proceso, se traduce en una denegación de justicia que favorece fallos inocuos que desconocen la realidad, al tiempo que anega la confianza legítima de los particulares en quienes administran justicia”⁵. Negrillas fuera de texto

En correspondencia con las anteriores referencias jurisprudenciales –y toda vez que el puntual y objetivo aspecto aquí abordado radica en la determinación de si se cumplen a cabalidad los presupuestos de un contrato de corretaje inmobiliario y la factibilidad del reconocimiento de la remuneración pretendida-, a continuación, se transcribe, *in extenso*, el artículo 176 del Código General del Proceso.

“Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

6. DE LA NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Preceptúa el inciso primero del artículo 97 del Código General del Proceso, *“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**”.* Negrillas fuera de texto

El profesor Hernán Fabio López Blanco, en atención a las graves consecuencias que apareja la no contestación de la demanda, ha puntualizado que tal omisión, básicamente *“...permite inferir que el demandado carece de argumentos para desvirtuar las pretensiones y los hechos de la demanda, o sea, tácitamente equivale a una posible aceptación de estos, salvo que no sean susceptibles de confesión”*⁶.

Ahora bien, con todo y el notable cambio que ha experimentado la esencia del texto normativo, esto es de la no contestación de la demanda, en relación con lo que otrora establecía el

⁵ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 330 de 2018. M.P. Cristina Pardo Schlesinger

⁶ López Blanco Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte General. Ed. Dupre. Bogotá 2019

Código de Procedimiento Civil: transitándose de un '*indicio grave*', conforme lo disponía el artículo 95 del Canon precitado, a una '*presunción*' de veracidad de los hechos afirmados; no puede desconocerse que tal cambio bien puede resultar meramente semántico, mayormente si se contrapone la literalidad de ambos preceptos al tenor de lo previsto en el artículo 66 del Código Civil. Es decir, si la presunción de que trata el artículo 97 del Código General del Proceso tiene un carácter eminentemente legal: presunción *iuris tantum*, finalmente terminará equiparándose a lo previsto en el otrora Código de Procedimiento Civil, pues, si bien en este la no contestación de la demanda constituía un '*indicio grave*', pero que definitivamente no podría tomarse como prueba absoluta, igual la presunción de que trata el actual Canon Procesal, pues, indefectiblemente, la misma desde luego admitirá prueba en contrario.

En esa línea de pensamiento, bien puede aseverarse que, con prescindencia de que el demandado no hubiese contestado la demanda, ello no puede constituirse en una patente de corso para que la plenitud de las pretensiones sea acogida. Pensar en tal liberalidad, inclusive, estaría haciendo nugatoria la directa participación del juez y su deber de administrar justicia, en otras palabras, de darle a cada quien lo que le corresponde.

Efectivamente, trayendo a colación un pronunciamiento de la Corte Constitucional en el marco del derogado Código de Procedimiento Civil, puede llegarse a conclusión análoga. Precisó el Alto Corporado, "*...que la no contestación de la demanda no equivale a un allanamiento a la misma, que implicaría, al tenor de lo dispuesto por el artículo 93 del Código de Procedimiento Civil, la aceptación o reconocimiento de los fundamentos de hecho en que se funda. Dicha falta de contestación, de conformidad con el artículo 95 ibídem, debe ser apreciada por el juez tan solo como un indicio grave, más no como una prueba plena*"⁷. Negritas fuera de texto

7. DEL CASO CONCRETO

En consonancia tanto con los antecedentes facticos, como con los preceptos legales y los conceptos jurisprudenciales y doctrinales cuya pertinencia el caso concreto de suyo exige, constituye el núcleo de la apelación elevada única y exclusivamente por la parte

⁷ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 641 de 1999. M.P. Vladimiro Naranjo Mesa

demandada, específicamente el señor Rodrigo Tamayo, en su orden de presentación, lo que a continuación se procede a compendiar.

Que no es cierto que el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes carezca de legitimidad en la causa por activa respecto de su obligación de sufragar lo que le corresponde respecto de la remuneración de que trata el corretaje inmobiliario al presente debatido, pues este *“...sí tenía conocimiento absoluto de la existencia de un corretaje y en efecto, no se determinó el valor de los recursos que destinó para el pago de ese contrato del que tenía conocimiento”*.

Y, a reglón seguido, en lo atinente con la existencia de un contrato de corretaje, que, en tanto el *“...contrato de corretaje (...) es uno de **libre discusión, consensual y de forma libre**, lo que conlleva a que es el contratante quien tiene la libertad de escoger con quién contratar, lo cual, para el caso concreto no existió dicha libertad por parte del señor **RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES** de escoger con quién contratar, pues no tuvo en ningún momento la voluntad ni existió ánimo de contratar con la sociedad **CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.**”*

Precisados los extremos del recurso elevado, este Despacho advierte desde ya que la sentencia sometida a estudio habrá de ser modificada, precisamente en el punto relacionado con la declaratoria oficiosa de falta de legitimidad en la causa por pasiva del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, lo cual será revocado, quedando el resto del fallo incólume como pasa a explicarse; no sin antes permitirse este Despacho plantear a guisa de reflexión un comentario acerca del contrato de corretaje inmobiliario –lo cual, cabe aclarar, no puede entenderse en modo alguno como un apartamiento del precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en el tópico referente, máxime en cuanto el comentario que brevemente será expuesto, no repercutirá en la decisión que a continuación será desarrollada-.

En efecto, considera este Despacho que el tratamiento que se le ha dado a la figura legal del corretaje inmobiliario, identificándolo con un contrato ha generado un cumulo de desaciertos interpretativos (como en los que incurre, principalmente aunque no exclusivamente, la parte recurrente, pues el A quo también participa en ellos), en tanto que al enmarcar los elementos axiológicos de que tratan los artículos 1340 y siguientes del Código de Comercio alusivos al corretaje en las nociones o parámetros que refiere el Código Civil en materia de las obligaciones en general y de los contratos, como se verá, desnaturaliza la diáfana redacción de los preceptos aludidos, de donde la sola claridad

gramatical de la redacción del título XIV del Canon Comercial no da lugar a equívocos, no denominando al corretaje como un contrato (téngase en cuenta que en general cuando en el Código de Comercio se habla de tipos de contratos claramente lo especifica), aunque si estableciendo taxativamente las obligaciones que a este le son inherentes; por lo que, en suma, partiendo de la premisa según la cual todo contrato es contentivo de obligaciones pero no toda obligación constituye un contrato, para este Despacho lo que refiere el corretaje es una obligación estructurada con asiento en la ley –no propia y exclusivamente la ley que las partes hubiesen acordado-, y que se materializa objetiva e imperativamente en virtud del acaecimiento de determinadas circunstancias.

Y precisamente esas circunstancias fueron las que en el caso concreto se materializaron.

Ahora bien, teniendo como eje central lo estrictamente apelado (aunque invirtiendo el orden de la exposición planteada por el recurrente, todo ello para efectos de aportar meridiana claridad y lógica consecencial al fallo en curso), en lo que atañe al argumento señalado en torno a que el “...*contrato de corretaje (...) es uno de libre discusión, consensual y de forma libre*”, y que en tal sentido, “...no existió dicha libertad por parte del señor **RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES** de escoger con quién contratar, pues no tuvo en ningún momento la voluntad ni existió ánimo de contratar con la sociedad **CITRUS INMOBILIARIA S.A.S.**”, afirmación que no solo surge con apoyo en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil sino en los considerandos de los cuales el A quo se sirvió para estribar su fallo; para este Despacho, se itera, desnaturaliza e incluso descontextualizar las obligaciones que la ley ha previsto imperativamente en materia de corretaje, inmobiliario en este caso.

En efecto, si bien el Alto Corporado (Incluso en la jurisprudencia traída a cuenta en el presente fallo), ha precisado que el corretaje “...*Se trata, por ende, de un contrato mercantil típico, nominado, consensual, bilateral, principal, autónomo e independiente, oneroso, conmutativo y de libre discusión*”, se pregunta, atendiendo la clara redacción de las taxativas obligaciones que se encuentran determinadas respecto del corretaje, ¿si no fuese factible probar la existencia de, verbigracia, la consensualidad en un negocio donde el corredor puso en contacto a dos personas para la venta de un inmueble y este en efecto es vendido, ¿quedaría privado de su remuneración única y exclusivamente por cuanto faltó el elemento del consentimiento? ¿Ello no implicaría

desconocer uno de los elementos normativos del corretaje en cuanto tal –una vez materializado su objetivo comercial-, esto es, el derecho que el corredor tiene a su remuneración “...**en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga?** Negrillas fuera de texto

Pues bien, para este Despacho no queda duda alguna que (con independencia de que los argumentos aquí expuestos a guisa de reflexión tuviesen o no acogida), la labor probatoria del A quo logró desentrañar, principalmente en los chats de WhatsApp y en el interrogatorio practicado, no solo la intención del señor Rodrigo Tamayo en vender los inmuebles identificados con las M.I. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, a Comfama, uno de estos inmuebles de propiedad del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes –respecto del que más adelante se indicarán las consecuencias de sus obligaciones objetivamente contraídas-, sino de negociar con el representante legal de la parte aquí demandante los pormenores de su remuneración con ocasión del negocio que, finalmente, se ejecutó.

En ese sentido, es de mayúscula importancia la certificación allegada por Comfama (promovida, nuevamente, por la gestión probatoria del A quo), donde se acreditó no solo la labor genitora de la parte aquí demandante –no otra función se le exige al corredor, lo que desvirtúa en gran medida los alegatos del recurrente respecto de su labor desempeñada-, desvirtuando cualquier protagonismo que pudiese reclamarse frente al señor Marco Arboleda como que hubiese sido este y no otro el que pudiera arrogarse el rol protagónico o de intervención frente a la realización de la venta acaecida.

Además, desde un punto de vista estrictamente procesal, el que no se haya tachado de falso el documento proveniente de Comfama lo convierte en prácticamente la prueba reina que, en atención a los elementos axiológicos determinantes del corretaje inmobiliario, demuestra que fue la parte demandante la que realmente acercó a las personas (sin tener vinculación alguna con ellas, mucho menos un contrato: la realidad de lo ocurrido comercialmente se impone ante el contrato de corretaje suscrito entre la parte aquí pluralmente demandada y el señor Marco Arboleda), y que finalmente celebraron el negocio de compraventa de los inmuebles anteriormente identificados.

Por tanto, la decisión adoptada por el A quo en el sentido de declarar la existencia de un contrato de corretaje (independientemente de si debe o no ser denominado como contrato), entre “...*CITRUS INMOBILIARIA S.A.S., con la sociedad INVERPA BELÉN S.A.S. y RODRIGO DE JESÚS TAMAYO CIFUENTES para la venta de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nros. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de*

Instrumentos Públicos de Medellín- zona sur”, y las secuelas resolutiveas que tal declaración conlleva habrán de ser confirmadas, habida cuenta que es un hecho que quedó suficientemente probado tanto a través del interrogatorio practicado como por medio de la prueba documental arriada por Comfama.

No así lo tocante con la falta de legitimación en la causa por pasiva declarada de oficio respecto del señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, al advertir el A quo la existencia de un mandato en el cual fungía como mandatario ante la parte aquí demandante el señor Rodrigo Tamayo.

Ciertamente se cae por su propio peso esta decisión, no solo desde un ángulo procesal, téngase en cuenta que la parte demandada que se ha visto beneficiada con tal declaración no contestó la demanda, y si bien la ausencia de respuesta en palabras de la Corte Constitucional no podría implicar un allanamiento y por tanto mal podría convertirse en una patente de curso para que el juez concediera todo lo solicitado, no es menos cierto que si es un indicio grave en su contra, de donde este Despacho memora lo dicho por el profesor López Blanco, la falta de contestación de la demanda, cuando menos “...permite inferir que el demandado carece de argumentos para desvirtuar las pretensiones y los hechos de la demanda, o sea, tácitamente equivale a una posible aceptación de estos, salvo que no sean susceptibles de confesión”.

Sin embargo, conviene aclarar que tal decisión será revocada, no tanto por un aspecto de índole procesal, sino por una cuestión de orden sustancial. Si el A quo observó que entre el señor Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes y el señor Rodrigo Tamayo se configuraba un mandato, toda vez que aseveró que, entre otras razones, acorde con los interrogatorios practicados, el señor Rodrigo Tamayo fue quien le manifestó a la parte aquí demandante que obraba en representación del señor Gonzalo Rueda, lo que ello evidencia es un mandato con representación, y por ende el que el A quo haya concluido que por encontrarse probada la existencia de un mandato este no vinculaba al señor Gonzalo Rueda en calidad de mandante sería un contrasentido, pues la sola advertencia de un obrar en representación comunicaba toda responsabilidad, “el riesgo” a este último, y de la cual, en efecto, se encuentra completamente ligado.

Vínculo que no solo obra por cuenta del tipo de mandato que el A quo desentrañó (aunque no le hubiese dado el adecuado y correcto alcance normativo) en los interrogatorios practicados, sino por cuenta del beneficio objetivamente reportado por la venta del inmueble ya identificado (esto, propendiendo por la congruencia de la sentencia, debiendo aplicar igual rasero tanto al señor Rodrigo Tamayo como al señor Gonzalo Rueda), de donde puede concluirse si hesitación alguna que, encontrándose probado que el señor Gonzalo Rueda le confirió su representación al señor Rodrigo Tamayo ante la parte aquí

demandante para que gestionara la venta de su inmueble, no solo en atención a las connotaciones del mandato con representación sino mucho más importante en razón de las características objetivas del corretaje, su legitimación en la causa por pasiva respecto de la obligación de sufragar la remuneración pactada por su mandatario, *a contrario sensu* lo decidido por el A quo, deviene incuestionable.

Así las cosas, se modificará la sentencia proferida por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 5 de junio de 2023, en el sentido de declarar la existencia de un contrato de corretaje celebrado entre Citrus Inmobiliaria S.A.S., con la sociedad Inverpa Belén S.A.S., y los señores Rodrigo de Jesús Tamayo Cifuentes y Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, respecto de los inmuebles identificados con las M.I. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Como secuela, se condenará a la sociedad Inverpa Belén S.A.S., y a los señores Rodrigo de Jesús Tamayo Cifuentes y Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, a cancelar a favor de la sociedad demandante Citrus Inmobiliaria S.A.S., la suma de CIENTO ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$111'500.000⁰⁰) por concepto de la remuneración por corretaje por la venta de los inmuebles identificados con las M.I. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, a la Caja de Compensación Familiar Comfama.

En tal sentido, habrá de entenderse e interpretarse la parte resolutive de la sentencia modificada acorde con la presente decisión.

Como secuela de la parcial prosperidad del recurso, se condena en costas a la parte demandada (recurrente), disminuidas en un 50%, acorde con lo previsto en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso, fijándose como agencias en derecho la suma de Dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes a favor de la parte demandante, de consuno con lo dispuesto en el Acuerdo N° PSAA 16-10554 del cinco de agosto de 2016.

Así las cosas, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. FALLA

1. **MODIFICAR** la Sentencia proferida por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 5 de junio de 2023, en el sentido de **DECLARAR** la existencia de un contrato de corretaje celebrado entre Citrus Inmobiliaria S.A.S., con la sociedad Inverpa Belén S.A.S., y los señores Rodrigo de Jesús Tamayo Cifuentes y Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes,

respecto de los inmuebles identificados con las M.I. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Todo lo anterior de consuno con los considerandos previamente expuestos.

2. CONDENAR a la sociedad Inverpa Belén S.A.S., y a los señores Rodrigo de Jesús Tamayo Cifuentes y Gonzalo de Jesús Rueda Cifuentes, a cancelar a favor de la sociedad demandante Citrus Inmobiliaria S.A.S., la suma de **CIENTO ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$111'500.000⁰⁰)** por concepto de la remuneración por corretaje por la venta de los inmuebles identificados con las M.I. 001-77393, 001-76927 y 001-65514 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, a la Caja de Compensación Familiar Comfama. Todo ello de conformidad con las razones expuestas.

3. CONDENAR en Costas a la Parte Demandada (Recurrente), acorde con lo previsto en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso, fijándose como Agencias en Derecho la suma de **Dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes** a favor de la Parte Demandante (ya disminuidas), de consuno con lo dispuesto en el Acuerdo N° PSAA 16-10554 del cinco de agosto de 2016.

4. LIQUÍDENSE las Costas y Agencias en Derecho de forma concentrada por cuenta del A quo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <http://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105>.


Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaria

D