

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

PROCESO	Verbal
DEMANDANTE	Elkin Mario Cardona Isaza
DEMANDADA	Universidad de San Buenaventura
PROCEDENCIA	Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Medellín
RADICADO	05001 40 03 011 2019-01091- 01
INSTANCIA	Segunda
PROVIDENCIA	Sentencia Gral. No 271 Verbal 06 de 2022
TEMA	Incumplimiento de contrato de Corretaje
DECISIÓN	Revoca sentencia.

Medellín, once (11) de octubre de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, dictado en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica generado por la pandemia mundial del virus Covid 19, el cual fuera ratificado por la Ley 2213 de esta anualidad, en cuya vigencia se concedió el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida el 03 de diciembre de 2021, por el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, se pasará a dictar sentencia escrita, en la que se decidirá el recurso interpuesto por la Parte Demandada.

I. ANTECEDENTES

1. De la pretensión procesal (Cfr. fls. 09 a 19 de C. 1 Expediente Digital).

1.1. Las partes del proceso.

- a) Demandante ELKIN MARIO CARDONA ISAZA;
- b) Demandada UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA SECCIONAL MEDELLÍN.

1.2. Lo pedido por el demandante.

- i. Que se declare que existe un contrato verbal de corretaje entre ELKIN MARIO CARDONA ISAZA y la UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA SECCIONAL MEDELLÍN.
- ii. Que se declare civil y contractualmente responsable a la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA de las obligaciones que adquirió en el contrato de corretaje.
- iii. Que se declare el incumplimiento del contrato de corretaje por la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA SECCIONAL MEDELLÍN.
- iv. Como consecuencia de las declaraciones, se le ordene a la demandada el pago de \$42.000.000,00 correspondientes a la comisión del 3% sobre la venta de los inmuebles realizada por la suma de \$1.400.000.000,00 con intermediación de ELKIN MARIO CARDONA ISAZA.
- v. Que se condene al pago de intereses por mora a la demandada desde el 04 de julio de 2018.

1.3. De los fundamentos de hecho

- i. Afirmó el demandante que es comerciante, que se dedica al corretaje inmobiliario y ha tenido varios negocios con la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA SECCIONAL MEDELLÍN, vendiendo y comprando inmuebles en el sector de San Benito- Medellín.
- ii. Informó que, el ultimo negocio de corretaje celebrado con la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA se pactó verbalmente en el año 2017, acordando que ELKIN MARIO CARDONA ISAZA haría uso de su experiencia y relaciones profesionales para conseguir un comprador para los bienes inmuebles con M.I. 01N-5176315 y 01N-252306 propiedad de la Universidad.
- iii. Indicó que se reunió con el señor GUSTAVO MORENO, vicerrector de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, para proponerle la

renta de los referidos inmuebles, pero el Asistente Administrativo y Financiero de la Universidad CARLOS MEDINA, le informó que estos estaban para la venta y que, inicialmente, se estaba elaborando un avalúo de los mismos.

- iv. En enero de 2018 se comunicó con CARLOS MEDINA quien le informó que los inmuebles habían sido avaluados en la suma de \$1.625.000.000.00, oportunidad en la cual, el señor CARDONA ISAZA ofreció sus servicios como corredor inmobiliario, negocio que fue aceptado, se pactó una comisión del 3% y comenzó a buscar clientes para los inmuebles.
- v. Afirmó que puso todos sus recursos personales y económicos en la consecución de un cliente, llegando a un acuerdo con el señor JHON JAIRO TAMAYO “El Padrino” conocido comerciante del sector San Benito.
- vi. Informó que él, JHON JAIRO TAMAYO y la hija de éste, CAROLINA TAMAYO PALACIO, se reunieron con CARLOS MEDINA en la sede de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, acordando el precio de los inmuebles en \$1.400.000.000.00, de los cuales, la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA destinaría \$42.000.000,00 para el pago de los servicios comerciales del señor ELKIN MARIO CARDONA ISAZA.
- vii. Afirmó que, un mes después, fue contactado por el señor JHON JAIRO TAMAYO y le informó que se iban a reunir nuevamente, le consultó al señor CARLOS MEDINA sobre la necesidad de su asistencia a la reunión y este le indicó que no era necesaria, ya que el Vicerrector estaba enterado de su gestión y estaba tramitando el pago de su comisión.
- viii. A través de escritura pública Nro. 3087 del 04 de julio de 2018 de la Notaría 19 del Circuito Notarial de Medellín, la señora ANA CATALINA TAMAYO PALACIO con CC: 1037590349, adquirió de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA con Nit. 890307400-1 los bienes inmuebles identificados con M.I. 01N-5176315 y 01N-252306, por el precio de \$1.400.000.000,00.

- ix. Informó que, de forma posterior a la venta, ha solicitado el pago de su comisión a la demandada, sin resultado efectivo.

2. De la oposición de la parte demandada.

La notificación de la parte pasiva se surtió por aviso (cfr. 38 archivo 01 exp. Digital) y, a través de apoderado judicial, en termino oportuno ejerció su defensa, así:

- i. Adujo desconocer al Demandante y la actividad a la cual se dedica.
- ii. Expresó no haber celebrado ningún contrato con el Activo, ya que el único que puede comprometer civilmente a la universidad es el rector, en calidad de representante legal, quien no consintió la negociación referida.
- iii. Señaló que, para los empleados de la Universidad, hay una directriz clara y categórica, consistente en que la venta de los inmuebles de propiedad de la universidad, solo se realiza de forma directa.

Por lo dicho, se opuso a las pretensiones de la demanda y objetó el juramento estimatorio, como excepciones de mérito propuso:

- i) Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, discutiendo que entre las partes nunca existió un contrato.
- ii) Falta de interés para obrar, ya que el Demandante no acreditó su condición de comerciante ni aportó prueba de desempeñarse como corredor inmobiliario.
- iii) Inexistencia de la obligación que se reclama, porque no se acreditó que la universidad tenga una obligación a su favor.
- iv) Prescripción
- v) Genérica.

Como excepción previa, señaló que existía falta de jurisdicción porque, al pretenderse el pago de honorarios o remuneraciones por servicios personales, la competencia debía recaer sobre el juez laboral. (fl. 60 Archivo 01 Exp Digital)

3. Del trámite de las actuaciones.

La demanda fue admitida por auto del 06 de noviembre de 2019 (fls. 29 archivo 1 C. 1 Exp. Digital), y notificada por aviso al extremo resistente (fl. 40 Archivo 1 Exp. Digital), en termino oportuno, contestó oponiéndose a las pretensiones, propuso excepciones previas y excepciones de mérito (fl. 46 archivo 1 Exp. Digital).

El Juzgado de conocimiento a través de auto del 17 de febrero de 2020 dio traslado de la excepción previa propuesta de *“falta de jurisdicción”* (fl. 64 archivo 1 Exp. Digital), la cual fue resuelta en providencia del 04 de marzo de 2020 (fl. 65 archivo 1 Exp. Digital), declarándola como no probada y condenando en costas a la parte Demandada.

Posteriormente, se dio traslado a las excepciones de mérito propuestas por auto del 09 de julio de 2020 (archivo 02 Exp. Digital), el 26 de julio de 2021 se decretaron las pruebas pedidas y se convocó a audiencia de que trata el art. 372 y 373 del CGP para el 09 de septiembre de 2021.

4. Sentencia de Primera instancia (Audio Archivo 19 C 1 Exp. Digital).

Practicadas las pruebas, se fijó nueva fecha para escuchar los alegatos y dictar sentencia en el proceso, audiencia fijada para el 03 de diciembre de 2021, donde se puso fin a la instancia con sentencia que acogió la totalidad de las pretensiones.

Como problemas jurídicos a resolver, señaló la juez de conocimiento que, establecería si se cumplieron los presupuestos materiales y sustanciales para declarar que entre las partes existió un contrato de corretaje y, si con ocasión de este, existía la obligación de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA de pagar a título de comisión la suma pretendida por el Demandante.

La *a quo* señaló que, conforme a la teoría objetiva, el acto de comercio es el elemento principal para calificar la naturaleza mercantil del asunto, por cuya razón, comerciante es todo aquel que ejerce dicha actividad sin que se le exija

el registro de su calidad. Además, al existir el contrato, las obligaciones que se derivan de este se regularan por el código de comercio.

De las pruebas practicadas, dedujo que la universidad SAN BUENAVENTURA, era propietaria de los inmuebles transferidos por venta a la señora CAROLINA TAMAYO PALACIO a través de la escritura pública 3087 del 04 de julio de 2018 y, tras esta negociación, se encontraban los señores JHON JAIRO TAMAYO y su hijo JUAN ESTEBAN TAMAYO PALACIO, con la intervención del demandante ELKIN MARIO CARDONA ISAZA. Respecto de la intervención de la Pasiva, llamó la atención sobre la forma evasiva como se limitó a indicar que no le constaban los hechos alegados por el Activo, sin argumentar de forma clara y concreta como se dio la venta de los inmuebles sin su intermediación.

Respecto del contrato de corretaje, expuso que solo requiere poner en contacto a dos personas para lograr entre ellas un acuerdo mercantil y, el hecho de que una de ellas sea una persona jurídica no significa que pueda exigirse mayores formalidades. De igual forma, con los testimonios concluyó que el demandante estaba autorizado por la universidad para llevar a cabo la venta de sus inmuebles, porque esta aceptó que el señor CARDONA ISAZA, asistía con personas a mostrarles los inmuebles, lo cual permitía avizorar que el demandante llegó a un acuerdo con GUSTAVO MORENO, vicerrector de la universidad.

La sentencia reprocha la conducta procesal de la parte Demandada, pues su representante legal se limitó a indicar que no le constaban los hechos, porque solo llevaba un mes en el cargo. También, en el proceso se dijo que el Activo, se reunió con los empleados de la universidad CARLOS MEDINA y GUSTAVO MORENO, contratando con estos; sin embargo, aunque estas personas aún tienen vínculo laboral con la Pasiva, no los trajo al proceso para aclarar lo ocurrido; además, la Universidad indicó que contaba con un acta de comité de propiedades, donde se estableció la forma en que se venderían los inmuebles sin intermediarios, documento que no allegó al proceso.

Concluyó la *a quo* que la Universidad a través de sus empleados, autorizó la venta de los inmuebles, acudiendo a la intermediación de ELKÍN MARIO CARDONA, por lo cual, encontró probada la existencia del contrato de corretaje; además, que el demandante fue quien acercó a los compradores con la vendedora; no obstante, finalizada la negociación, ya que no consta por

escrito el acuerdo, se negó a reconocer el pago de la comisión, argumentando que sus empleados no estaban autorizados para contratar corredores y que, la única persona que podía obligar patrimonialmente a la universidad es el rector como su representante legal.

Toda vez que se celebró el contrato para el 04 de julio de 2018, dedujo que fue el Corredor quien acercó a las partes, siendo obligación de la Vendedora pagar la comisión al Activo, la cual, conforme a la costumbre mercantil, asciende al 3% del valor real de la venta. Así, concedió la totalidad de las pretensiones a favor del Demandante y condenó en costas y agencias en derecho a la pasiva.

5. Del recurso de apelación (Audio Archivo 20 Exp. Digital).

Proferida la sentencia y notificada por estrados, se dio la palabra a las partes, el Demandante estuvo de acuerdo con la decisión. Por su lado, el apoderado de la Demandada, interpuso recurso de apelación contra la sentencia (min 38:21) expresando los reparos concretos en la audiencia sin perjuicio de la sustentación en segunda instancia. En esa oportunidad indicó:

i) Que no se probó la existencia del contrato. Adujo que en las consideraciones se hizo mención a un acuerdo de empleados de la universidad con el Demandante, personas que no tenían facultad para obligarla y que no rindieron testimonio en el proceso. Si bien reprochó que no se hubiesen presentado al estrado, su declaración no estaba a cargo de la Demandada, pues era una prueba solicitada por el demandante y este no acreditó haberlos citado o gestionado que concurrieran a la audiencia.

ii) Se desconoció que la única persona que puede obligar a una persona jurídica es su representante legal. Los funcionarios subalternos no pueden comprometer patrimonialmente a una persona jurídica y pactar pagos informales, porque todos sus procedimientos deben ser documentados conforme a la ley tributaria.

iii) En la sentencia se inaplicaron normas del Código de Comercio, como el Art. 1345, que obliga a los corredores a llevar en sus libros la relación de los negocios en que intervienen, señalando su cuantía y la remuneración obtenida, lo cual negó el actor; además, este no cumple ninguno de los supuestos para ostentar la calidad de comerciante conforme al Art. 13 del Código de Comercio.

El Despacho, concedió el recurso conforme al Art. 323 del C.G.P., en el efecto devolutivo, disponiendo la remisión del expediente a reparto para los Jueces Civiles del Circuito.

6. El trámite de segunda instancia.

A esta Dependencia Judicial correspondió el conocimiento de este recurso, por lo cual en auto del 07 de abril de 2022 (Archivo 4 C2 Exp. Digital), se admitió el mismo y se corrieron los respectivos traslados. En término, se pronunció la Demandada, sustentando el recurso de alzada (Archivo 05 C2 Exp Digital). Por su parte, el Demandante, guardó silencio.

La sustentación del recurso estuvo enfocada en los siguientes aspectos:

i) No existe prueba del contrato de corretaje, si bien no es un contrato formal, debe probarse la voluntad de las partes, brillando por su ausencia la manifestación inequívoca del rector de la universidad (representante legal de la misma) comprometiéndose con el Demandante; además, no se acreditó que el actor se haya reunido con empleados de la universidad. Indicó el recurrente que, los testigos se limitaron a señalar que el demandante acompañó a los compradores a las visitas al inmueble, hecho del que no se puede concluir que haya una actividad de corretaje.

ii) Adujo que el Código de Comercio, establece obligaciones expresas a cargo de quien se dedica a la actividad del corretaje, entre ellas, el Art. 1345 del C de Co., cuando impone al comerciante la obligación de llevar en sus libros una relación de todos y cada uno de los negocios en que intervenga. En el interrogatorio practicado a ELKÍN MARIO CARDONA ISAZA, indicó que no tiene establecimiento de comercio abierto al público, no se encuentra registrado en la cámara de comercio y no lleva libros de comercio.

iii) Además, el señor CARDONA ISAZA, afirmó que había llevado a cabo varios negocios de corretaje inmobiliario anteriores con la Universidad, pero que de ellos no tenía soporte alguno, lo cual es falso, ya que la institución es vigilada por el Ministerio de Educación y debe llevar su contabilidad con los soportes respectivos, tal como lo establece la legislación tributaria.

iv) No consideró ajustado que la *a quo* reprochara a la Universidad la no comparecencia de los testigos pedidos por el Demandante, concretamente

GUSTAVO MORENO y CARLOS MEDINA, haciendo gravitar en contra de ella esta circunstancia; lo cual resultaba inaceptable, ya que son terceros sobre los cuales la universidad ya no tiene injerencia alguna y, correspondía a la parte actora, procurar la comparecencia de los mencionados señores, para probar los supuestos de hecho de sus pretensiones.

II. CONSIDERACIONES

7. Control sobre la validez de la decisión.

Se cumplen a plenitud los denominados presupuestos procesales o requisitos formales para dictar sentencia de segunda instancia, sin que se advierta causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado, lo que permite abordar el fondo del asunto en esta instancia, conforme los reparos y la sustentación formulada por la parte apelante.

En línea de principio, la sentencia de primer grado se presume válida y ajustada al ordenamiento jurídico, por esta razón, quien frente a ella se alce, debe demostrar con la suficiencia o justificación sustancial y probatoria, los errores en los cuales ha incurrido la decisión de primer grado.

8. Problemas jurídicos a resolver.

Discute el recurrente que en la sentencia de primera instancia se llegó a una conclusión contraria a las pruebas efectivamente practicadas en el proceso, por lo cual corresponde establecer si ¿se probó la existencia del contrato de corretaje inmobiliario celebrado entre la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA y el señor ELKIN MARIO CARDONA ISAZA para la venta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nro 01N-5176315 y 01N-252306? ¿pueden empleados de la universidad, distintos al rector como representante legal de la misma, obligar patrimonialmente a la universidad? Establecida la existencia del contrato, deberá analizarse las obligaciones del mismo y el incumplimiento discutido por el demandante.

9. Criterio para la valoración probatoria

Conforme a la descrito por el Art. 176 del C. General del Proceso, “Las pruebas deberán ser apreciadas en su conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana

crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la validez o existencia de ciertos actos...El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

En el sistema de la *sana crítica* o *persuasión racional*, compete al juzgador establecer por sí mismo el valor de las pruebas con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia. Este sistema requiere igualmente una motivación, consistente en la expresión de las razones que el juzgador ha tenido para determinar el valor de las pruebas, con fundamento en las citadas reglas.

Acerca de las características de este modelo de análisis probatorio para la formación de un juicio jurídico, la Corte Constitucional en la sentencia C-622 de 1998, con referencia al artículo 187 del C. de P. Civil, pero con total pertinencia y vigencia respecto del Art. 176 del Código General del Proceso, ya que esta norma no sufrió modificación en la concepción que la inspira, explicó al respecto:

“De conformidad con lo establecido en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, 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, debiendo el juez exponer razonadamente el mérito que le asigne a cada una de ellas.

“Es decir, que dicha norma consagra, como sistema de valoración de la prueba en materia civil, el de la sana crítica:

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

“Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos

en que no es lisa y llana) 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 de 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”¹.

En sentido contrario a una adecuada valoración probatoria, está aquella que **no** lo es, porque el sentenciador al realizar su juicio, ha incurrido en algún defecto o error que impide el surgimiento de un correcto análisis jurídico. Dichos yerros se presentan en alguno de los siguientes eventos: (i) *Cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido;* (ii) *cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva;* (iii) *en la hipótesis de incongruencia entre lo probado y lo resuelto, esto es, cuando se adoptan decisiones en contravía de la evidencia probatoria y sin un apoyo fáctico claro;* (iv) *cuando el funcionario judicial valora pruebas manifiestamente inconducentes respecto de los hechos y pretensiones debatidos en un proceso ordinario, no por tratarse en estricto sentido de pruebas viciadas de nulidad sino porque se trata de elementos probatorios que no guardaban relación con el asunto debatido en el proceso; y* (v) *cuando el juez de conocimiento da por probados hechos que no cuentan con soporte probatorio dentro del proceso.*²

10°. Del contrato de corretaje, su diferencia con otras especies de intermediación y el derecho a remuneración del corredor.

Establece el artículo 1340 del Código de Comercio que: *“(S)e 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”.*

¹ Sentencia C-622 de 1998, M. P. Fabio Morón Díaz, Salvamento Parcial de Voto de Eduardo Cifuentes Muñoz

²

La prestación principal del corredor envuelve una obligación de hacer, que se traduce en prestar el servicio directo, personal, indelegable e independiente, proyectado en la gestión, promoción, concertación, mediación o intermediación de negocios y búsqueda de posibles interesados a quienes aproxima, acerca, contacta o relaciona para celebrarlos.

Para el vendedor la obligación derivada del corretaje es la de pagar la retribución, remuneración o comisión del corredor, quien tiene derecho a percibirla *“en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga”* -art. 1341 *ibídem*.

Para referirse a su diferencia con otras especies de intermediación como el mandato, la jurisprudencia ha enseñado que la actividad del corredor *“es simplemente promocional, de facilitación o de acercamiento, y no de contratación, pues al no ser dependientes, mandatarios o representantes de los potenciales negociadores, serán éstos los llamados a concertar las voluntades, bien en forma directa, ora por conducto de sus respectivos apoderados, en todo caso distintos a la persona del mediador”*.

Postura que sostiene la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al expresar que la actividad del corredor *“(…) no es otra que la de poner en contacto, ‘poner en relación’, o acercar ‘a dos o más personas’, ‘con el fin de que celebren un negocio comercial’ (…)*”. El corredor, igualmente:

“(…) ‘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”³

En cuanto al derecho a la remuneración, recientemente la Sala Civil de la Corte tuvo la oportunidad de precisar 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,

³ Casación Civil del 8 de agosto de 2000, expediente 5383. (M.P. Álvaro Fernando García Restrepo)

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.”

El comisionista -a juicio de la Corte-, 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).”⁴ (subraya del despacho)

11°. De la responsabilidad civil contractual, presupuestos axiológicos.

La responsabilidad civil ha sido definida como la obligación de asumir las consecuencias patrimoniales de un hecho, conducta o acto que ocasiona daño a otro, bien sea en virtud de un acuerdo de voluntades ora que emerja sin la existencia de ese vínculo entre los sujetos. De allí la clasificación de la responsabilidad en civil contractual y extracontractual; tratándose de la primera, se parte de la existencia de un contrato o acuerdo de voluntades en el que las partes o la ley por lo general, imponen obligaciones recíprocas; la segunda, se presenta cuando no media ningún negocio jurídico o vínculo obligacional, pero emana la obligación de responder e indemnizar conforme a una fuente de obligaciones, por un hecho que causa daño y perjuicio en la esfera de intereses de otra persona.

En el contexto de la responsabilidad contractual, de cara a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, la parte actora corre con la carga de demostrar la configuración de cada uno de los elementos axiológicos, estimativos o valorativos de la pretensión, pues de lo contrario, la ausencia de uno de ellos da lugar al quiebre de lo pretendido; por su lado, la parte demandada debe acreditar

⁴ Citas hasta aquí de Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia SC008-2021 del 25 de enero de 2021. Radicado 11001-31-03-019-2016-00293-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Se pueden consultar también sentencias CSJ SC 9 feb. 2011, rad. 2001-00900-01 y CSJ SC17005-2014.

la existencia de los hechos fundamento de sus excepciones, mediante los cuales, persigue la extinción, la negación, el obstar o impedir el surgimiento del derecho invocado.

Los elementos que se identifican como propios de una responsabilidad civil contractual son los siguientes: **a)** *La existencia de un contrato válidamente celebrado; b)* *que el demandante tenga la calidad de contratante cumplido; c); que el demandado haya incumplido el contrato a título de dolo o culpa; d)* *que emerja un daño de la inejecución, de la ejecución tardía o defectuosa del contrato y; e)* *que exista una relación de causalidad entre la conducta imputable al deudor y el daño.*

11. Análisis del caso concreto.

Guiados por el derrotero de los presupuestos axiológicos o valorativos para la prosperidad de las pretensiones, se realizará una confrontación con las pruebas obrantes dentro del expediente, acudiendo a los conceptos normativos que son necesarios para resolver sobre el fondo del asunto.

11.1. La existencia de un contrato válidamente celebrado

El contrato, según Ospina Fernández⁵, es el concurso real de las voluntades de dos o más personas encaminado a la creación de las obligaciones, si bien el contrato puede ser verbal o escrito, debe probarse su celebración y la manifestación clara de la voluntad de las partes de obligarse. En el caso bajo examen, se discute como fuente de la obligación incumplida un contrato de corretaje inmobiliaria, contrato en el cual:

*“(u)na 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”⁶.*

⁵ Régimen General de las Obligaciones, Séptima Edición, Ospina Fernández. Pag.39

⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia SC 008-2021 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Al respecto, el demandante afirmó haberse reunido con GUSTAVO MORENO vicerrector de la universidad y su asistente, CARLOS MEDINA, acordando con ellos el corretaje de forma verbal, a lo cual se opone la UNIVERSIDAD señalando que la única persona con capacidad para obligarla patrimonialmente es el rector en su calidad de representante legal y que, al ser una entidad vigilada por el MINISTERIO DE EDUCACIÓN, debe documentar todos sus negocios, por lo cual, no es posible que se haya pactado un negocio sin soporte documental para legalizar y sustentar pagos.

El demandante señaló que había celebrado anteriormente negocios de este tipo con la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA; sin embargo, su afirmación no vino soportada en prueba que diera cuenta de alguno de ellos, en los anexos de su demanda reposa un derecho de petición dirigido a la universidad el 05 de julio de 2018 en el cual manifestó:

“de estos negocios pueden dar fe los señores JUAN DIEGO RODRIGUEZ quien se desempeñaba como jefe de compras y el director administrativo FRANCISCO SUAREZ a quienes tuve la oportunidad de localizarles un lote de parqueadero ubicado en el sector BOYACA, contiguo a la Universidad, el cual hoy en día funciona como parqueadero de la misma; este lote fue comprado al señor JESUS VALLEJO, quien por supuesto me canceló la debida comisión por el negocio realizado.

También fui la persona que consiguió a la UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA la casa ubicada en la calle 51 #56 A43, la cual se le compró a la familia MESA quienes al igual que el señor JESUS VALLEJO, me pagaron la debida comisión por haber conseguido el cliente para la venta de su propiedad” (Subraya del Juzgado)

En este escrito, contrario a lo afirmado en el proceso, el señor ELKIN MARIO CARDONA ISAZA informa que había participado como corredor inmobiliario, pero en negocios acordados con JESUS VALLEJO y la familia MESA, no con la UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA, pues fueron aquellos y no la Universidad, quienes según lo por él indicado, lo contrataron y le pagaron una comisión de venta.

Luego, las mismas aserciones de la parte Actora, no tienen entidad para fundamentar la relación comercial que pretendía señalar de vieja data con la

demandada, porque de ellas no se infiere tal relación y no es viable edificar con los mismos dichos, la prueba que termine comprometiendo a otro.

Ahora, el Accionante reconoció en el interrogatorio que le fuera practicado, ante pregunta formulada, que nunca se reunió con el rector de la UNIVERSIDAD, para celebrar el negocio; asimismo, que era conocedor o tenía conocimiento de que cualquiera de las decisiones con los inmuebles propiedad del Claustro Universitario, se tomaban en un comité. Asimismo, expuso que se había reunido con el vicerrector GUSTAVO MORENO y con el señor CARLOS MEDINA, con quienes dijo haber celebrado el contrato, sin haber indagado si estos estaban facultados o no para celebrarlo. Al respecto el Demandante indicó (archivo 8 C1 Min 5:36):

“Tengo relaciones con la universidad hace 23 años, yo tenía un parqueadero al frente, nosotros le prestábamos unos los servicios a la universidad y los negocios de propiedad raíz los comenzamos a hacer en el año 2006, cuando el señor Francisco Suarez me mandó a llamar por intermedio de Juan Diego que era el jefe de compras de la universidad para pedirme el favor de que les ayudara a vender una propiedad que tenía la universidad al frente en la cra 56 C Nro. 51-117, ese fue el primer negocio que tuve yo con la universidad esa propiedad se la vendimos a una señora Luz Dary Jaramillo López y la universidad a mí me pagó la comisión”

“... ya viene la etapa de esta venta ... yo veía que la universidad tenía déficit de parqueaderos entonces en el 2017 observando como los estudiantes perdían media hora, una hora, dos horas esperando a que la universidad desocupara un puesto para ellos ingresar ... entre a la universidad e hice más o menos un cálculo de que la universidad estaba explotando el 50% de la capacidad que tenía ... en vista de ese análisis llame al vicerrector administrativo GUSTAVO MORENO ... me dio una cita y en la cita mandó a llamar a CARLOS MEDINA me dijo que cualquier cosa que tuviera que hablar con él era siempre a través de CARLOS MEDINA ... les hice la propuesta no les pareció atractiva y después me dijo CARLOS MEDINA que la Universidad estaba pensando en vender esa propiedad pero que estaban esperando que Arrendamientos Nutibara les estaba haciendo un avalúo ...

Ya comenzando el 2018 CARLOS MEDINA me llama me dice MARIO ya salió el avalúo ya nosotros decidimos que vamos a vender la casa pero la orden que me dieron fue que contratara con arrendamientos Nutibara para que ellos la vendiera entonces le dije CARLOS usted porque no me hace un favor a mí, porque no habla con la junta, él siempre hablaba de una junta como de un

comité... que me den un mes de plazo yo le garantizo que la vendo más rápido que arrendamientos Nutibara, me dijo voy a hablar con el comité y te aviso .. a los días me llamó y me dijo el comité aprobó que te vamos a dar un mes para que empieces a trabajar”

No obstante, empleados de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA señalaron cosa diferente de lo afirmado por el demandante en sus testimonios sobre la forma en que la institución gestiona sus recursos, siendo claros en que no terceriza ninguna actividad. Al respecto, el testigo LUIS FELIPE SALDARRIAGA (archivo 8 min 1:59:50), quien trabajó como asesor jurídico interno de la Universidad indicó:

“P/¿Conoce al señor ELKIN MARIO CARDONA?, R/si lo conozco ... porque él estuvo en la Universidad donde yo trabaje ... yo lo atendí ... en cierta ocasión fue a la rectoría a pedir una cita con el padre Alirio en ese entonces era el rector de la universidad, la secretaria de la rectoría me pidió el favor de que lo atendiera ... me comentó que venía a comentarle al rector que él había sido un intermediario en la venta de unas casas que tenía la universidad contiguas al sector de San Benito... en ese momento yo le comenté a él la situación de la universidad que nosotros no teníamos por entendido que él haya estado en alguna negociación o intermediación... le manifesté que de hecho yo pertenecía al Comité de Bienes y Propiedades ... comité que se constituyó en el año 2015 le presidía el padre rector JOSÉ ALIRIO URBINA RODRÍGUEZ y en ese comité desde un comienzo se estableció que cualquier venta posible de algún activo de la universidad se iba a hacer de manera directa con las personas sin ningún tipo de intermediación ... también porque en esa negociación yo tuve al señor JHON quien adquirió las propiedades ... el señor era propietario de la comercializadora “El padrino” ... quien venía comprando muchas propiedades alrededor de la universidad ... lo tuve en dos ocasiones en mi oficina y él me manifestó que hacía mucho tiempo venia pendiente de la venta de esas propiedades ...él preguntaba muy frecuentemente en el momento en que la universidad pudiese venderlas para él adquirirlas... él le había manifestado su interés al jefe de espacios físicos el señor CARLOS MEDINA para que le avisara y el hacerle una propuesta a la universidad y así fue ... nunca conocimos intermediarios de ninguna índole...

P/¿Cuáles eran las funciones u objetivos del comité de Bienes y Propiedades (Archivo 9 Min 02:11:08) R/ era un comité interdisciplinario que lo presidía el padre rector, los vicerrectores, los asesores jurídicos internos y externos ... había unos arquitectos ... el jefe de espacios físicos, lo que ayudaba este comité era asesorar a la universidad frente a las propiedades que la universidad tenía, no solamente en el desarrollo de infraestructuras ... sino en la posibilidad de salir de unos activos que le estaban representando solo gastos a la universidad”

De igual forma, la testigo ADRIANA ZAPATA contadora pública que labora como tesorera de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, desde hace 4 años (archivo 11 Min: 0:31:52), al consultarle sobre el pago a proveedores manifestó: *“estos me corresponden a mí y estos los hago con un soporte legal sea con una cuenta de cobro, una factura y que ya este previamente autorizado ... P/¿sabe si la universidad realiza pagos sin estos soportes? R/ la universidad no hace ningún pago sin un soporte legal ... los pagos a proveedores son radicados en el área contable y ya vienen previamente autorizados desde la vicerrectoría o desde la unidad de compras, cuando llegan es porque ya existe la factura y porque ya está radicado en el sistema, se validan esos documentos y se procede con el pago.” (...)*

P/ ¿Usted sabe si en la universidad hay revisoría fiscal? R/ sí señor, ellos hacen la revisión documental de todos los procesos, buscan evidencias y todo lo relacionado con los procesos tanto financieros como administrativos de la universidad. P/ ¿Usted sabe quien suscribe o firma los contratos con los proveedores en la universidad? R/ el rector de la universidad, el representante legal (...) P/ ¿Hay alguna otra persona distinta al rector de la universidad facultada para comprometer, obligar a la universidad con terceras personas? R/ no señor.”

El acuerdo que dijo celebrar el demandante CARDONA CADAVID, no se asemeja a los procedimientos administrativos y contables que ejecuta la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, institución que fue enfática en señalar que su representación legal es ejercida por el rector y solo este puede contratar en nombre de esta. Esta calidad viene soportada en el certificado de existencia y representación legal de institución de educación superior expedido por el MINISTERIO DE EDUCACIÓN, el cual señala: *“El Rector General es el Representante legal de la Universidad, de conformidad con el artículo 14 de los estatutos vigentes, ratificados mediante resolución ministerial Nro. 929 de 2010”* (archivo 1 fl. 56 Exp. Digital). Basta señalar que el único contrato presente en el proceso es el de compraventa de los inmuebles con M.I. 01N-5176315 y 01N-252306, contrato que fesuscrito por el rector de la universidad como su representante legal (fl.19 archivo 1 Exp. Digital).

Se tiene entonces que, si bien el señor ELKIN MARIO CARDONA trajo como testigos a los compradores JUAN ESTEBAN TAMAYO (archivo 8 Min 01:06:23) y JHON JAIRO TAMAYO (archivo 11 Min 0:45:40), esta prueba permite establecer su participación, su calidad de intermediario acercando a las partes para celebrar un negocio, de lo cual no se puede deducir con la claridad y expresividad que lo demanda, que haya surgido, aflorado o emergido un acuerdo de voluntades con la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA y que

se haya dado estas actuaciones en el marco de un contrato de corretaje celebrado entre ellos. Al respecto, el señor JUAN ESTEBAN TAMAYO indicó:

“(...) el señor Mario sabe que somos comerciantes de la zona, una vez llegó a mi oficina ubicada en la cra. 57 Nro. 51-72 que ahí tenemos una empresa que se llama comercializadora “El padrino” y me dice Juan hay unas casas que está vendiendo la UNIVERSIDAD BUENAVENTURA, en el sector que aquí le gusta, en el sector de San Benito en el lugar de su trabajo ... nos ponemos una cita para mirar los predios, llegamos a los predios ubicados a un lado de la universidad, sale un funcionario de la universidad con las llaves, saluda de una forma cordial al señor MARIO CARDONA nos abre estas propiedades ... son dos casas en ruina totalmente.. a mí me interesa únicamente las medidas y los tañamos de los lotes le digo a MARIO que me gusta el negocio que me está ofreciendo y que vamos para adelante con la negociación... El señor MARIO me dice que tiene una muy buena relación de hace mucho tiempo con la gente de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA entonces yo le digo listo MARIO conécteme directamente con los encargados de vender estos predios porque me interesan bastante, entonces MARIO nos hace un acercamiento inicialmente con el señor CARLOS MEDINA que figura como un asistente del director administrativo y financiero el Dr. GUSTAVO MORENO, quien nos vende los predios... esta negociación la hice a través de mi papá JHON JAIRO TAMAYO ... mi papá tiene el acercamiento dentro de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA se reúne con el DR. CARLOS MEDINA y nos hace un pedido de \$2.200 millones de pesos por esos predios, nosotros hicimos una contrapropuesta... MARIO siempre estuvo pendiente ... le pregunté a MARIO como era el tema de su comisión... me dice no se preocupe usted es el comprador yo tengo claridad con el DR CARLOS MEDINA de que la comisión me la pagan ellos, mi comisión me la van a dar directamente los directivos de la UNIVERSIDAD...”

Por su parte el señor JHON JAIRO TAMAYO indicó: *“¿Cómo supo que la UNIVERSIDAD tenía en venta esas casas? R/ yo conocí que la UNIVERSIDAD tenía esas casas en venta por el señor MARIO CARDONA, él fue el que le dijo al hijo mío, que es el encargado de los negocios y ya, el hijo mío, fue el que me mandó a hacer los negocios, de acuerdo con las instrucciones del hijo mío”*

“P/ ¿En el momento de la firma de la promesa de compraventa quienes estaban presentes? R/ En la firma de la promesa de compraventa estaba el representante legal de la universidad y me parece que fui yo el que firmó esa promesa.”

De lo expuesto, se logra establecer que ELKIN MARIO CARDONA visitó los inmuebles de la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA con varias personas interesadas en hacerse al dominio, incluso, afirmaron los compradores efectivos que, sin su información, no hubieran tenido conocimiento de la oferta

de venta; empero, esto no significa que el señor ELKIN MARIO CARDONA haya celebrado una contrato de corretaje con el Representante Legal de la UNIVERSIDAD, pues no se pudo probar que este intervino para llegar a un acuerdo de voluntades de cara al perfeccionamiento del pluricitado negocio con CARDONA ISAZA, en procura de la promoción de los predios de cuyo dominio se deseaban desprender.

Ahora, el hecho de que el ELKIN MARIO, hubiese participado en la búsqueda de clientes, promocionando la venta, mostrando los bienes y acompañando al comprador en el respectivo proceso, son circunstancias que si no están antecedidas por un acuerdo de voluntades con quien es el Representante Legal de la Universidad, impide predicar respecto de Esta, el surgimiento del negocio jurídico de corretaje, a voces del Art. 1502 del C.C., el cual estipula que, “Para que una persona se obligue a otra por un acto o acuerdo de voluntad, es necesario: 1º) que sea legalmente capa; 2º) que consienta en dicho acto o declaración; 3º) que recaiga sobre un objeto ilícito; 4º) que tenga causa ilícita...”.

Luego, como la representación y capacidad de comprometer a la Universidad, solo recae en la figura del Rector, la ausencia de voluntad expresa en dicho sentido, impide predicar respecto de ella un contrato que la vincule y genere efectos jurídicos que la comprometan, en los términos del Art. 1602 y 1603 del C.C.

Ahora, otro asunto diferente, consiste en lo afirmado por ELKIN MARIO CARDONA ISAZA, consistente en que el contrato de corretaje fue celebrado con GUSTAVO MORENO y CARLOS MEDINA, sujetos que, estando vinculados a la Universidad, no ejercen su Representación Legal. Por esta razón, de confirmarse la existencia de un contrato de corretaje celebrado con ellos, ante la ausencia de una delegación de la capacidad de obrar por quien ejercía para su momento la Representación Legal del Claustro Universitario, indefectiblemente, se llegaría a la conclusión de que el acto jurídico le es inoponible.

Así, en regla de principio, si el negocio jurídico de corretaje fuera válido, el defecto advertido recae sobre la órbita o expansión de los efectos que le son propios, ya que no pueden predicarse de quien en principio sería su destinatario natural. Bajo este entendimiento, **la inoponibilidad** se predica de alguien que, por determinadas circunstancias relacionadas con la génesis misma del negocio,

no termina siendo afectado o tocado por este. Por ello, si el negocio celebrado entre quienes le dieron origen no tiene ningún reproche, sigue siendo válido y eficaz, pero no cuenta con aptitud para comprometer al tercero que no lo autorizó, o no hay prueba de así hubiese sucedido. Sobre este último aspecto, la Jurisprudencia, enseña:

“Como se sabe la representación como fenómeno multiplicador de manifestaciones negociables, exige la intervención del representante, es decir, la persona facultada por otra para celebrar en su nombre uno o varios negocios jurídicos, artículo 832 del Código de Comercio, dentro del ámbito de apoderamiento requerido, vale decir, con poder suficiente para la realización de los negocios jurídicos encomendados. Mas el poder, como acto de procuración, no necesariamente forma parte del negocio fundamental, porque puede surgir de la índole misma de éste (CSJ., S. de Cas. Civil, Sent., de 12 de febrero de 1988)”⁷.

11.2. Lo explicado en párrafos precedentes, permite establecer que, en el caso concreto, tomando como referente el tema decisorio, guiado por los presupuestos axiológicos o estimativos de la pretensión, no se encuentra acreditada la existencia de la relación jurídica que se imputó como incumplida a la Universidad San Buenaventura, lo cual, conduce indefectiblemente, al decaimiento de la pretensión, y la consecuente revocatoria del fallo de instancia, por haber fallado en sentido diverso.

Aspecto disímil y que escapa a la esfera de competencia decisoria en esta ocasión, es que la parte actora predique la existencia del contrato de corretaje como celebrado con otras personas que no fueron demandadas, por cuya razón, al amparo del principio dispositivo que campea en materia procesal civil y el parámetro de la congruencia, no resulta posible abordar dicho estudio.

12. Costas

Conforme a lo previsto por el Art. 365 del C.G.P., las costas de la primera instancia, corren a cargo de la parte Demandante, siendo deber del Juzgado tasarlas. En la segunda instancia no se impondrán, debido a la ausencia de contradicción del Activo.

⁷ Medina Torres, Carlos Bernardo. Pruebas en derecho comercial. Segunda edición. Legis Editores S.A., Bogotá, D.C., año 2021, pág. 292.

III. DECISIÓN

Conforme a lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

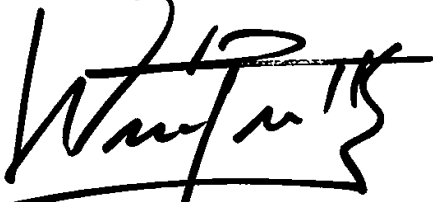
PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida por el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 03 de diciembre de 2021.

SEGUNDO. NEGAR las pretensiones de la demanda por ausencia de los presupuestos axiológicos.

TERCERO: CONDENAR en costas en la primera instancia a la parte demandante ELKIN MARIO CARDONA CADAVID. Sin lugar a condena en costas en Segunda instancia. El Juzgado de conocimiento inicial tasar las que le corresponden.

CUARTO. EN FIRME esta sentencia devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho) -4-

JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 151 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy miércoles 12 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.


SECRETARÍA

SECRETARIO

Firmado Por:
William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
Medellin - Antioquia

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: **579b5ea2220d180392e05a79df797e7caca0feb01d6424ebb755398d82fc707f**

Documento generado en 10/10/2022 01:37:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>