



### **JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO**

Medellín, tres (03) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Declarativo de responsabilidad civil Contractual
Procedencia	Juzgado Dieciséis (16) Civil Municipal de Medellín
Radicado	05001 40 03 016 <b>2021 00001</b> 01
Demandante	Inversiones Mapo S.A.S
Demandada	P.A.P Abogados S.A.S
Decisión	Confirma decisión de primera instancia
Sentencia	<b>Nro. 294</b>

Con fundamento en lo prescrito por el artículo 373 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación formulado por el señor Pablo Agudelo Pulgarín, frente a la decisión que el Juzgado Dieciséis (16) Civil Municipal de Medellín, profirió en audiencia del 5 de mayo de 2023, con ocasión del proceso declarativo de responsabilidad contractual que en su contra instauró la sociedad Inversiones Mapo S.A.S. –En liquidación-.

#### **Antecedentes:**

**De la demanda:** Los litigantes, Inversiones Mapo S.A.S –En liquidación- y P.A.P., Abogados S.A.S, representada legalmente por Pablo Agudelo Pulgarín, se vincularon en una relación contractual, el día 21 de diciembre de 2014. Con fundamento en ésta, la primera otorgó al segundo, la administración del arrendamiento de dos locales comerciales localizados, el primero, en la carrera 51 número 41-79 y el segundo, en la carrera 51 número 41-95, ambos del Municipio de Medellín. Se trató entonces, de un mandato. Para el mandatario, se estableció la obligación de rendir cuentas de su administración dentro de los diez primeros días de cada período mensual, sujetas al pronunciamiento de conformidad o inconformidad, de la mandante; empero ante el cumplimiento intermitente del mandatario, en su obligación y ante la consignación tardía imperfecta y omisiva del monto de los cánones de arrendamiento generados por los inmuebles administrados, la demandante decidió proponer la demanda de la referencia. Antes de demandar, el accionado fue conminado mediante escritos del 20 de enero de

2020, el 27 de julio de 2020, para que otorgase explicaciones sobre la administración referida y para hacerle proposición de la terminación del contrato de mandato; pero hizo caso omiso de esos requerimientos. Fue renuente, sus canales de comunicación fueron limitados y no se tuvo la posibilidad de realizar reuniones. En consideración a lo anterior, la actora elevó como pretensiones: la declaración de incumplimiento del contrato de mandato por parte del demandado; el pago de los perjuicios derivados de ese incumplimiento, a razón de lucro cesante, intereses comerciales y la aniquilación del vínculo contractual que los unió.

Como pagos adeudados al momento de la demanda, se enunciaron los siguientes:

Por cuenta del inmueble localizado en la carrera 51 No 41-79, el valor de trece millones doscientos treinta mil cuatrocientos treinta y seis pesos (\$13'230.436,00), por los cánones correspondientes a las mensualidades que van del 1º de febrero de 2019 a julio de 2020; y por el inmueble localizado en la carrera 51 No 41-95, el valor de veintiún millones quinientos sesenta y cinco mil doscientos sesenta y siete pesos (\$21.565.267), por los cánones correspondientes desde el mes de diciembre de 2018 hasta julio de 2020.

**De la contradicción:** - P.A.P Abogados S.A.S, representada legalmente por Pablo Agudelo Pulgarín, adujo que pagó todas sus obligaciones hasta que la sociedad demandante, decidió terminar unilateralmente y sin justa causa los dos contratos de administración mediante dos cartas enviadas a la inmobiliaria con fecha del 03 de agosto de 2018, cuando se encontraba al día en sus cuentas. No existen pruebas con las que se objeten las cuentas de la inmobiliaria o se solicite el pago de cánones que adeudara la inmobiliaria dentro del mes siguiente al 21 de diciembre de 2018, fecha a partir de la cual tenía efecto la terminación de los contratos de arrendamiento según la carta del 03 de agosto de 2018. No es cierto que no se le hayan dado informes a la demandante. Se le entregó información de manera permanente desde el principio del contrato, pese a que, en veces, los exigía de manera irrespetuosa.

El representante legal de Inversiones Mapo S.A.S citó a una reunión para conciliar sobre la circunstancia de haber terminado los contratos sin respetar las cláusulas y derechos de la inmobiliaria y para comprometerse finalmente a indemnizar a la inmobiliaria con dos millones de pesos (\$2.000.000), los cuales a pesar de estar comprometidos con su palabra nunca cumplieron; lo que dejó abierto y sin concluir el conflicto, porque la sociedad demandante pretende cobrar dineros posteriores a la terminación del contrato, cuando el recaudo ya no es responsabilidad de la inmobiliaria.

Así mismo indica que a la inmobiliaria se le deben las comisiones de las rentas mensuales que sigue cobrando por su propia cuenta a los arrendatarios. Dice que no se consignaron los cánones que se generaron mes a mes, pero no especifica el hecho ni lo prueba. Los pagos que hayan consignado a la cuenta de la sociedad P.A.P. Abogados S.A.S., posteriores a esa terminación de contratos y a la interferencia ilegal que hizo la parte demandante no son responsabilidad de la inmobiliaria porque precisamente quien generó todo este conflicto fue la demandante y en ese caso deben aplicarse las reglas del pago del Código Civil y determinar si ese pago fue válido o no. El acuerdo fue terminar el contrato de administración y cesionar los contratos de arrendamiento pero que la empresa Inversiones Mapo indemnizaba a PAP Abogados S.A.S., con dos millones de pesos y no cumplieron. P.A.P S.A.S., dio por terminados los contratos de arrendamiento y empezaron a retener los pagos de terceros para compensar las indemnizaciones que debía pagar Inversiones Mapo S.A.S., por el incumplimiento unilateral del contrato sin justa causa legal y por la pretensión de los demandantes de quedarse con los contratos gestionados previamente por la sociedad administradora inmobiliaria.

**De la sentencia de primera instancia:** Luego de advertir que el proceso cumple con los presupuestos procesales y de realizar las consideraciones pertinentes sobre el contrato de mandato comercial, el *a quo* desestimó las excepciones propuestas y estimó las pretensiones de la demanda bajo las siguientes premisas: 1) El mandato comercial que vinculó a los litigantes, fue revocado unilateralmente por la sociedad demandante, el 27 de julio de 2020 2) La revocación se cimentó en la justa causa del incumplimiento de la mandataria demandada. 3) El incumplimiento contractual de la mandataria, se concretó en la omisión al deber de rendir cuentas a la sociedad mandante y en el cumplimiento omisivo, tardío e imperfecto del pago de los cánones de arrendamiento generados con ocasión de la administración de los inmuebles referidos, a la sociedad mandante 4) Demostrada la justa causa, se ordenó, a favor de la mandante, el pago de los cánones adeudados desde el año 2018 hasta el año 2020, en las mensualidades referidas en la demanda 5) La mandataria no demostró el incumplimiento de la sociedad mandante, pero aún lo hubiese demostrado, el incumplimiento habría sido posterior al incumplimiento de la primera y habría estado justificado. 6) La mandataria demandada no demostró a su favor, el derecho de retención alegado ni el derecho a recibir compensación dineraria.

**De la apelación:** La sentencia fue apelada por la parte demandada quien expuso como puntos de inconformidad, los que se estructuran así: 1) Valoración de una

prueba documental: la denominada carta del 3 de agosto de 2018 y de su efecto en la terminación del contrato de mandato que originó el litigio. 2) La valoración sobre si la causa de terminación fue justa o injusta y desde qué fecha se debe considerarse terminado el vínculo de mandato. 3) La omisión en la valoración sobre el punto relativo a la conciliación habida entre las partes por el pago de \$2.000.000 y la cesión de los contratos de arrendamiento de los inmuebles encomendados. 4) La valoración equivocada respecto a la compensación de los saldos: al reconocerse la existencia del contrato, más allá de la revocatoria, que operó el 3 de agosto de 2018, debe reconocerse la obligación de pagar comisiones y compensar saldos que resulten de la liquidación.

Previo a resolver son necesarias las siguientes:

### **Consideraciones:**

Aun cuando el demandado apelante argumentó en su contestación, que la actora efectuó terminación sin justa causa del contrato de mandato para la administración de dos inmuebles arrendados, el día 3 de agosto de 2018 y en el reparo que aquí se resuelve, adujo, por el contrario que la causa, configurada ese mismo día, era justa por haberse originado en la facultad de revocación de la mandante; lo cierto es que el efecto del escrito referido, en el que la representante legal de Inversiones Mapo S.A.S., solicitó la terminación del contrato de mandato, no tuvo el efecto de aniquilar el vínculo contractual en el año 2018, como fue planteado en la sustentación de la alzada.

A este respecto, lo primero que debe decirse es que el artículo 1279 del Código de Comercio, admite la revocabilidad total o parcial del mandato comercial siempre que respecto de éste acto no se haya pactado irrevocabilidad o que el mandato se haya conferido también en interés del mandatario o de un tercero, en cuyo caso solo podrá revocarse por una justa causa. El legislador, consciente de la conmutatividad del mandato que beneficia a los dos extremos, mandante y mandatario, pero sin dejar de advertir la facultad de revocación que le asiste al mandante; precave la necesidad de una justa causa e impone a éste (el mandante que revoca), la carga de su prueba.

Ahora, ¿ésta la única forma de desatarse de un mandato con remuneración? Ciertamente, las partes no tienen óbice para que en caso de que la justa causa no exista o no pueda probarse, puedan pactarse cláusulas que posibiliten la fulminación unilateral del vínculo, con una previa compensación dineraria, sin que en tal hipótesis sea necesario ahondar en la justicia o injusticia de lo que motiva al

mandante. Ejemplo de ésta última situación es la cláusula octava de los contratos de administración de los dos locales comerciales localizados, el primero, en la carrera 51 número 41-79 y el segundo, en la carrera 51 número 41-95, ambos del Municipio de Medellín y encomendados para su administración a la sociedad P.A.P. Abogados S.A.S.

Según el precepto de estas convenciones aportadas como fuente obligacional del litigio que ahora se examina en esta instancia, “*si el **consignante** (que para este caso, no es otra cosa que un mandante) manifestare su voluntad de retirar el inmueble consignado, de manos del administrador inmobiliario antes del vencimiento del respectivo contrato de arrendamiento o de sus prórrogas expresas o tácitas; aquel reconocerá al administrador la comisión estipulada, hasta la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento y deberá informar su retiro por lo menos con un (1) mes de anticipación. (Para) el retiro, en todo caso deberá estar a paz a salvo para que pueda terminar el contrato*”. Fuera de ésta, en el documento negocial que se examina, no se tipificó otra modalidad de terminación del contrato de mandato referido. De hecho, en parte alguna de éste, se alude a la “justa causa” de terminación del vínculo; sin embargo, por tratarse de una posibilidad inherente a la naturaleza del mandato, la ley entra a suplir el vacío y posibilita a la mandante, la revocación unilateral del lazo contractual, prevaliéndose de ésta (de una justa causa), que naturalmente exige prueba; no obstante, de no existir posibilidad de probarla e incluso, aún si el mandante no opta por conducirse a través de esa vía para finiquitar el mandato, la cláusula octava, se itera, facilita para el contrato que aquí se examina, la abolición aludida, siempre que el mandante lo hubiese manifestado con la debida anticipación, reconociese el valor de las comisiones derivadas del tiempo que falte para terminar la vigencia del contrato de arriendo de los inmuebles y en todo caso, se encontrase a paz y salvo con el mandatario.

Se tuvo entonces que, para el 3 de agosto de 2018, la representante legal de Inversiones Mapo S.A.S. –En liquidación-, demandante del proceso, enteró, al representante legal de la sociedad accionada, de su interés en dar por terminada la administración de los inmuebles localizados en la carrera 51 No 41-79 y 41-95 de Medellín, que había sido delegada en P.A.P. Abogados S.A.S, desde octubre 5 y diciembre 21 de 2014, para cada inmueble respectivamente, tal como lo posibilita el artículo 1279 y concordantes del Código de Comercio y la cláusula octava del contrato de mandato, pues su facultad es indiscutible. No aludió por entonces a causa que lo justificara, porque no tenía que hacerlo. Era suficiente estar en disposición de dar cumplimiento a la mencionada cláusula, obrando en el término y forma establecida en el contrato, para que pudiera darse curso a la revocación; sin

embargo, el representante legal de la sociedad demandada, se negó al pedimento, esgrimiendo, con fecha del 21 de agosto de 2018, que los contratos de arrendamiento que administraba respecto de los inmuebles, estaban prorrogados; que gozaban del derecho de renovación prescrito en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio y que cualquier solicitud de terminación debía hacerse respetando la legislación vigente.

La respuesta, que no especificó cuál sería el modo ajustado a la legislación vigente, ni tampoco guardó exacta coherencia con los lineamientos del contrato, fue admitida por la parte demandante, quien bien podía oponerse o exigir una explicación, pues si es que los contratos de arrendamiento que venían desarrollándose en los inmuebles referidos, estaban renovados, como lo indicó el representante de la demandada, su deber, ya que la solicitante no adujo una causa justa (porque no tenía que hacerlo), era, de acuerdo a la cláusula octava del contrato, dosificar el valor de las comisiones derivadas de cada una de las mensualidades arrendaticias que faltaban por cumplirse (8% deducible del valor de cada canon), liquidarlas de cara al tiempo que faltaba para la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento; ponerlas al tanto de la mandante y proceder ésta última, con su pago. Lo anterior, evaluando también el mes de anticipación con que debía de elevarse la solicitud más la circunstancia de estar paz y salvo en los demás aspectos inherentes al contrato; sin embargo, no fue así. La demandante no solo admitió la respuesta referida, sino que el mandatario continuó con la administración que venía en curso, así que los efectos, tanto del mandato como de los arrendamientos administrados, debieron continuar tal como venían.

Desde luego que las partes y algunos de sus testigos, admitieron un intento de autocomposición, el 11 de septiembre de 2018, del que no quedó rastro documental y por virtud del cual la actora se comprometía a indemnizar a la demandada con el valor de dos millones de pesos (\$2.000.000), siempre que ésta cediera los contratos de arrendamiento que venían ejecutándose sobre los inmuebles y la accionada, a efectuar la cesión de los contratos de arrendamiento sobre los locales de las direcciones antedichas, siempre que recibiera los dos millones de pesos (\$2.000.000) a razón de indemnización; sin embargo, la discrepancia se cimentó en la falta de claridad respecto del momento en que estos compromisos le eran exigibles a los libelistas, consecuencia de lo cual, no se pudo establecer el modo de operar lo acordado, es decir, si era Inversiones Mapo S.A.S., quien debía obrar primero, haciendo el desembolso dinerario a favor del mandatario, para que P.A.P cediera con posterioridad; o si era P.A.P Abogados S.A.S., el que debía iniciar el despliegue, cediendo primero los contratos de arrendamiento a la mandante, para

que Inversiones Mapo S.A.S, procediera con el posterior desembolso. Al parecer, ambos extremos esperaron la iniciativa del otro y ninguno dio cumplimiento a lo presuntamente negociado, lo cual indica que, pese al conato o aproximación, nada se concretó y el estado de cosas, continuó tal como venía, para terminar, no el 3 de agosto de 2018 como lo sostiene el recurrente, sino con posterioridad a esa fecha.

Ahora, no solo esto sucedió de manera ulterior al intento de aproximación. Se advierten:

La respuesta a la misiva del 3 de agosto de 2018, datada del 21 de agosto de 2018 y con la cual el representante legal de la sociedad de administración inmobiliaria Pablo Agudelo Pulgarín, respondió que *“...no es posible tramitar la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 21 de diciembre de 2014, sobre los bienes ubicados en la carrera 51 No 41-95 y carrera 51 No 41-79 de la ciudad, Medellín, porque en la actualidad se encuentra prorrogado y goza del derecho de renovación prescrito en los artículos 518 y s.s. del Código de Comercio. Por lo tanto, cualquier solicitud de terminación debe efectuarse respetando aquella legislación vigente...”*.

Las consignaciones efectuadas por el demandado desde su cuenta de ahorros número 90782106758 hacia la cuenta de propiedad de la demandante 37980731210, en fechas posteriores al 3 de agosto de 2018, tal como se visualiza en el archivo adjunto de Bancolombia S.A., que son completamente compatibles con la liquidación que hace la demandante en su demanda, su aspiración de recaudo, los precios vigentes de los cánones y la manifestación del demandado de *“no poder quedarse con dineros ajenos” por existir entre las partes existía un conflicto sin resolver*”.

<b>Fecha</b>	<b>Valor</b>
2018-08-07	\$1.710.601
2018-08-28	\$1.665.213
2018-09-05	\$1.710.601
2018-09-20	\$1.665.213
2018-10-02	\$1.710.601
2018-10-04	\$1.826.983
2018-11-01	\$1.710.601
2018-11-02	\$29.000
2018-12-05	\$1.710.601
2018-12-05	\$1.826.983
2019-01-03	\$1.826.983

2019-01-24	\$1.841.937
2019-01-28	\$1.826.983
2019-03-05	\$1.881.661
2019-03-07	\$1.826.983
2019-04-04	\$1.826.983
2019-05-03	\$1.826.983
2019-06-04	\$1.826.984
2019-07-08	\$1.826.983
2019-07-23	\$1.881.662
2019-08-13	\$1.826.984
2019-08-24	\$1.881.662
2019-09-11	\$1.826.984
2019-09-27	\$1.881.662
2019-10-09	\$2.013.182
2019-11-05	\$1.881.662
2019-11-29	\$1.881.662
2020-01-27	\$1.881.662
2020-02-05	\$2.013.182
2020-03-06	\$2.013.182
2020-04-16	\$2.013.182

Compatible con esta prueba por informe, son los extractos bancarios y consignaciones aportadas con la demanda por la parte accionante (las legibles). Éstas, que por sí mismas no brindan todos los detalles de las transacciones realizadas entre los litigantes, en fechas posteriores al 3 de agosto, se observan y estiman como pruebas viables, si se examinan de cara a la certificación inobjetada de Bancolombia S.A., que es la fuente más exacta de la información y respecto de la cual guardan relación. Incluso la información que yace en el acopio de facturas no reconocidas por la parte demandada, pierde relevancia, ante el resultado de la prueba por informe.

Las manifestaciones testificales de que el pago de los cánones empezó a hacerse a favor de la sociedad HAAW S.A.S a partir de agosto de 2020, es decir, de esa fecha hacia atrás, consignaron los cánones, como mínimo hasta abril de 2020 a la sociedad demandada. Así mismo los documentos aportados con la demanda, que no cuentan con la firma del señor Agudelo Pulgarín, son un indicio que ayuda a concluir que es factible que, con posterioridad al 3 de agosto de 2018, la sociedad inmobiliaria demandada haya recibido los cánones de los arrendatarios y haya ejecutado el contrato, exhibiendo la condición de mandante. Es verdad que no cuentan con la firma del representante de la encausada, pero ello no conduce a suponer que fueron creados a propósito por otra persona. La información que

contienen es compatible con las declaraciones de los intervinientes del proceso, incluso del mismo representante de P.A.P. Abogados S.A.S., quien afirmó que tenía que recibir porque *“no podía quedarse con dineros ajenos”*. Recepción de dineros hubo y los documentos analizados en forma articulada con las demás probanzas, solo lo ratifican.

Así mismo, son notables los virajes argumentativos del accionado, sus respuestas evasivas y contradictorias en algunos puntos, en torno a los planteamientos elementales de su defensa, más un uso de argumentos fraccionados a conveniencia. Obsérvese por ejemplo que:

Desde la contestación afirmó que el contrato de mandato fue terminado el 3 de agosto de 2018, luego, admitió la existencia de una carta de terminación del 26 de julio de 2019, pero aseverando que si hubiere una carta anterior a esa del 26 de julio, se tendría que atender a la de la fecha anterior; sin embargo, no se comprende la incongruencia de sostener como fecha de terminación del mandato, el 3 de agosto de 2018, cuando en su respuesta del 21 de agosto, a esa solicitud del 3 de agosto, bloqueó la posibilidad a la demandante y de ahí en adelante siguió consignando una parte de los cánones.

De hecho, al interrogársele por la razón que justifica las consignaciones a la cuenta de la demandada, mencionó que no es él el que se encargaba de consignar, pero que lo hizo para no quedarse con pagos ajenos; pero pese a la ajenidad de los pagos, aseguró tener a su favor el derecho de retención de éstos, en razón a que la parte demandante se quedó con sus clientes, sin embargo, itera que siguió consignando, así no fuere la totalidad. Cuando se le interrogó sobre el valor correspondiente a esa retención, no lo explicó, no lo precisó, así como cuando se le consultó por el número de cánones o la cifra exacta de valores recibidos, con posterioridad al 3 de agosto de 2018 indicó que no sabía porque él no se encarga de la parte contable de la inmobiliaria y se quedó sin contador desde la pandemia; sin embargo, cuando se le pregunta por el manejo de la contabilidad antes de la pandemia, itera simplemente que no tiene contador. Igualmente, aseguró que la demandante le adeuda dineros por concepto de comisión y que esa es la razón que justifica que los pagos no hayan sido completos, que una parte de estos haya sido retenida, sin embargo, no explicó de manera precisa, con circunstancias de tiempo, modo y lugar, la razón que justifica dicha retención ni el valor de las comisiones. Según su dicho, ignora el valor porque no cuenta con contador. De hecho, si por un lado respondió a la solicitud del 3 de agosto de 2018, que no podía dar por terminado el contrato de mandato, por hallarse vigentes y renovados los contratos de arrendamiento, por otro indicó en la contestación y en los interrogatorios, que la

demandante si lo terminó pero sin una justa causa; finalmente, en contraposición a lo anterior arguyó, para sustentar el recurso que aquí se resuelve, que la demandante si contaba con una justa causa desde el 3 de agosto de 2018, así que podía revocar el mandato, incluso si no estaba de acuerdo. Con todo, en su interrogación terminó por admitir que el contrato no terminó el 3 de agosto de 2018, si no, según su parecer, el 26 de julio de 2019, de lo cual no obra prueba que lo certifique; y es este punto el que interesa para efecto de resolver la apelación, ya que en sustento de ésta, vuelve a manifestar que era a partir del 3 de agosto que tenía que entenderse terminado el contrato de mandato, que desde ese momento fue enterado de la intención de la mandataria, independientemente de que su voluntad haya sido aceptarlo o no y que por ende la Juzgadora de primera instancia efectuó una inadecuada valoración del documento que contenía esa fecha.

Memórese que en su sustentación a la alzada indicó “...*La justa causa también la tenía el día 3 de agosto de 2018, entonces si surte efecto jurídico, la terminación desde esa fecha y no depende de la voluntad del mandatario. Así no haya estado de acuerdo, surte efectos jurídicos, ya que el mandato es esencialmente revocable; entonces la señora Juez incurre en el defecto material o tampoco por tener pues todo frente al análisis a la carta del 27 de julio de 2020 y restarle toda importancia a la carta del 3 de agosto de 2018, aduciendo que pues, la sociedad PAP Abogados, no estaba conforme con la revocatoria y la revocatoria fue una decisión unilateral que surtió plenos efectos jurídicos (...)* Y hago alusión a que el artículo 1279 dice que cuando el mandato se haya conferido también en interés del mandatario, la terminación también procede por la justa causa y como dije anteriormente, en el plenario están las declaraciones donde consta el incumplimiento (en el análisis del documento del 27 de julio de 2020 porque frente a esta carta de terminación, no le reconoce ningún efecto jurídico, quedando en evidencia una clara contradicción del fallo) ---sic--- Y traigo a colación también el artículo 1282 que la revocación producirá efectos a partir del momento en que el mandatario tenga conocimiento de ella, en este caso, el momento en que yo tuve conocimiento fue cuando recibí la carta del 3 de agosto del 2018, que tanto tuve conocimiento de ella, que la contesté. Así yo no haya estado de acuerdo con esa revocatoria, la revocatoria surte efecto jurídico porque es una manifestación unilateral que está autorizada en el contrato también...”.

El argumento del apelante es inaceptable, de cara a las conductas posteriores al 3 de agosto de 2018, pues con estas lo único que queda evidenciado es el interés en la preservación del vínculo. Si después de la carta del 3 de agosto de 2018, las conductas se hubiesen orientado notable o tácitamente a su aniquilación, cabría la

interpelación planteada en la alzada, pero ampliamente expuestas están las razones por las que el Despacho de primera instancia llegó a la conclusión de que el vínculo no terminó en 2018, las que aquí se confirman porque emergen nítidas de las probanzas. El administrador sigue cobrando los cánones y las comisiones; los inquilinos continúan consignándole las mensualidades arrendaticias a la sociedad demandada; la demandada recibe una parte de los pagos, así sea de manera incompleta e intermitente a su cuenta bancaria, luego remite dos cartas adicionales; los testigos son claros en afirmar que, ante la necesidad de resolver problemas locativos de los bienes arrendados, a la primera que acudían para resolver el contratiempo, era a la sociedad demandada. Diferente es que no contestara y que esto los hubiese obligado a acudir a los propietarios.

Así las cosas, no puede decirse nada distinto a que la valoración documental de la Juez, sobre la reiterada carta de agosto, fue ajustada a derecho, acopió adecuadamente los momentos que se surtieron antes de la terminación del contrato de mandato y situó en esa cadena de acaeceres, el lugar que le corresponde. La apreciación es prolija y acertada (minutos 20:57 a 33:43), a diferencia de lo planteado por el apelante, quien también de manera contradictoria esgrimió en su recurso, una omisión en la valoración del documento y acto seguido, una valoración equivocada del mismo. Ni lo uno, ni lo otro. Es acertado y en ésta instancia, no hay razón para invalidar o reconsiderar el análisis del *A-quo*. Ahora, el incumplimiento concluido por la Juez, es un aspecto que no tiene que ver con la carta de agosto de 2018 y en la estimación del documento, nada indica la falladora al respecto. El fenómeno no está relacionado con la carta sino con las conductas de la demandada, respecto a los cánones y a la rendición de cuentas y eso es objeto de una disertación posterior, respecto de la cual el recurrente no presentó inconformidad. Su planteamiento tiene que ver con la *“...Existencia de un defecto fáctico y un defecto material en el fallo. Defecto fáctico: Carencia de apoyo probatorio toda vez que no se está teniendo en cuenta el documento de la carta del 3 de agosto de 2018 que obra en el plenario. Defecto material: se comprueba una evidente contradicción en los argumentos expuestos y la decisión adoptada, toda vez que por un lado se dice que para la carta del 3 de agosto de 2018, no existió una justa causa de terminación, y paralelamente a eso, posteriormente dice la señora juez, que el incumplimiento data desde el 2018. Entonces hay una evidente contradicción en el fallo...”*

La estimación de la Juez, tal como se evidencia, tiene que ver con lo que significó el documento en la sucesión fáctica que rodeó la terminación, sin que con ésta se aluda al incumplimiento o se haga vinculación entre ambos (la carta y el incumplimiento): *“...vemos que esta primera carta que manda la parte demandante a la parte demandada, fue negada. Esa petición de terminación que estaba rogando*

*Inversiones Mapo a P.A.P Abogados, fue desechada por P.A.P. Abogados. No le aceptaron la terminación unilateral que estaban proponiendo (...) la parte demandante envió al demandado una primera carta, el 3 de agosto del año 2018, con el objetivo de terminar los contratos de administración, sin embargo, esa solicitud que le hacía la parte actora a la demandada, no fue aceptada por la parte accionada, según se le indicó en carta del 21 de agosto del año 2018, por lo que en el entender de ambas partes, en contrato siguió, dado que P.A.P. Abogados, no aceptó esa terminación de 3 de agosto del año 2018, por lo que el contrato de administración para ambas partes, siguió. Eso se puede entender del querer de las partes. Dado así que la parte actora y la parte demandada tenía tal convicción de que el contrato efectivamente seguía o continuaba, que seguía facturando a los arrendatarios de los bienes inmuebles consignados por la parte actora, los respectivos cánones, tal y como se prueba en archivos 15 y 16. Y la parte demandante al tener la convicción de que los contratos continuaban, dado que la carta del 3 de agosto, no fue aceptada la propuesta que tenían, procede la parte actora a enviarle una segunda carta, de fecha 20 de enero del año 2020, en donde se invitaba a la parte demandada a conciliar y ante la no terminación, entonces, con la carta del 3 de agosto del año 2018, la segunda carta del 20 de enero del año 2020, que lo que hace es una propuesta de conciliación, pero en sí no termina nada, la parte demandante procede a enviar una tercera carta, ya el 27 de julio del año 2020. En esa carta es clara y en donde lo que le comunican a la parte demandada es que le están notificando la terminación unilateral que hace la parte actora de los contratos de administración o de mandato comercial (...fechas que coinciden con la fecha de terminación que señaló la señora Lina, gerente de la entidad demandante ...” “Y si bien el demandado dice que la terminación fue el 26 de julio del año 2019, no hay en el expediente ni una sola prueba) ...”*

La Juez de primera instancia, reconoció que el vínculo estaba finiquitado desde antes de la presentación de la demanda, admitiendo que las partes estaban de acuerdo en ello y que solo faltaba dar precisión a la fecha y a la causa. Para esto, se sustentó en la conducta de los litigantes: la cumplida, de la parte demandante y la incumplida, de la parte demandada, quien, según su valoración de las pruebas, omitió de principio a fin, el deber de hacer rendición de cuentas detalladas y espontáneas de su administración. Como nunca rindió las cuentas y éste es un deber mensual que le imponía el contrato, es claro que el incumplimiento de este deber, no pudo haberse concretado en 2018 sino desde el año 2014 y con cada mensualidad posterior. Con relación al deber de pagar con tiempo y suficiencia los cánones a la sociedad mandante, la parte actora si bien manifestó que las conductas irregulares se originaron aproximadamente desde el año 2017, el punto de partida

de la demanda, fue el pago incompleto del canon del diciembre de 2018, para el inmueble de la carrera 5 No 41-95, sin que haya sido el único reclamado. Para este incumplimiento fue suficiente constatar la certificación remitida por Bancolombia, que fue compatible con las manifestaciones habidas en la demanda. Con todo, aun cuando el incumplimiento empezó en estas fechas y la demandante hubiese contemplado la posibilidad de finiquitar el lazo contractual con la carta del 3 de agosto de 2018, no quiere decir que este documento sea la prueba de la finalización de los contratos de mandato. Ciertamente lo intentó, pero la negativa del demandado y las conductas posteriores, ya enumeradas, son indicativas de que la intención de ambas, era darle continuidad.

No es cierto entonces, que la Juez de primera instancia se haya abstenido de valorar la carta del 3 de agosto de 2018, como tampoco es cierto que la haya valorado incurriendo en las contradicciones referidas.

Con lo anterior quedan examinados los dos primeros aspectos de la impugnación, y los mismos, desde ya se anticipa, no están llamados a prosperar.

Se pasa ahora a evaluar el tercer y cuarto aspecto, es decir el relativo a la omisión en la valoración sobre el punto relativo a la conciliación habida entre las partes por el pago de \$2.000.000 y la cesión de los contratos: *Tampoco se refirió al tema de la conciliación que hubo entre las partes para la revocatoria del mandato, toda vez que se había acordado entre las partes el pago de \$2.000.000 y la correspondiente cesión de los contratos; y a la valoración equivocada de la compensación de los saldos, en la medida en que reconoce la existencia del contrato, más allá de la revocatoria, que operó el 3 de agosto de 2018, más la existencia de pagar comisiones y compensar saldos que resulten de la liquidación: "... Tampoco se refirió al tema de la compensación, o mejor dicho, sí se refirió, pero no es correcto lo que dice, porque si hay lugar a la compensación ya que si se reconoce la existencia del contrato, más allá de la revocatoria que fue el 3 de agosto de 2018, también se debe reconocer allí la existencia de obligación de pagar las comisiones y por lo tanto de compensar esos saldos que resulten de la liquidación que está haciendo en la sentencia..."*.

Pues bien, se debe empezar por clarificar que, de la conciliación admitida por las partes, no quedó rastro documental que funja como soporte o punto de partida en el análisis. El Despacho solo contaba con las herramientas que brindó el proceso, para construir y luego declarar la fuente obligacional correspondiente, pero, para este caso, solo se contó con las declaraciones de los libelistas, que evidencian que los puntos aludidos por el apelante, si fueron materia de deliberación y de aproximación;

pero no quedaron acordadas las circunstancias de tiempo, modo o lugar en que cada parte tendría que haber dado cumplimiento a sus compromisos. Se evidencia que lo allí acaecido no alcanzó para estructurar obligaciones claras, expresas o exigibles, ni brindó los mecanismos para su declaración en sentencia o para la enervación de las pretensiones. Así las cosas, no hay razón que justifique un pronunciamiento sobre el punto ni razón para declarar la prosperidad del reparo. Amén de esto, debe decirse que si es que el punto merecía un examen y la Juzgadora lo omitió, el apelante contaba con la posibilidad de pedir aclaración e incluso complementación de la providencia, de conformidad con el artículo 287 del C.G. del Proceso.

El último reparo tiene que ver con lo que el apelante denomina “*pago de comisiones y/o compensación de saldos*”. Según su análisis, al reconocerse la existencia de los contratos, se debe reconocer la obligación de pagar comisiones y de compensar a su favor, los saldos que resulten de la liquidación. A éste respecto, debe clarificarse que:

La existencia del contrato de mandato de los dos inmuebles encomendados a la gestión de la inmobiliaria, es un hecho probado.

Así mismo, quedó demostrado que el efecto de la denominada carta del 3 de agosto de 2018, no fue el de la aniquilación de los vínculos contractuales de mandato comercial, que unían a las litigantes. Esto fue así, no solo porque P.A.P Abogados S.A.S, se negó a aceptarlo, después de conocer el contenido de la carta del 3 de agosto de 2018, sino porque la sociedad Mapo S.A.S -en liquidación, aceptó pasivamente ésta negativa. De ahí en adelante, lo que demostraron sus conductas ulteriores, incluso teniendo de por medio el intento de conciliación de septiembre de 2018; fue un interés en imprimir continuidad a la relación jurídica que comenzó en el año 2014, hasta el 27 de julio de 2020.

Dentro de las conductas de reconocimiento a la vigencia de los lazos contractuales, se constató la de la sociedad inmobiliaria demandada, consistente en consignar desde su cuenta y así sea de manera intermitente, incompleta o insuficiente; los cánones de arrendamiento generados por los dos inmuebles administrados; a la cuenta de la sociedad demandante. Ambas cuentas, admitidas como mecanismo único de remisión y recepción de los dineros.

El valor de los cánones de arrendamiento de los locales administrados, el valor de las comisiones e impuestos que cada uno generaba, el valor que el arrendatario

consignaba a la sociedad administradora, el valor que ésta remitía a la sociedad mandante a la cuenta bancaria y el ritmo de consignación desplegado por la administradora; fueron constatados en las documentales anexas a la demanda, en la estimación jurada realizada por la actora en el libelo introductor, en los interrogatorios de las partes y de los testigos y especialmente, en la certificación remitida por Bancolombia, como consecuencia de la prueba por informe, decretada de oficio por la Juez natural del proceso. Amén de estos elementos de prueba, el comportamiento procesal de la parte accionada, desprovisto de contradicción probatoria efectiva u objeción al juramento, aunado a la vaguedad de las respuestas de su representante legal, se constituyeron en el sustento a la decisión de primera instancia.

Siendo estas las circunstancias, debe decirse entonces que, si la parte inconforme reparó porque la Juez primigenia reconoció la existencia de los contratos, pero no las comisiones a su favor, nos preguntamos, de cara al acopio probatorio inatacado, en primera instancia ¿acaso de la declaración de existencia de estos contratos de gestión, se desprende la consecuencia del reconocimiento de comisiones o la compensación de saldos? A este respecto, lo que debe decirse al apelante es que la existencia del contrato no conduce en automático a las dos posibilidades enunciadas. Ello por cuanto después de dejarse asentada la existencia de los convenios, la Juzgadora municipal pasó al examen de la ejecución de sus prestaciones por las partes que los conformaron, concluyó el incumplimiento para ambos, de la mandataria demandada y los validó como justa causa de la revocación unilateral de los vínculos, por parte de la sociedad mandante. Dicho incumplimiento, que consistió en la omisión en la rendición de cuentas a que forzaban los actos jurídicos y en el cumplimiento tardío e imperfecto en la consignación de una parte de los cánones y en la omisión absoluta de otra parte de los mismos; fue el soporte de la fulminación que declaró la Juzgadora de primer grado. No se trató de la hipótesis de revocatoria unilateral regulada en la cláusula octava de los contratos de mandato litigados, conforme a la cual no era necesaria la expresión de una causa; con la que se presumía el cabal cumplimiento sus obligaciones y por razón de lo cual, se posibilitaba al mandatario, el derecho, apenas lógico de pago de las comisiones que le habrían correspondido, hasta el momento de la terminación de la vigencia de los contratos de arrendamiento administrados. No fue ésta la situación que arrojaron las constancias probatorias y que conminaron la sentencia adversa al promotor de la censura que aquí se resuelve. La situación que motivó la terminación unilateral de los contratos de mandato, se apoyó en una justa causa que, por su naturaleza, no precisaría del beneficio de un aviso antelado como el que consagra la cláusula octava de los contratos suscritos por los litigantes en octubre y diciembre

de 2014 y para la que en modo alguno se contempla pago de comisiones distintas a las que alcance a obtener el mandatario hasta antes de la revocación. No más de ahí, pues ante una hipótesis de justa causa, no hay razón para que la convención se siga ejecutando, ni para que el mandatario siga derivando porcentajes dinerarios que tienen, precisamente la finalidad de retribuir la diligente administración que se le encomendó y que serían legítimos siempre que éste hubiese honrado sus obligaciones. Y esto, aún si la finalización del mandato, operase en vigencia plena de los contratos de arrendamiento administrados, como sucedió en este caso. No hay razón para reconocer estipendios que se justifican únicamente si la gestión se está desarrollando en plena concordancia con las exigencias legales; y aun en el caso de que sí hubiese una razón para hacerlo, le correspondía al impugnante, argumentarlo en los reparos a la decisión, pero no lo hizo así, pese a que con lujo de detalles le fue demostrado el incumplimiento en su deber de consignar con oportunidad y suficiencia, los cánones de arrendamiento y en su deber de hacer rendición mensual de cuentas, por la gestión para la que se le contrató.

Para guardar concordancia con la lógica de los acaeceres del proceso y de las conductas de sus intervinientes, el recurso tendría que haberse orientado hacia la enervación de la estimación que, de la justa causa, elaboró la Falladora, pues es la demostración de este elemento, la que cercenó el derecho que aquí se impetra. La sola existencia del contrato, no habilita para reconocer las comisiones referidas. Éste es tan solo el punto de partida para el despliegue del análisis, máxime si se tiene en cuenta que, como se verá a continuación, las constancias procesales lo que enseñan es que la sociedad apelante, si devengó y sustrajo estos porcentajes.

En este orden, es necesario recordar que de conformidad con las documentales anexas, la sociedad accionante planteó en su demanda que la accionada si dedujo las comisiones que le correspondieron por su gestión y aunque hubo unas mensualidades que omitió consignar; la sociedad demandante desligó de sus pretensiones, esos rubros atinentes a las comisiones y se enfocó únicamente en los valores específicos de sus cánones. La demandada, no se opuso, no objetó, no contradujo y posteriormente, la entidad Bancolombia S.A., lo certificó sin que la demandada se manifestara en contra. Obsérvense los datos que se trasuntan, a continuación:

Para el inmueble **número 41-79**, cuya mensualidad correspondía a \$1.826.984 hasta el mes de octubre de 2019, pero que, a partir de noviembre de 2019, se incrementó a \$2.013.182; la administración del arrendamiento y el valor que se pretendió por la actora en la demanda, se concretó de la siguiente forma:

Mensualidad	Canon con comisión	Comisión	Canon sin comisión	Valor consignado según certificación Bancolombia	Valor total o parcial, pretendido en la demanda por cada mensualidad referida
Febrero 2019	\$1.994.243	\$167.259	\$1.826.984	No consignó.	\$1.826.984
Nov. 2019	\$2.197.167	\$183.985	\$2.013.182	No consignó. Consignó el canon del local 41-95	\$2.013.182
Dic. 2019	\$2.197.167	\$183.985	\$2.013.182	No consignó.	\$2.013.182
Enero 2020	\$2.197.167	\$183.985	\$2.013.182	No consignó. Consignó el canon del local 41-95	\$2.013.182
Mayo 2020	\$2.197.167	\$183.985	\$2.013.182	No consignó	\$2.013.182
Junio 2020	\$2.197.167	\$183.985	\$2.013.182	No consignó	\$2.013.182
Julio 2020	\$2.197.167	\$183.985	\$2.013.182	No consignó	\$2.013.182

Para el inmueble **número 41-95**, cuya mensualidad correspondía a \$1.881.662 hasta el mes de junio de 2019, pero que a partir de noviembre de 2019, se incrementó a \$2.069.827 y específicamente en los meses de junio y julio 2020, se cobró disminuido a \$1.739.351; la administración del arrendamiento operó así:

Mensualidad	Canon con comisión	Comisión	Canon sin comisión	Valor consignado según certificación Bancolombia	Valor total o parcial, pretendido en la demanda por cada mensualidad referida
Dic. 2018	\$2.090.735	\$209.073	\$1.881.662	\$1.710.601	\$171.061
Enero 2019	\$2.090.735	\$209.073	\$1.881.662	\$1.841.937	\$39.725
Febrero 2019	\$2.090.735	\$209.073	\$1.881.662	No consignó	\$1.881.662
Abril 2019	\$2.090.735	\$209.073	\$1.881.662	No consignó. Consignó el canon del 41-95	\$1.881.662
Mayo 2019	\$2.090.735	\$209.073	\$1.881.662	No consignó. Consignó el canon del 41-95	\$1.881.662
Junio 2019	\$2.090.735	\$209.073	\$1.881.662	No consignó. Consignó el canon del 41-95	\$1.881.662
Dic. 2019	\$2.299.808	\$229.981	\$2.069.827	No consignó	\$2.069.827
Febrero 2020	\$2.299.808	\$229.981	\$2.069.827	No consignó	\$2.069.827
Marzo 2020	\$2.299.808	\$229.981	\$2.069.827	No consignó	\$2.069.827
Abril 2020	\$2.299.808	\$229.981	\$2.069.827	No consignó	\$2.069.827
Mayo 2020	\$2.299.808	\$229.981	\$2.069.827	No consignó	\$2.069.827
Junio 2020	\$2.069.827	\$2.069.827	\$1.739.351	No consignó	\$2.069.827
Julio 2020	\$2.069.827	\$2.069.827	\$1.739.351	No consignó	\$2.069.827

Lo anterior, confirma que la inmobiliaria accionada, se benefició de lo que ahora reclama, refiriéndonos con esto a aquellas comisiones que emanaron de los cánones consignados tardíamente e incluso a aquellas que ni siquiera se consignaron, pero que como se observa, la demandante no se ocupa de éstas en sus pretensiones, las deja de lado y se abstiene de cobrarlas.

Concretado lo anterior, declarada la justa causa, reafirmado que ésta es suficiente para sustentar la revocación unilateral sin derecho a comisiones posteriores a favor de la administradora y no habiendo un argumento que posibilite su enervación en esta instancia; se concluye que la demandante no estuvo obligada a pagar más cánones que los generados hasta la fecha de revocación del vínculo, la que, para este caso, fue el 27 de julio de 2020.

En lo que respecta a la compensación de saldos, debe recordarse que de cara a los artículos 1714, 1715 y 1716 del Código Civil, la institución extintiva de obligaciones se define como:

*“...**ARTICULO 1714. <COMPENSACION>**. Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse*

***ARTICULO 1715. <OPERANCIA DE LA COMPENSACION>**. La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:*

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.*
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y*
- 3.) Que ambas sean actualmente exigibles.*

*Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor.*

***ARTICULO 1716. <REQUISITO DE LA COMPENSACION>**. Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras...”*

Lo cual obliga a quien la alega, a demostrar su existencia. Para este asunto, sin embargo, ni un solo requisito de los enumerados, fue demostrado por la sociedad demandada. Si por su parte la sociedad Mapo S.A.S. -en liquidación-, demostró que la inmobiliaria adeudaba las cifras estimadas y que la razón era el incumplimiento de la demandada, lo propio no acaeció con el despliegue probatorio de la sociedad inmobiliaria, quien pese a alegar la compensación, nunca demostró que la actora le

adeudase comisiones, ni mucho menos su origen y valor. Las únicas que enrostraron las probanzas, fueron aquellas que desprendieron los contratos de administración de los arrendamientos de los inmuebles puestos bajo su gestión, pero tal como se observó en precedencia, fueron pagadas. Por fuera de estos emolumentos enunciados, no se identifica una causa que justifique otras comisiones ni mucho menos la obligación de compensar saldos. Ahora, según lo argumentó el censor, la fuente atributiva de su derecho sería la fallida conciliación de septiembre de 2018, ya que supuestamente, de ella, habría procedido el deber de reconocer a su favor un valor de dos millones de pesos (\$2.000.000), por la cesión de los contratos de arrendamientos vigentes para entonces; no obstante, a esta altura del proceso, la misma solo puede observarse como un intento de aproximación del que no puede predicarse claridad, expresividad o exigibilidad en los compromisos y tal como se explicó en párrafos precedentes, aún si el encuentro de los libelistas hubiese podido tener fines auto-compositivos, la misma no pasó de ser un accidente, un intento fallido del que no pudieron derivarse consecuencias y que terminó caído, ante el interés de las partes, de otorgar continuidad a un contrato que se desarrolló hasta el 27 de julio de 2020 y que expiró ahí.

No obstante, en gracia discusión, si es que existían cifras dinerarias por reconocer a su favor, si es que su interés era el reconocimiento de comisiones que, por algún motivo, no se hubiesen valorado o advertido en primera instancia, debía por lo menos contar con claridad meridiana sobre el punto. Es insólito, que aún con el diligente direccionamiento que la Juez *A quo*, le imprimió a la interrogación, en torno a la obtención de la información; el interesado en los montos no haya podido otorgar ni los datos mínimos requeridos para, por lo menos, propiciar un enjuiciamiento al respecto. Ni siquiera propone cifras imprecisas; simplemente no los otorga, no cuenta con ellas. Recordemos que cuando la juzgadora le indaga sobre el derecho deprecado y específicamente por su valor, las respuestas del gerente de la sociedad accionada fueron desconcertantes, pues con notable vaguedad e indeterminación evidenció que ni siquiera tenía noción de las cifras concretas porque, según su dicho, no era él, el encargado de la contabilidad; no sabía cuánto dinero se le había consignado a la mandataria; no sabía cuáles eran los dineros que tendrían que ser objeto de compensación. Su argumento fue la falta de un contador en su empresa, el desconocimiento de su propia contabilidad y la ausencia de la declaración de quien presuntamente se encargaba de las cuentas, señora Laura Isabel López Vasco; sin embargo, la carga de la prueba estaba en su extremo y tales situaciones son irrelevantes para el proceso, máxime cuando está demostrado que quien funge como gerente es él y que dentro de sus funciones está, la documentada en el certificado de existencia y representación, consistente en “organizar

*adecuadamente los sistemas requeridos para la contabilización, pagos y demás operaciones de la sociedad*". Ahora, habría podido demostrar mediante prueba que otorgara certeza más allá de toda duda razonable, una explicación que justificara su conducta, pero, no fue así. La diligencia exigible a su condición de mandatario, se extiende a la elaboración de una defensa seria y argumentada y no fue precisamente esto lo que sucedió en este caso, donde tal como se indicó en apartes anteriores, el mandatario elabora giros argumentativos a conveniencia y despliega afirmaciones para las que no esgrime pruebas que lo respalden. Lo único que queda evidenciado con el reparo que aquí se resuelve, es que la sociedad demandada no obró con la diligencia y cuidado que mediana y ordinariamente habría empleado una sociedad inmobiliaria en sus negocios propios y que la sentencia habrá de confirmarse en su integridad.

#### **Decisión:**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

#### **F a l l a:**

**Primero:** Confirmar íntegramente la sentencia proferida en audiencia realizada el cinco (05) de mayo de dos mil veintitrés (2023), por el Juzgado Dieciséis (16) Civil Municipal de Medellín, de Medellín, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

**Segundo:** Condénese en costas a la sociedad demandada a favor de la demandante. Como agencias en derecho, se fija la suma equivalente a dos y medio (2.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**Tercero:** En firme la presente providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

#### **Notifíquese**

**Omar Vásquez Cuartas**  
**Juez**

Firmado Por:  
Omar Vasquez Cuartas

**Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 020  
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: **6e4cc35fb479fb5a2a60902221b150e06ae208b82e1f3726c5812ce263628f2**

Documento generado en 03/10/2023 04:26:27 PM

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