



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
"Al servicio de la justicia
y de la paz social"

S- 115

Procedimiento: Verbal

Demandante: Jorge Alberto Vera Arango

Demandada: Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A.-Cazadiana

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 001 2019 00230 01

Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado

Decisión: Confirma sentencia apelada

Medellín, diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 22 de septiembre de 2020, emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado.

Temas: corretaje, derecho a remuneración del corredor

Procedente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 22 de septiembre de 2020, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por el señor Jorge Alberto Vera Arango en contra del Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A.- Cazadiana, a través del cual la parte demandante pretende:

"PRIMERO: Que se declare que entre la sociedad demandada CLUB DE CAZA TIRO Y PESCA DIANA S.A. – CAZADIANA, con NIT. 890.903.379-0 y nuestro mandante, JORGE ALBERTO VERA ARANGO con cédula de ciudadanía número 70.081.056, existió un CONTRATO DE CORRETAJE, que versó sobre la compraventa de un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-1051568, situado en el área urbana del Municipio de Envigado (Antioquia), con un área de 6.434,28 M2, por valor de \$9.133.113.009, (nueve mil ciento treinta y tres mil millones ciento trece mil nueve pesos m.l.) sobre las partes aquí reseñadas en el acopio de hechos.

SEGUNDA: Que consecuentemente se condene a pagar a CLUB DE CAZA TIRO Y PESCA DIANA S.A. –CAZADIANA, con NIT. 890.903.379-0 a nuestro mandante, JORGE ALBERTO VERA ARANGO con cédula de ciudadanía número 70.081.056, una comisión del tres por ciento (3%), que es la acostumbrada para la venta de inmuebles, por la suma de OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M.L. (\$82.742.580), a este corte, en ausencia de pacto porcentual expreso sobre la materia, que resulta de considerar los abonos en cuenta por la suma de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y SIEIS MIL NUEVE PESOS M.L. (\$2.758.086.009) y /o el valor indexado que resultare –si se probare-, porción de un pago global de NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO TRECE MIL NUEVE PESOS M.L. (\$9.133.133.009).

TERCERO: Que se condene a la demandada a pagar intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida en Colombia, desde las fechas exigibles del pago de la comisión, para cada monto abonado a la obligación y hasta que se solucione el pago, así:

- Interés moratorio para \$500.000.000 x 3% desde el 30 de marzo de 2018.

- *Interés moratorio para \$342.714.660 x 3% desde el 30 de marzo de 2018.*
- *Interés moratorio para \$735.354.508 x 3 % desde el 15 de abril de 2018.*
- *Interés moratorio para \$264.645.492 x 3% desde el 15 de julio de 2018*
- *Interés moratorio para \$915.371.349 x 3% desde el 30 de noviembre de 2018.*

CUARTA: *Que consecuentemente se condene a pagar al CLUB DE CAZA Y PESCA DIANA S.A. –CAZADIANA, con NIT. 890.903.379-0 a nuestro mandante, JORGE ALBERTO VERA ARANGO con cédula de ciudadanía número 70.081.056, una comisión del tres por ciento (3%), que es la acostumbrada para ventas de inmuebles, por el saldo insoluto y por cada pago o abono en cuenta de cara al saldo restante de SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES VEINTISIETE MIL PESOS M.L. (\$6.375.027.000), valga decir, la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M.L. (\$191.250.810)”*

Todo lo antedicho, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que la sociedad comercial Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A – Cazadiana, es propietaria de un inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1051568, situado en el área urbana del Municipio de Envigado Ant.

Que por decisión del máximo órgano de la sociedad demandada, se determinó enajenar el inmueble descrito en el hecho anterior, para lo cual se instó a todas las personas interesadas en venderlo (sin distingo alguno), para efectos de cubrirles la comisión, inclusive extendiendo este beneficio y autorización a los miembros de la junta directiva, accionistas o persona natural o jurídica para que cerrara el negocio. Todo el que quisiera participar en esta posibilidad, quedaba en libertad de hacerlo.

Que el demandante, señor Jorge Alberto Vera Arango, optó por la posibilidad de vender el inmueble y diligenció –tal y como lo hicieron los otros interesados

en vender-, el día 13 de octubre de 2015, la autorización para llevar a cabo tal propósito. Dicha autorización rezaba: *"(...) para que dado su especial conocimiento en el corretaje de propiedad inmobiliaria, promueva autónomamente y a su costa, la venta de la sede locativa del inmueble propiedad de la sociedad CLUB CAZADIANA S.A, ubicado en la Calle 27D Sur Nro 28 – 71, ubicado en el paraje Zúñiga, Loma el Esmeraldal, del Municipio de Envigado Ant"*.

Que la sociedad demandada mediante acta de asamblea de accionistas Nro. 1119 del día 22 de marzo del año 2017, ratificó la decisión, por unanimidad, de vender el inmueble, tal y como se puede evidenciar en el punto 9, numeral 9.1 de proposiciones y varios (venta de inmuebles de la sociedad) en el orden del día del acta mencionada.

Que el señor Jorge Alberto Vera Arango, procedió a realizar una serie de gestiones conducentes a lograr el objetivo encomendado por el Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A – Cazadiana, y para el mes de septiembre del año 2017, se obtuvo una carta de intención de adquirir el inmueble por parte del Municipio de Envigado, situación ésta que se verifica en el acta de asamblea de accionistas Nro. 1129 del 25 de septiembre del año 2017, en el punto 2 del orden del día: información y confirmación de venta de la sede el club *"(...) procede el señor Jorge Humberto Calle, quien oficia como representante legal a dar lectura a la carta de intención de compra, recibida por parte de la administración municipal, en la cual manifiesta su intención e interés de adquirir el inmueble actual sede del club"*.

Que el día 22 de marzo del año 2018, se suscribió el respectivo contrato de promesa de compraventa entre el municipio de Envigado y la sociedad Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A – Cazadiana, cuyo objeto era la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-1051568, por un valor de NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO TRECE MIL NUEVE PESOS M.L. (\$9.133.113.009).

Que la venta se logró por la gestión de intermediación del señor Jorge Alberto Vera Arango, quien fue el único y primer contacto con el promitente comprador, en este caso, el municipio de Envigado, tal como se infiere de diversos documentos, entre ellos los informes de gestión, por ejemplo, el de fecha 2 de abril del año 2018, donde se resalta: *"para lograr dicho negocio, el señor Jorge Alberto Vera pudo conseguir un primer acercamiento con el señor alcalde del municipio de Envigado, encuentro del cual se deriva una primera reunión formal entre el club y la administración municipal"*.

Finalmente, el señor Jorge Alberto Vera Arango, en diversas ocasiones ha planteado el asunto de reclamar la comisión por la venta del bien, no solo ante los órganos societarios del Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A – Cazadiana, sino también ante los directivos de la sociedad, sin que a la fecha tenga una respuesta satisfactoria al reconocimiento de su derecho.

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 02 de septiembre de 2019 y notificada la demandada de la misma procedió, a través de apoderado judicial, a contestarla.

Comenzó por manifestar que era cierto que el inmueble se identificaba con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1051568, pero que actualmente era de propiedad del Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A – Cazadiana.

Aceptó que se pretendía vender el lote, pero fue negado lo atinente a las supuestas autorizaciones de intermediación por parte de cualquier miembro del consejo de administración en calidad de contrato de corretaje.

Manifestó que no hay ningún tipo de acta veraz y producida por el consejo de administración o por la asamblea ordinaria o extraordinaria de socios que así lo acredite. Que la supuesta autorización a la que alude el demandante, se puede evidenciar que es una autorización inválida que él realizó, ya que en

ningún momento fue autorizado por parte del consejo de administración o de la asamblea de socios para vender el lote.

Indicó que es cierto que existió un acta que ratificó la intención de venta del inmueble, pero no se certificó, en ningún momento, que el demandante fuera la persona contratada por la parte demandada para realizar la respectiva venta, reconociéndole algún tipo de comisión por la intermediación o gestión válida y efectiva de la venta del predio.

Afirmó que la negociación se adelantó con el Club Cazadiana y el municipio de Envigado y no por intermediación del demandante, que inclusive el primer acercamiento con la administración municipal de Envigado, fue gracias a la gestión oportuna del padre Absalón Arcila Arias, rector del colegio José Miguel de la Calle, quien necesitaba arrendar un espacio para reubicar a sus alumnos, por cuanto el municipio de Envigado le iba a reparar las instalaciones locativas del colegio; el presbítero buscando dichas instalaciones pasó por el Club Cazadiana y le preguntó al vigilante qué podía hacer para que le arrendaran parte de las instalaciones de dicho inmueble, por lo que el vigilante lo llevó directamente a la administración del Club Cazadiana, donde fue atendido por la secretaria Nubia Amparo Villa Atehortúa y esta le dijo que en vez de arrendar el inmueble, que lo comprara, puesto que estaba en venta.

Es así, como señala que esos acontecimientos fueron el inicio directo de los contactos de negociación y posterior venta entre la administración municipal de Envigado con el Club Cazadiana, en cabeza del señor Jorge Humberto Calle, quien actuaba como representante legal del club. Igualmente, anotó que el señor Jorge Alberto Vera Arango, en desarrollo de sus funciones legales, acompañó a este último a perfeccionar el negocio como miembro del consejo de administración y del comité de negociación y no en calidad de agente corredor inmobiliario y/o comisionista.

Resaltó que ha sido el mismo municipio de Envigado, el que, en varias oportunidades, por medio de respuestas a derechos de petición, ha ratificado lo siguiente: *"ahora respecto de su solicitud, para dicho negocio jurídico no*

hubo intermediario ni comisionista, y tampoco se efectuó pago alguno por concepto de comisión”.

Con base en los hechos narrados, manifiesta que no hubo contrato de corretaje con el demandante, toda vez que el contrato de promesa de compraventa en ninguno de sus apartes menciona el tema del corretaje y/o comisión y además en el texto de la compraventa enunciada se indica que la promesa de venta se hace por enajenación voluntaria y directa.

Los anteriores argumentos sirvieron como soporte de las excepciones de mérito que denominó: “*falta de causa e inexistencia de la obligación*”, “*falta de legitimación en la causa por activa*”, “*falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*falta de requisitos esenciales del corredor inmobiliario*”, “*falta de integración del litisconsorcio necesario por activa*”, y, “*mala fe*”.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada así la relación procesal, se dictó sentencia desestimatoria de las pretensiones.

Para decidir de la manera como lo hizo, el señor juez *a quo* realizó algunas consideraciones sobre la naturaleza y características del contrato de corretaje bajo la regulación de los artículo 1340 a 1346 del C.Co, de cuyo contenido aseguró que se extraen los elementos axiológicos para la prosperidad de la pretensión, como son: **a)** que exista prueba de que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio; **b)** que el corredor haya efectuado gestiones idóneas para lograr el encargo y; **c)** que como consecuencia de estas gestiones se haya concluido o celebrado el negocio con el tercero.

Indicó que los requisitos anteriores, los viene exigiendo tanto la sala laboral como la sala civil de la Corte Suprema de Justicia desde tiempos remotos, como da cuenta la sentencia de casación civil del 13 de abril de 1955 que aparece en la gaceta Nro. 80.

Luego de citar otras sentencias que hacen referencia al contrato de corretaje, advirtió que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido conteste en establecer que el derecho del corredor a percibir la remuneración del encargante, nace cuando el negocio o contrato encomendado realmente se haya celebrado o llevado a efecto. Que, en el caso concreto, era evidente la ausencia de ese requisito de la pretensión, pues la negociación del lote no se había realizado.

Así, manifestó que era un desgaste innecesario de la jurisdicción el ocuparse del análisis de los otros elementos de la pretensión invocada, cuyo estudio involucra la valoración de innumerables medios probatorios que, de hallarse acreditados, de todos modos, la pretensión no tendría vocación de prosperidad ante la ausencia del elemento advertido: **“que se haya concluido o celebrado el negocio con el tercero”**.

Además de lo anterior, advirtió el juzgador que era inocuo y sin ningún sentido práctico, simplemente declarar la existencia de un contrato de corretaje entre las partes, en el evento en que resultara probado el primero de los requisitos y no el tercero, que fue lo solicitado como pretensión principal, cuando éste simplemente sirve como fuente obligacional, lo que implicaba que no se requiere que se pida al juez como pretensión que se declare su existencia, pues bastaba simplemente probarlo. Es decir, advirtió que la existencia del contrato de corretaje es un presupuesto de hecho para la prosperidad de la pretensión, no se necesita la declaración de existencia del contrato; basta probarlo.

Volviendo al presupuesto que no halló probado, dijo que el supuesto negocio encomendado **“la venta de la sede locativa del inmueble de propiedad de la sociedad demandada”**, aún no se ha celebrado, como lo afirmó el apoderado judicial de la parte demandada en sus alegatos de conclusión. Que, en efecto, desde los mismos hechos de la demanda se indicó que se celebró un contrato de promesa de compraventa entre el municipio de Envigado como promitente comprador y la sociedad accionada como promitente vendedora,

en el que se pactó que la escritura pública de venta se suscribiría el 17 de septiembre del año 2021.

Advirtió que la promesa del contrato es sustancialmente distinta al contrato prometido; según el ordenamiento jurídico en su artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es un contrato preparatorio, por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o acaecimiento de una condición. Que, tratándose de una promesa de compraventa de un bien inmueble, dos partes; el promitente vendedor y el promitente comprador se obligan a celebrar un contrato de compraventa sobre un bien inmueble, mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva al vencimiento de un plazo y/o al acaecimiento de una condición.

Dijo que en nuestro medio, el contrato de compraventa que verse sobre bienes raíces es solemne, en la medida que para su perfeccionamiento se requiere la suscripción de una escritura pública, según lo establece el artículo 1857 del C.Civil, razón por la que el contrato de promesa de compraventa celebrado por el Municipio de Envigado y la sociedad demandada no era prueba de la conclusión del negocio.

En cuanto a esa inferencia, apuntaló su decisión en lo dicho por la doctrina, en los siguientes términos: *"se ha debatido que debe entenderse por contrato concluido, como requisito o causa del previo, por un lado, es claro que el contrato definitivo se debe haber perfeccionado con todas las formalidades legales, si las hubiere, no basta con que se suscriba el contrato preparatorio o promesa. Pero no es necesario a menos a que haya pacto o costumbre en contrario que las partes hayan cumplido el contrato, descargando sus respectivas obligaciones para que el corredor tenga derecho a la comisión"* (transcripción de la profesora Marcela Castro de Cifuentes de la Universidad del Rosario, en la obra los contratos en el derecho privado, legis pág. 573).

Que la misma autora antes citada, indicó que para que exista derecho a la remuneración: *"debe haber identidad entre el negocio propuesto y el finalmente celebrado"*.

Concluyó entonces que, ante la ausencia tan evidente de uno de los requisitos esenciales, para que pueda prosperar la pretensión del demandante, se imponía desestimarla.

IMPUGNACIÓN

La apoderada demandante manifestó su inconformidad con la sentencia; inicialmente solicitó al despacho que reconsiderara la decisión, pues en el sentir de ella, debía existir pronunciamiento frente a la existencia o no del contrato de corretaje, ya que en lo relativo al perfeccionamiento del c-v, ello se encontraba plenamente probado, pues el otorgamiento de la escritura pública –a su juicio- es un simple formalismo que no puede dar al traste con la pretensión invocada.

El juzgador indicó que, frente al recurso de reposición interpuesto, bastaba indicar que la sentencia no era revocable por el juez que la dicta, razón por la cual ese recurso no era procedente. Reconvino a la abogada para que indicara si iba a proponer algún recurso, a lo que fue conteste en señalar que el de apelación, recurso que fue concedido en el efecto suspensivo y se concedió el término de tres (3) días para que se allegaran los reparos concretos contra la sentencia.

En el término otorgado, la abogada allegó un escrito en el cual no se detallan los reparos concretos a la decisión, pues en el mismo se formulan y desarrollar una serie de interrogantes para cuestionar la decisión de primera instancia, sin embargo, de la lectura integral del escrito se logran extraer dos cargos concretos frente a la sentencia: 1) cuestiona el hecho de que el señor Juez *a quo* hubiera soslayado examinar la prueba del contrato de corretaje, cuando en la primera de las pretensiones se solicitó que se declarara la existencia de dicho contrato. 2) sostiene que el contrato de promesa de compraventa suscrito entre el Municipio de Envigado y la sociedad demandada es suficiente para acreditar el presupuesto estructural de la pretensión que no halló probado el juez.

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (DECRETO 806 DE 2020)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 26 de marzo de 2021. El 23 de abril corriente la apelante allegó -vía correo electrónico-, en término, el memorial de sustentación, réplica del que ya había presentado ante el Despacho de primera instancia, con el cual acompañó constancia de haber agotado el trámite previsto en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020, por lo que el traslado para la demandada se surtió el 14 de abril siguiente, sin que esta hiciera pronunciamiento alguno.

El Código General del Proceso en sus artículos 320 y siguientes regula lo concerniente al recurso de apelación. En lo relativo a la apelación de sentencias, básicamente establece que cuando la sentencia se dicta en audiencia –como ocurrió en el presente asunto- su formulación debe realizarse inmediatamente ocurra la notificación de la decisión en estrados, momento en el cual el recurrente, o dentro de los tres (3) días siguientes, deberá de precisar, de manera breve, los reparos concretos que hace a la decisión. Sobre los reparos blandidos en primera instancia será que versará la sustentación ante el superior.

Como ya se advirtió, la apelante no se ciñó a la técnica procesal para la proposición y sustentación de su recurso de alzada, no obstante, como del escrito arrimado se logra extraer el inconformismo en contra de la sentencia fustigada con su debida sustentación, la Sala, en aras de ahondar en garantías y asegurar el derecho de defensa, emitirá pronunciamiento de fondo.

Los interrogantes planteados por la recurrente son los siguientes: **1) El contrato de corretaje es un contrato autónomo previo e independiente del contrato pretendido a concretar y el derecho a la remuneración, es la contraprestación del contrato de corretaje:** Realizó algunas consideraciones sobre el contrato de corretaje, afirmando que el mismo era autónomo, previo o preparatorio a la celebración de otro negocio

jurídico, por lo tanto, la existencia de éste no debe supeditarse a la celebración del contrato que tenía como objetivo el corredor.

Dijo que Corte Suprema de Justicia en sentencia de Casación Civil del 9 de febrero de 2011, Exp 11001-3103-013-2001-00900-01 manifestó que: *"no toda intermediación supone una retribución para el corredor a la luz del artículo 2 del artículo 1341 del C.Co., aquel tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que se ha celebrado el negocio en que intervenga"*, entonces, desde su punto de vista, para que exista derecho a la comisión del corredor es menester que exista una relación directa, o si se quiere, un nexo causal entre la gestión del corredor y la feliz celebración del negocio, al punto que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad, las partes no habrían contratado, es decir, si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si estas finalmente llegan a un acuerdo y si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada, la usual o la fijada por peritos.

Así, manifiesta que el derecho a percibir nace de la efectividad de los pagos o abonos en cuenta, pues lo que trata el legislador es de evitar el detrimento económico al comitente, quien, en la mayoría de los casos, obtendrá el pago total a la conclusión del negocio, al otorgamiento de la escritura pública, pero ello no implica la regla general, pues en muchos eventos el comitente percibe el pago por instalamentos mucho antes del otorgamiento de la escritura pública, como en el presente caso.

2. ¿cuándo surge el derecho a la remuneración de la comisión?: Que la remuneración de la comisión nace desde el momento mismo en que el corredor materializa el contacto entre las partes, tanto es así, que el corredor no es responsable de que se concluya el contrato.

Dice que, en este caso, *"es evidente que el derecho a la comisión está generado. Cosa diferente es la percepción del mismo. Así las cosas, el fallo del despacho, no es claro en dicho sentido dado que se limita a desestimar las pretensiones de la demanda argumentando que aun el contrato objetivo*

del corretaje no se ha perfeccionado, por vía de escritura pública, y adicionalmente argumenta que la existencia del contrato no hay que declararla y que solo hay que probarla. Contrario sensu, es necesario e indispensable declarar su existencia para poder acreditar el derecho a la comisión. Ahora bien, el juez en su pronunciamiento quiere significar que solo nace el derecho a reclamar una vez se perfeccione el contrato, una vez se otorgue la escritura pública, pero omite pronunciarse sobre la declaratoria de la existencia del contrato de corretaje, pretensión inicial citada en la demanda. Es importante, de igual manera, precisar que si bien aún no se ha escriturado el bien inmueble, el negocio sí existe y se ha ejecutado, de ahí nace entonces el derecho a percibir la comisión, cosa diferente es la cancelación total de la comisión, la cual obviamente se dará una vez sea escriturado el bien al comprador y cancelado totalmente, por lo que es importante remitirnos a la sentencia 2005- 00366 del 14 de septiembre de 2011, la cual en su contenido establece: "el corredor configura el derecho a percibir la remuneración estipulada, si se acredita el nexo causal entre su gestión y la celebración del negocio jurídico. Sólo puede haber reconocimiento económico para el corredor en la medida en que los sujetos que puso en contacto finalmente arriben a un acuerdo de voluntades. Debiendo existir una relación directa, o si se quiere, un nexo causal, entre la gestión del corredor y la celebración del negocio, al punto que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad las partes no habrían contratado".

Es importante precisar que en el caso que nos ocupa, el pago del inmueble se ha realizado en más de un 80%".

Se debe resaltar que las sentencias citadas por el despacho en su mayoría contenían casos en los cuales las contraprestaciones económicas se efectuaban en el otorgamiento de la escritura pública, y es pertinente resaltar que la analogía es procedente en algunos casos, pero que las situaciones o circunstancias de su desarrollo pueden variar, y que no pueden aplicarse tangencialmente, máxime cuando se trata de un contrato de escasa regulación legal en la ley colombiana.

Me permito precisar, que hay dos momentos diferentes en el caso que nos ocupa: uno es LA CONFIGURACION DEL DERECHO A PERCIBIR LA

REMUNERACIÓN y otro muy diferente es LA EXIGIBILIDAD DE PERCIBIR LA REMUNERACION.

En mi sentir, observo que se está vulnerando el derecho adquirido del demandante, cual es el derecho a la comisión, donde el juez desestimó los hechos preparatorios y ejecutados del negocio jurídico, menospreciando la promesa de compraventa del bien que nos ocupa”.

3. La Promesa De Compraventa Refleja Los Alcances De Un Contrato:

"El artículo 1.341 del Código de Comercio, cuando afirma que "el corredor tendrá derecho a su remuneración, en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga”, no está diciendo nada diferente a que aplica ello cuando se celebre el negocio (promesa de compraventa), entendido como un acuerdo de voluntades de naturaleza bilateral. ¿Cuándo se considera celebrado el negocio? Obviamente, cuando se firma por los intervinientes el contrato de promesa de compraventa, que no es un papel cualquiera.

El juzgador fue muy insistente en citar estas frases: "Gestión idónea y que se haya concluido o celebrado el negocio”. "El corredor ejecuta los actos preparatorios y desaparece de escena, quedándole el perfeccionamiento del contrato”. "Aproximar, ser mediador, llevar a cabo los actos materiales para que se perfeccione el negocio” "Es el contacto entre las partes en una labor de intermediación”. "Los terceros concluyen el contrato”. Se pregunta: ¿Y es que la promesa de compraventa no es un contrato que celebra el negocio interpartes? ¿Si no es ello, entonces qué es? Por eso, la sentencia, parte de un equívoco: atribuirles solo los efectos contractuales y negociales a la escritura pública. Grueso error.

4. La Conclusión Del Negocio, Entendida Solo Como Su Perfeccionamiento Por Medio De Escritura Pública, Sin Considerar La Celebración Del Mismo, En La Etapa Previa. Cuarto:

El juez con la finalidad de aplicar justicia, se remite a los fallos jurisprudenciales y doctrinales con la finalidad única de esclarecer el objeto del litigio.

Pero cuando se realiza una analogía, y se remite a dichos fallos, la aplicabilidad de ellos no puede tomarse en forma directa, pues las situaciones o

circunstancias de cada caso de deberán analizar de manera minuciosa y puntual, que permitan, dar una aplicabilidad cierta a la situación del caso que nos ocupa, para no entrar en un perjuicio, un desconocimiento o una vulneración de los derechos adquiridos por una de las partes.

El fallo de manera infundada, pretermitió la fase previa o etapa precontractual, mediante la celebración de la promesa de compraventa, olvidándose que es en ella que se logra el acuerdo de voluntades, es allí donde se inicia el negocio y debe ser respetada y considerada.

5. La Certeza Y Seguridad Jurídica De La Celebración Del Contrato De Compraventa En La Solemnidad De La Escritura Pública: *"TODOS LOS CASOS NO PUEDEN TENER LA MISMA APLICACIÓN ANALÓGICA DE LAS SENTENCIAS, PROVIDENCIAS, DOCTRINAS, JURISPRUDENCIA, en el caso que nos ocupa se presenta una situación no solo puntual, sino determinante para garantizar la celebración del negocio, es por ello, que no solo se debe considerar la calidad de los contratantes, sino también todas las circunstancias que antecedieron y constituyen una seguridad jurídica a la celebración y cumplimiento de solemnidades en la negociación, a saber:*

"1. LA CALIDAD DEL COMPRADOR: Debido a que el COMPRADOR, en el caso que nos ocupa, es el Municipio de Envigado, la cancelación del bien objeto de venta, procede de las partidas presupuestales del Municipio, las cuales por ley, tienen una destinación específica e invariable, y no pueden desvirtuarse para otro tipo de fines, diferentes a los establecidos en el acuerdo 053 del 22 de noviembre de 2017. Entonces es importante, considerar que la garantía y seguridad jurídica del cumplimiento del contrato de compraventa es inminente, en el caso que nos ocupa, debido a que: A) Los pagos de la compraventa del inmueble determinados en partidas presupuestales futuras del municipio de Envigado: se encuentran establecidos y vinculados a las partidas presupuestales futuras (2019, 2020 y 2021) con la finalidad de poder DAR CUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS DE LA COMPRAVENTA, y el hecho de no solamente cumplir a cabalidad su destinación, sino también dar cumplimiento a las disposiciones del acuerdo municipal que antecede a la negociación de dicho contrato. Parece ser que al Despacho, se le paso por alto evaluar las

connotaciones especiales en esta negociación; Y por lo tanto, no se puede equiparar ni igualar una negociación de compraventa entre particulares, personas naturales y/o jurídicas y entre un particular y/o un ente estatal, como es el caso que nos ocupa. B) El acuerdo Municipal No 053 como preámbulo de condiciones contractuales: El honorable concejo del Municipio de Envigado emitió el acuerdo 053 del 22 de noviembre de 2017, en el cual no solo determino la aprobación de las partidas presupuestales futuras, sino que también autorizo algunas situaciones especiales en esta negociación como son permitir el cruce de impuesto de industria y comercio adeudado por el comprador para imputar al pago de la compraventa, de igual manera determino que como garantía al pago de la negociación establecería la afectación del bien para limitarlo en su comercio, es decir, se realizaría la declaratoria de bien público. Los acuerdos Municipales es importante recordar Son actos administrativos expedidos por los Concejos Municipales, resultado de los proyectos que se someten a su consideración, pueden ser presentados por los concejales, los alcaldes y sus secretarios, y en los asuntos de su ramo, por los personeros y contralores. En el caso puntual, el bien es destinado a instalaciones educativas, deportivas y culturales del Municipio de Envigado, que forman parte de un Plan de Desarrollo Municipal, lo cual implica, por lo tanto, que dicha negociación goza de una bendición única de seguridad para la celebración y formalización de la negociación. C. LA DECLARATORIA DE BIEN PÚBLICO DEL BIEN OBJETO DE VENTA COMO LIMITANTE AL DOMINIO: como se puede observar en el folio de matrícula inmobiliaria No 001-1051568 del bien inmueble objeto de compraventa, en la anotación No 8. Fue declarado como bien público, implicando una clara y evidente limitación al dominio, y por ende, a la comercialización del mismo, pues NADIE PUEDE COMPRAR UN BIEN PUBLICO, con esta restricción que reposa jurídicamente en el folio de matrícula inmobiliaria, así no se haya aun otorgado la escritura publica, debe entenderse que es un hecho contundente y que la efectividad de la realización del negocio es inminente. La limitación al derecho de dominio, como uno de los efectos que genera el acto administrativo por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social un bien inmueble, como en el caso que nos ocupa, se aplica a los predios afectados mediante la fijación de copia del acto, junto con la lista que contenga el censo de los predios, en las notarías, oficinas

de registros de instrumentos públicos, alcaldías y/o autoridades correspondientes en los municipios involucrados, con el fin de permitir que el promitente comprador del inmueble pueda ejercer la figura jurídica denominada "primera opción de compra", en el caso que nos ocupa, la denominaría UNICA OPCION DE COMPRA, mediante la cual los bienes afectados por la declaratoria salen del tráfico comercial general para reservarse exclusivamente a la posibilidad de adquisición por parte de la entidad señalada, EN ESTE CASO, LA PROMITENTE COMPRADORA, EL MUNICIPIO DE ENVIGADO. Por su parte, la enajenación forzosa implica que de no llegarse a un acuerdo voluntario para la compraventa de los predios requeridos el propietario del proyecto, en el caso de entidades públicas, en el caso de entidades privadas, expedirá el acto administrativo que decreta la expropiación, el cual procede cuando los titulares de los bienes o derechos se nieguen a enajenar o estén incapacitados para hacerlo voluntariamente. En el caso que nos ocupa, el otorgamiento de la escritura pública, es irrelevante, ante la seguridad jurídica inminente de la celebración del contrato. Es por ello, que no todos los casos son iguales, ni equiparables, y de manera desafortunada, ni la ley ni la doctrina, ni la jurisprudencia en Colombia, se ha dado a la juiciosa tarea de establecer de manera clara y rigurosa las excepciones a dicha solemnidad. Parece ser que el despacho, obvió el análisis jurídico del folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de venta aportado al expediente, en el cual es completamente evidente que dicho inmueble por las connotaciones específicas sale del mercado, y que ello resalta la INMINENTE CELEBRACION Y PERFECCIONAMIENTO DEL NEGOCIO JURIDICO ENTRE LAS PARTES, si bien es cierto, que aun no se ha otorgado la escritura pública de compraventa para con ella cumplir una formalidad mas, es cierto que el negocio jurídico esta concretado y seguro de su celebración y feliz termino respecto al titulo y modo traslaticio de la propiedad. De acuerdo a lo anterior, los hechos y circunstancias del caso puntual que nos ocupan, otorgan la suficiente seguridad jurídica para la celebración del negocio y su consecuencial otorgamiento de escritura pública, se ha garantizado de manera anticipada, la eficacia y la conclusión del negocio, otorgando una feliz culminación al mismo, en el cual no solo se refleja la causalidad entre la gestión del corredor y el negocio celebrado sino también los demás requisitos

aludidos por el despacho, para que así se pueda afirmar contundentemente no solo la existencia del contrato de corretaje si no también conceder el pago de la comisión respecto a los abonos efectuados en la negociación, y de la futura cancelación total del mismo”.

6 El Tercer Requisito Establecido Por La Corte Suprema De Justicia Y La Interpretación Doctrinal Respecto Al Negocio Concluido:

"Argumenta el despacho que de acuerdo a sentencias y trayectoria histórica de las mismas, el tercer requisito establecido por la corte suprema de justicia, es "que como consecuencia de las gestiones efectuadas por el corredor, se haya concluido el negocio del comitente con el tercero”, en el caso que nos ocupa, acoge criterios doctrinales para interpretar que se entiende por negocio concluido, es entonces como lo manifiesta el despacho, que la doctrina alude que como negocio concluido se entiende aquel donde se ha otorgado la escritura pública, solemnidad exigida para los bienes inmuebles. Me pregunto: ¿si estará realmente concluido un negocio con el mero otorgamiento de la escritura pública? ¿Acaso las escrituras públicas se encuentran exentas de vicios de nulidad? Es un error jurídico entender que un NEGOCIO JURIDICO SE ENTIENDE CONCLUIDO CON EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA, UN NEGOCIO PUEDE ESTAR CONCLUIDO CUANDO LAS CONDICIONES QUE LO IMPREGNAN GENERAN UNA SEGURIDAD JURIDICA INMINENTE DE SU REAL REALIZACIÓN CONDUCENTE NO SOLO AL TITULO SI NO TAMBIEN AL MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO, como en el caso que nos ocupa”.

7.La Primera Pretensión No Fue Resuelta De Fondo: La pretensión no fue resuelta de fondo, puesto que el fallador no se pronunció si había contrato de corretaje o no, cuando si lo hubo y despacha la demanda sobre la base frágil de que no se celebró la escritura pública.

PROBLEMAS JURÍDICOS

De acuerdo con lo decidido y argumentado por el juzgador de primer grado y los reproches elevados por la parte apelante, como primera medida, advierte

el Tribunal que le asiste razón a la parte recurrente en lo relativo al orden en que debe ser abordado el estudio de los presupuestos axiológicos de la pretensión, pues aun cuando es cierto que ante la falta de uno solo de ellos la pretensión está llamada al fracaso, necesario se torna verificar, en su orden: (i) si existió contrato de corretaje entre las partes, no porque le incumba al juez declarar que existió, como extraviadamente lo reitera la parte apelante, sino porque cuando se ejercen acciones derivadas de un contrato, lo primero a establecer es su existencia y validez; (ii) que el corredor haya efectuado gestiones idóneas para lograr el encargo, y únicamente en el caso de superarse lo anterior, se entrará a analizar el tercero de los presupuestos; (iii) que como consecuencia de estas gestiones se haya concluido o celebrado el negocio con el tercero.

Por manera que los problemas jurídicos a resolver pueden plantearse en los siguientes términos y orden:

- 1- Quedó probada la celebración de un contrato de corretaje entre demandante y demandada para los fines indicados en la demanda?
- 2- Quedó probado que el demandante efectuó las gestiones idóneas para su cumplimiento?
- 3- Se acreditó la celebración del negocio con el tercero como consecuencia de tales gestiones?

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolver y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

Del contrato de corretaje

Preceptúa el artículo 1340 del Código de Comercio que:

"Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio

comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación”

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.

La prestación esencial a cargo del comitente es la de pagar la retribución, remuneración o comisión al corredor, quien tiene derecho a percibirla *"en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga"*-art. 1341 *ibídem*.

Su actividad, por lo tanto, considera la Sala Civil de la Corte

"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 esa invariable que sostiene la jurisprudencia desde la sentencia de casación del 6 de octubre de 1954 (Gaceta 78 - 861) reiterada en fallo de 13 de abril de 1955 (80-13), en la que se entiende al corredor o comisionista como *"simple intermediario no es un mandatario. No tiene la representación del comitente, ni realiza ningún acto jurídico por cuenta de éste. Su intervención se limita a actos materiales para aproximar a los contratantes a fin de que éstos perfeccionen por sí mismos el negocio (...)"*

Por tanto, en palabras de la misma Corporación, bajo la regulación del Código de Comercio, 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:

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

(Casación Civil del 8 de agosto de 2000, expediente 5383. (M.P. José Fernando Ramírez Gómez)

CASO CONCRETO EN EL QUE SE RESUELVEN LOS DOS CARGOS A LA SENTENCIA.

1. En el *sub judice*, tal y como se planteó desde el problema jurídico, compete al Tribunal ocuparse de la constatación de los elementos estructurales de la pretensión. En eses orden de ideas, *prima facie* debe establecerse lo relativo a la existencia del contrato de corretaje entre la sociedad Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A.-Cazadiana y el señor Jorge Alberto Vera Arango, del cual deriva la pretensión de condena al pago de las respectiva comisión.

1.1. De la autorización para mediar como corredor. La parte demandante adujo que en la asamblea ordinaria del club Cazadiana del año 2014 se acordó la venta de la sede del Municipio de envigado. Que en dicha asamblea se dijo que todas las personas, sin distingo alguno, podrían participar como intermediarios, incluso los socios y miembros de la junta directiva de la sociedad.

Analizada el acta de la asamblea ordinaria del 3 de abril del 2014, en efecto, allí aparece como uno de los temas tratados "venta sede del club" consignándose textualmente: *"se propone la venta de la sede del club previo avalúo a través de la lonja de propiedad raíz, o por un evaluador que se*

encuentre registrado y que este a su vez este afiliado pertenezca en la lonja. Por cuanto el club está subutilizado por los socios, la presencia de éstos es muy deficiente, y se pone en riesgo el futuro de la institución y consecuentemente el patrimonio representado en la construcción corre alto riesgo. Analizada la iniciativa propuesta por los accionistas presentes, y sometida a votación es aprobada por aclamación por todas las acciones representadas en la reunión”.

En esa acta no se plasmó la autorización para que cualquier persona mediara en la venta, como lo sostuvo la parte actora, no obstante, tanto los testigos traídos por la parte demandante como por la parte demandada, que en su mayoría fueron socios del club, coincidieron en afirmar que no existió limitación para la mediación en la enajenación. Lo anterior, no solo por el alto costo del predio, sino porque el mismo, por disposiciones del P.O.T., tenía limitación para su destinación, ya que únicamente podía ser destinado para servicios, es decir, actividades turísticas, recreativas, Culturales, Educativas, e.t.c.

El señor Víctor Hugo Ramírez, quien para ese entonces ocupaba el cargo de asesor jurídico del Club, narró que la junta directiva le indicó que elaborara un formato autorizando el corretaje, amén que con el mismo se llevaría un control de las personas que iban a intermediar en la venta. Según lo narrado por la directora administrativa de la sociedad accionada, la señora Beatriz Isabel Arango, ella era la encargada de suministrar el formato a los interesados junto con el *brochure* para la promoción del inmueble. En efecto, a folios 42 del expediente, milita la referida autorización fechada el 13 de octubre de 2015, en la que se autoriza al señor Jorge Alberto Vera para la gestión del corretaje, aunque causa extrañeza para la Sala que únicamente esté suscrita por el demandante sin la firma de la directora administrativa, quien en su relato afirmó que ella era la encargada de suscribir el documento como representante del club, como tampoco se acreditó si el señor Vera firmó en doble calidad; o sea, como representante del club y en calidad personal como corredor.

Envigado, 13 de Octubre de 2015.

Señor(a)

JORGE ALBERTO VERA

Ciudad

ASUNTO: AUTORIZACIÓN

Con la presente estamos autorizando al señor(a) Jorge Alberto Vera Arango quién obra en representación de la firma cazadiana club para que dado su especial conocimiento en el corretaje de propiedad inmobiliaria, promueva autónomamente y a su costa, la venta de la sede locativa del inmueble propiedad de la sociedad CLUB CAZADIANA S.A., ubicada en la calle N° del municipio de Envigado.

La comisión derivada por la gestión de intermediación del corredor para la celebración del negocio; es el TRES (3%) sobre el precio definitivo de la venta del inmueble, pagadero a convenir según la forma de pago por parte del comprador de la propiedad.

La presente autorización tiene como única finalidad la celebración del negocio, sin que se entienda que se imparte con exclusividad, ni tampoco existe vinculación entre las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación, por lo tanto se aplican las normas contenidas en los artículos 1340 y s.s del Código de Comercio.

Se entrega carpeta que contiene la información general sobre la propiedad que se ofrece en venta.

En señal de aceptación se firma por el corredor interesado en la intermediación, en Envigado a los 13 días del mes de Octubre de 2015.

C.C. N° 70081056

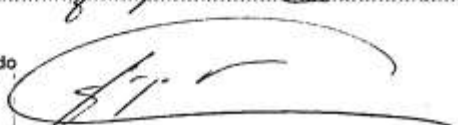
DIRECCION Calle 11B # 43927

TELEFONO

CELULAR 3187759324

E-MAIL jorgevera@une.net.co

Corregido



No obstante, lo anterior, este documento no fue tachado, además que posteriormente –igualmente- fue allegado por la demandada ante requerimiento oficioso que realizó el juez de primera instancia, por tanto, forzoso será concluir que el demandante contaba con la autorización para mediar como corredor en la venta del inmueble, pero sólo a partir del día 13 de octubre de 2015.

1.2. El actor no realizó gestiones idóneas para contactar a las partes.

En cuanto a los actos realizados como corredor o comisionista en la promesa de compraventa del inmueble, en el hecho octavo de la demanda se dice:

"Octavo: En efecto, el señor JORGE ALBERTO VERA ARANGO, procedió a realizar una serie de gestiones conducentes a lograr el objetivo encomendado por EL CLUB DE CAZA TIRO Y PESCA DIANA S.A. – CASADIANA, y para el mes de septiembre del año 2017, se tuvo una carta de intención de adquirir el

inmueble por parte del Municipio de Envigado, situación ésta que se verifica en el acta de asamblea de accionistas No. 1129 del 25 de septiembre del año 2017, en el punto 2 del orden del día INFORMACIÓN Y CONFORMACIÓN DE VENTA DE LA SEDE EL CLUB, "...procede el señor Jorge Humberto Calle, quien oficia como : representante legal a dar lectura de la carta de intención de compra, recibida por parte de la administración Municipal, en la cual manifiesta su intención e interés de adquirir el inmueble actual sede del club""

Como puede observarse, la narración fáctica no es precisa a la hora de establecer cuáles fueron concretamente las gestiones o actos de intermediación del actor. Sin embargo, éste al absolver interrogatorio precisó que esos actos empezaron por la cercanía que tenía con los miembros de la administración municipal de Envigado, a quienes en varias oportunidades les manifestó la intención de venta de la sede del club, a lo que siempre le contestaron no contar con el presupuesto para adquirir ese inmueble. Luego, advirtió que para finales del año 2016 el Municipio de Envigado llamó a los miembros del club para que le arrendaran la sede locativa para el funcionamiento de un colegio, en donde él como delegado, en compañía de otro miembro de la junta directiva –Jorge Humberto Calle Rueda- asistieron a una reunión en la alcaldía. Que una vez tuvo contacto con el alcalde, le dijo que, en vez de arrendar el inmueble, por qué no se lo compraba, ya que él estaba facultado para la venta.

La parte actora, para acreditar el anterior hecho, trajo los testimonios de los señores: Jorge Humberto Calle Rueda –socio y miembro junta directiva del club Cazadiana-, Víctor Hugo Ramírez –asesor jurídico club- y Carlos Álzate Gómez –socio del club Cazadiana y miembro suplente junta directiva-. Estos testimonios, inicialmente, refieren que el señor Jorge Alberto Vera Arango tenía afinidad con los funcionarios del Municipio de Envigado, pues en tiempos pasados había sido candidato al Concejo amén que otrora había negociado parte del terreno del club con esa entidad, en donde una franja se vendió para un proyecto constructivo de vivienda y en donde también se cedió un pedazo de la heredad al ente estatal donde se instaló una sede del Inder. Aluden que, en una reunión social que tuvo lugar en el club, acudió el

candidato a la alcaldía Raúl Cardona, que fue presentado por el demandante a los demás miembros de la junta directiva, y que por esa razón conocieron la afinidad del actor con los miembros de la administración de ese municipio. Sin embargo, a la hora de narrar cómo fue el contacto inicial para concretar la promesa de compraventa, el único que coincide con lo dicho por el demandante es el señor Jorge Humberto, quien, en efecto, dice que el demandante y él, en representación del club, asistieron a una reunión convocada por la alcaldía a efectos de que les arrendaran la sede locativa para el funcionamiento del Colegio José Miguel de La Calle.

De lo anterior, brota de manera palmaria que, según la parte demandante, el contacto inicial entre el Municipio de Envigado y el Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A.-Cazadiana, con fines de iniciar las tratativas para la venta de la sede locativa de la demandada, fue en la reunión que se celebró a finales del año 2016, en donde si bien fue cierto el señor Vera, en compañía de otro miembro de la junta directiva, acudieron en representación del club para arrendar el inmueble, fue en ese preciso momento que el demandante aprovechó la oportunidad para ejercer los actos de corredor, logrando, a su juicio, concretar la mediación encargada por la sociedad de la cual hace parte.

Pero esa tesis no encuentra respaldo en las demás pruebas allegadas al plenario. Lo que enseña la prueba recaudada es que cuando el Municipio citó a los miembros del club a la reunión inicial, era porque de ante mano ya tenía conocimiento que el inmueble se estaba vendiendo y por lo tanto la intención era saber las condiciones para su adquisición, veamos:

Se torna de vital importancia lo declarado por el testigo Absalón Arcila Arias, rector del Colegio José Miguel de la Calle, quien da una versión exacta y completa de lo acontecido, y en la que no se observa dubitación en lo afirmado, como tampoco el ánimo de favorecer a ninguna de las partes, amén que ésta fue la persona encargada de concretar la reunión inicial y estuvo presente en ella, veamos lo que narró el presbítero al respecto:

inicialmente indica que los docentes del Colegio José Miguel de la Calle, en algunas ocasiones llevaban a sus estudiantes a desarrollar actividades dentro de un espacio que hay anexo al club cazadiana, que en su momento era propiedad del Municipio de Envigado y era llamado el Alto de los sueños, que por esa razón ya conocía a la sociedad demandada. Que, a finales del año 2016, en la alcaldía de Raúl Cardona, en un programa que el alcalde tenía que se denominaba "alcalde en la escuela" se realizó una reunión en la institución José Miguel de la Calle, en donde se le planteó al alcalde la posibilidad de contar con una nueva sede ya que esa tenía más de 60 años. Que como a los 15 días, recibió una llamada del alcalde en la que comunicó que el colegio había sido seleccionado; que el Municipio haría unos aportes para la construcción del colegio nuevo y que los otros recursos los aportaría el Ministerio de Educación y el área metropolitana. Que inmediatamente empezaron a buscar sitios para trasladar a los estudiantes mientras se construía la nueva sede. Que en algún momento se encontraba en la secretaría de educación con miembros de la institución educativa y del municipio, cuando alguien mencionó que visitaran el Club Cazadiana, ya que contaba con espacios grandes y de pronto lo alquilaban. Dijo que acto seguido se desplazaron al club, y allí conocieron a la señora Nubia, la secretaria, quien les informó que la intencionalidad de los socios no era arrendar sino vender la sede. Que, ante la información suministrada, llamaron al secretario de educación de ese momento, que era Diego Fernando Echavarría y le comentaron que, si bien el interés era tomar el inmueble en arriendo, los socios del club querían era venderlo, a lo que respondió que era interesante la propuesta, que por eso llamaría al Alcalde Raúl. Que él se enteró que al alcalde le llamó mucho la propuesta de adquirir el lote del club, además, porque en esa zona se estaba desarrollando una obra vial, y habían tenido dificultades con la adquisición de predios de la parte trasera del club, por donde estaba presupuestado realizar la malla vial, pero que si compraban el inmueble la vía se podría construir por la parte delantera, como en efecto sucedió. Dijo que días después le solicitaron que hablara con el Club Cazadiana para organizar una reunión en la Alcandía, en donde él habló con la secretaria Nubia y logró concretar que algunos socios de la junta directiva del club asistieran a la reunión. Que la reunión se realizó a mediados de enero del

2017 –no recuerda fechas exactas- en el despacho del alcalde, en donde además de él y el alcalde, asistieron el secretario de gobierno y 2 o 3 socios de Cazadiana, en donde se habló, básicamente, que para concretar la venta de la sede se podían cruzar impuestos que la sociedad debía al municipio y que el resto del dinero se podía financiar por el término aproximado de 5 años, a lo que el alcalde dijo que consultaría con el Concejo Municipal y con Planeación. Que en ese momento se habló de un precio aproximado de venta de \$11.000.000.000, pero que el mandatario informó que se realizaría un avalúo de acuerdo al uso que se le podía destinar el inmueble por el P.O.T. Que en esa reunión se concretó que Raúl Cardona realizaría las consultas para poder comprar, y los miembros del club mirarían el avalúo y la posibilidad de financiar el bien. Finalizó indicando que esa fue la única reunión en la que participó.

La declaración de este testigo adquiere importancia superlativa para esclarecer cuáles eran los fines de esa reunión inicial que se llevó a cabo entre los contratantes, pues fue la persona que llegó a las instalaciones del inmueble buscando un terreno para trasladar el colegio José Miguel de la Calle, y si bien fue cierto inicialmente estaba buscando un lote en arriendo, lo cierto fue que cuando acudió al club Cazadiana la secretaria que lo atendió le informó que el lote estaba a la venta, y esa fue la información que le transmitió al Alcalde. Entonces, con un grado alto de probabilidad se puede inferir que cuando el mandatario de turno del Municipio de Envigado citó a la reunión a los miembros de la sociedad accionada lo hizo con fines de conocer las condiciones para la adquisición del inmueble, tal y como de manera detallada lo relató el testigo, aunado a que lo depuesto concuerda con el testimonio de la secretaria de la sociedad, señora Nubia Amparo Villa Atehortua, quien fue enfática en afirmar que en la venta de la sede del club no existió intermediación, pues fue el padre Absalón Arcila, en compañía de profesores del colegio José Miguel de la calle y de funcionarios de la Alcaldía, quienes se acercaron a las instalaciones del club buscando un espacio para trasladar un colegio, y ella les indicó que la sede del club no se estaba alquilando pero que si se estaba vendiendo.

De lo visto se sigue que esa reunión inicial entre el Municipio de Envigado y el Club Cazadiana, que se realizó a finales del año 2016 en las instalaciones de la alcaldía del Municipio de Envigado, se hizo con fines de venta del inmueble y no de arriendo como lo sostiene el señor Jorge Alberto, de ahí que no haya quedado acreditado que la actuación de éste, pese a tener los contactos que dijo tener en el ente municipal, hubiere servido de puente o de enlace entre el Club Cazadiana y el Municipio de Envigado para efectos de la negociación, amén que si bien fue cierto en algún momento el colegio se trasladó a las instalaciones del club en calidad de arrendamiento, ello obedeció a situaciones circunstanciales dada la magnitud de la negociación: de un lado, la institución necesitaba el traslado con urgencia, y del otro, la alcaldía debía contar con la aprobación del Concejo Municipal para la adquisición.

Obsérvese cómo en el acta de asamblea extraordinaria número 1129 celebrada 25 de septiembre de 2017, luego de que el Municipio de Envigado enviara una carta formal indicando la intención de compra de la sede del club, el señor Jorge Vera rindió un informe detallado de las negociaciones, en las que indicó que inicialmente se tomaría el inmueble en calidad de arrendamiento dada la premura de trasladar el Colegio José Miguel de la Calle, y entre tanto se materializara la autorización del Concejo Municipal para la compra. Igualmente, allí el señor Vera manifestó que la reunión inicial se hizo con fines de arrendamiento, versión que no concuerda con las personas directamente encargadas de concretar la reunión. Sin embargo, si en gracia de discusión se aceptara ese hecho como cierto, la verdad es que las mediaciones del demandante en las negociaciones siempre fueron en representación del club, tal y como se detallará a continuación, pero previo a ello, veamos lo que al respecto se plasmó en el acta de asamblea extraordinaria citada:

*"El señor Jorge Vera, **integrante de la junta directiva de la sociedad, y miembro del comité de negociación de la sede**, toma la palabra para explicar detalladamente sobre los términos acordados hasta ahora, en la cual manifiesta que viene adelantando conversaciones sobre el negocio de venta desde hace varios años, incluso con la anterior administración del doctor Héctor Londoño, toda vez que las alternativas de mercado que se estaban evaluando y se trataron de adelantar, no*

dieron un resultado positivo, debido a razones normativas en cuanto al del-sic- suelo, el cual solo permite un uso institucional, ya que la densidad de vivienda, le fue otorgada al predio vendido anteriormente, donde hoy se encuentran construidas las urbanizaciones vecinas al club.

*En los últimos acercamientos entre el club y la Administración Municipal, y la Secretaría de Educación Municipal, expresaron su deseo de tomar el inmueble en calidad de arrendamiento, entre tanto se materializa la autorización del Concejo Municipal, y se define la financiación para el pago del precio, para ser ocupado por una institución educativa, dado que requieren hacer las adecuaciones necesarias para tales efectos, gracias al presupuesto que la nación les otorga para ampliar su capacidad educativa. De allí se desprende la primera reunión con el alcalde actual del municipio de Envigado, encaminada inicialmente al arriendo que se podría fijar para el predio del Club Cazadiana, donde el señor Jorge Vera, **le reiteró el interés que siempre le ha manifestado en representación del Club**, de que es prioridad la venta, y de allí se dependen una serie de reuniones encaminadas a la propuesta de compraventa, la cual se socializa hoy ante esta asamblea, donde se estima como precio de compra que ofrece la Administración municipal es del orden de \$9.300 millones de pesos, cuyo pago se haría mediante 5 desembolsos, el primero de ellos aproximadamente por \$1.800 millones de pesos ante de finalizar el presente año, y el saldo restante en cuatro cuotas anuales iguales con la indexación respectiva”*

1.3. La actuación del demandante no fue la de un corredor. Amén de lo anterior, y en aras de ahondar en argumentos que demuestran que la actuación del señor Jorge Alberto Vera no fue con fines de corretaje, obviamente no existe discusión de que éste estuvo presente desde la génesis de las conversaciones con fines negociales, pero nótese que él siempre se presentó como miembro de la junta directiva del club y no como un corredor interesado en mediar en la venta.

Al respecto, obsérvese que el mismo Municipio de Envigado ha manifestado que en la intención de compra del inmueble no existió mediador, pues en respuesta a un derecho de petición efectuado por el representante de la demandada, indicó: “*en primer lugar, se tiene que entre el Municipio de Envigado y el Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A. se celebró Contrato de Promesa de Compraventa sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1051568, de fecha 21 de marzo de 2018...Ahora, respecto de su solicitud, para dicho negocio jurídico no hubo*

intermediario ni comisionista, y tampoco se efectuó pago alguno por concepto de comisión” (cfr. F 199)

De igual modo, como al parecer el Club también recibió otra reclamación por corretaje sobre este inmueble, pero esta vez por parte de la firma Valorar S.A., el 25 de octubre de 2018 elevó derecho de petición al Municipio de Envigado para que indicara cómo se adelantaron las negociaciones de la sede del club, a lo que contestó: *"por último informamos que las negociaciones realizadas sobre el inmueble objeto de interés por parte del Municipio de Envigado, se adelantan en virtud a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y ley 9 de 1989, directamente con los propietarios o los apoderados de los inmuebles, que por tratarse de un persona jurídica, se efectuó con el señor Jorge Humberto Calle Rueda, quien ostenta la representación legal de la Sociedad Club Caza Diana y el señor Jorge Alberto Vera Arango miembro de la junta directiva"*

Y es que si bien es cierto el demandante en las juntas de asamblea daba informes respecto de los adelantos de las negociaciones, esas intervenciones, según consta en las actas adosadas al dossier, las hace como miembro de la junta directiva, calidad que igualmente le reconoció el Municipio de Envigado; en ninguna de las actas aparece que él expresara que su actuación era como comisionista, únicamente lo hizo cuando reclamó la comisión en el acta de asamblea número 1139 del 29 de noviembre de 2017, momento desde el cual su reclamo generó inconformismo en los socios de la demandada, tal y como lo expresaron en su testimonio Raúl Cuervo González, Jairo Aníbal Arizmendi Osorio, y Luciano Alberto Castro Restrepo, quienes aceptaron que el señor Jorge Alberto daba informe de las gestiones adelantadas para la venta, pero que lo hacía porque era parte de la junta directiva, además que como en verdad conocía a miembros de la administración municipal, ellos le solicitaban que apurara los trámites de la venta, pero siempre convencidos que su actuación era en representación de los intereses del club, por ello tomaron con asombro la carta que éste envió a finales del 2017 pidiendo el pago de una supuesta comisión por la intermediación.

Igualmente, si bien es cierto el señor Jorge Humberto Calle Rueda, quien también estuvo presente en la contratación, adujo que la actuación del demandante fue en calidad de corredor, existe prueba que contradice su versión y que deja ver que faltó a la verdad en su declaración. En efecto, en documento fechado el 29 de agosto de 2017 y suscrito por el señor Jorge Humberto Calle Rueda en calidad de presidente de la sociedad accionada, respondió a la firma Valorar S.A que en la negociación del inmueble donde funcionaba el club, no existió intermediación de ningún corredor, pues dice que esa gestión la adelantó directamente el club amén que era requisito *sine qua non* de la Alcaldía de Envigado que no existiera intermediarios en la negociación:

(...)2. Como le fue informado personalmente en días pasados por el suscrito y, en compañía del doctor Jorge Vera, no es nuevo para usted que la administración del Club venía gestionando desde hace varios años la negociación del inmueble con el municipio de envigado, como consecuencia del anterior negocio que otrora se realizo-sic- 3) le informo que el municipio de Envigado ya posee el avalúo y de manera confidencial, nos ha trasmitido su valor, el cual estamos evaluando la aceptación. 4) fue condición expresa de la administración municipal la no aceptación de intermediación en la negociación, sin perjuicio de que dicha entidad no ha recibido propuestas concretas mas-sic- que la petición de citas de su parte, entre otros, con el Secretario de Planeación, doctor Esteban Salazar Ramírez, al cual usted hace referencia, cuya premisa fue si les concedió la cita, era de tratar temas diferentes a la oferta que ya nos realizo –sic- relacionada con la sede del club Cazadiana.”

Se sigue de todo lo expuesto que en el plenario existe prueba indiciaria que una vez es apreciada en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obran en el proceso, que la intervención del señor Jorge Alberto Vera Arango en la promesa de compraventa del inmueble identificado con el folio de matrícula número 001-1051568, la hizo como miembro de la junta directiva del club accionado, quien posteriormente se quiso aprovechar de su calidad para cobrar una comisión a la que no tiene derecho, en primer lugar, porque no fue el encargado del contacto inicial que detonó las negociaciones; y en segundo lugar porque su participación la hizo en calidad de representante de

la promitente vendedora, así lo exteriorizó al Municipio de Envigado y los demás socios del Club de Caza Tiro y Pesca Diana S.A.

1.5. Por sustracción de materia, los demás cargos en contra de la sentencia no deben ser analizados. Finalmente, debe advertirse que como no fue acreditado el segundo de los presupuestos axiológicos de la pretensión bajo estudio, por sustracción de materia, se hace inane abordar los argumentos de apelación relativos a que se revoque lo decidido por el juez *a quo*, quien no halló probado el tercero de los requisitos estructurales de la pretensión.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de procedencia y fecha indicadas, por las razones aquí expuestas y no por las blandidas por el señor juez *a quo*. Se condena en **Costas** de segunda instancia a la parte demandante y en favor de la parte demandada.

Ejecutoriada esta sentencia procederá la magistrada ponente a fijar las agencias en derecho que deberá el juzgado tener en cuenta en la liquidación concentrada que ordena el artículo 366 C.G.P.

NOTIFÍQUESE



PIEDAD CECILIA VELEZ GAVIRIA
MAGISTRADA



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmado Por:

**Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De 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:

**3c78017759c0e28bc1b4724bf9b7302b36ce3fb7293c5bca7c2b9f7b26
02b94a**

Documento generado en 13/09/2021 11:13:05 AM

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