

Señores

JUZGADO TREINTA (30) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j30cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: DECLARATIVO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
Demandante: CONTINENTAL DE BIENES S.A. INC "BIENCO"
Demandados: COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A. Y OTROS
Radicación: 76001-40-03-030-2020-00256-00

ASUNTO: REPAROS CONCRETOS EN CONTRA DE SENTENCIA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de **COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A.** De manera respetuosa y encontrándome dentro del término legal, procedo a formular **REPAROS CONCRETOS** en contra de la Sentencia proferida por el Juzgado Treinta (30) Civil Municipal de Cali (Valle del Cauca) a través de Sentencia Escrita #008 del 27 de mayo de 2025, notificada por estados el 28 de mayo de 2025, mediante la cual se resolvió acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda y condenar a mi prohijada a pagar en favor de la parte demandante el valor de la comisión de corretaje acorde con un porcentaje fijado sobre el valor total del negocio jurídico de compraventa celebrado presuntamente con su mediación, solicitando desde este momento que tal providencia sea revocada la sentencia en sus numerales PRIMERO, SEGURO, TERCERO y CUARTO, de conformidad con los reparos concretos que se esgrimirán en el presente libelo, previo la siguiente consideración

I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN

El inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 del C.G.P., dispone que el recurso de apelación en contra de Sentencia deberá interponerse en la audiencia, si se hubiere proferido en ella, o dentro de los tres (3) días siguiente a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, y dentro del mismo término el recurrente deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la

decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.

Para el caso concreto, tenemos que, el pasado 27 de marzo de 2025, se expidió la Sentencia escrita de primera instancia #008 de 2025, mediante la cual se negaron las excepciones propuestas por mi representada, y el Despacho accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda. Como quiera que la Sentencia fue dictada por escrito, y notificada por estados el día 28 de mayo de 2025, debemos referirnos a lo indicado en el numeral 3º de la norma ibidem, según el cual el recurso de apelación deberá interponerse dentro de los tres (3) días siguiente a la notificación de la Sentencia, por tanto, dicho término correrá entre los días 29, 30 y 3 de junio de 2025 (no siendo días hábiles los días, 31 de mayo, y 1 y 2 de junio de 2025), por lo que el presente recurso es oportuno en el tiempo.

II. REPAROS CONCRETOS CONTRA LA SENTENCIA.

1. YERRO SUSTANTIVO POR INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA AL ACCEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, ANTE LA MANIFIESTA FALTA DE PRUEBAS DE LA EXISTENCIA DE VINCULO JURÍDICO, CONTRATO COMERCIAL, CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO O DE COMISIÓN, NI NINGÚN OTRO CONVENIO SIMILAR SUSCRITO ENTRE LA SOCIEDAD DEMANDANTE Y MI REPRESENTADA PARA LA CONSECUCCIÓN DE UN INMUEBLE

El A-quo incurre en un yerro sustantivo por indebida valoración probatoria, al otorgar efectos jurídicos a manifestaciones meramente circunstanciales e inconducentes para acreditar la existencia de un contrato de corretaje, de comisión, comercial o de cualquier otra naturaleza entre la sociedad demandante (CONTINENTAL DE BIENES S.A. INC - "BIENCO") y COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A., pasando por alto el principio de carga de la prueba y la exigencia de configuración de todos los elementos esenciales del negocio jurídico que se pretende hacer valer. Si bien la sentencia reconoce que no existe documento alguno que acredite la celebración de contrato entre las partes, el juez deduce la existencia de una relación contractual del mero hecho de un acercamiento inicial y de la presentación de un inmueble, lo cual no constituye en modo alguno prueba de un vínculo jurídico obligacional.

La indebida valoración probatoria se concreta en:

- Haber atribuido valor probatorio de negocio jurídico a una simple gestión informativa, sin prueba de encargo, contraprestación pactada o consentimiento respecto de una retribución.
- Haber fundado la existencia del contrato en expresiones del representante legal de COMCEL que no dan cuenta de un acuerdo ni de su aceptación de obligación de remunerar a la supuesta intermediaria.
- Asumir como probado el cumplimiento de uno de los elementos del contrato de corretaje (poner en contacto a las partes) ignorando que este, por sí solo, no basta para estructurar la relación contractual si no se prueba el consentimiento de la parte que habría de pagar la comisión.

Quiere decir lo anterior, que la Sentencia de primer grado es que se dio por probada la existencia de un contrato de corretaje entre mi representada y la sociedad demandante, a fin de que esta última presuntamente ejerciera la labor de corretaje inmobiliario para la consecución de un local comercial en favor de COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A. No obstante, después del devenir procesal hasta ahora trasegado es claro que, ninguna de las pruebas aportadas con la demanda, o practicadas en la oportunidad procesal pertinente, resulta idónea y pertinente para acreditar, tal y como se dijo desde la contestación de la demanda: (i) que mi representada emitió oferta alguna a la sociedad demandante, o aceptó expresa o tácticamente la hipotética propuesta de aquella para realizar la aludida labor de corretaje, (ii) que COMCEL S.A., emitió su consentimiento respecto a la concertación del supuesto contrato de corretaje, comisión o similar, y (iii) que entre mi representada y la actora se hubiesen establecido y determinado obligaciones claras, como consecuencia del supuesto contrato de corretaje.

Contrario a lo afirmado en el Fallo objeto de controversia, deben observarse las pruebas que obran en el plenario, como las pruebas documentales, y más concretamente, el contrato de compraventa del inmueble objeto del litigio, en el cual en su cláusula cuarta se pactó lo siguiente:

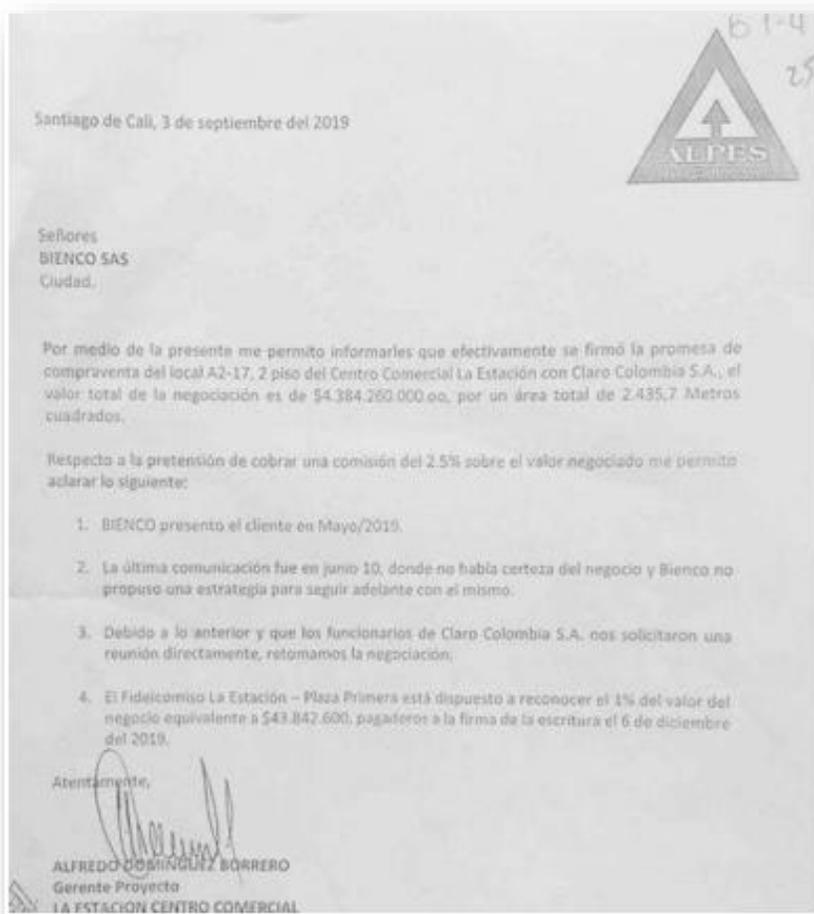
*(...) los FIDEICOMITENTES GERENTES DEL PROYECTO (...) y el COMPRADOR manifiestan bajo la gravedad del juramento que el valor/ precio acordado en este documento: i. AtaÑe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. El valor del inmueble objeto de transferencia está conformado por todas las unas pagadas para su adquisición; **iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta***

escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública. (...) (negrilla y sublinea ajeno al texto original).

Es evidente que no se acreditó la existencia de un contrato de corretaje, de comisión, ni de ningún otro negocio jurídico que hubiere sido suscrito por mi procurada para gestionar o delegar la consecución del inmueble materia de litigio, y mucho menos para convenir una comisión equivalente al 2.5% del valor de la venta. La sentencia parte de una afirmación carente de soporte probatorio, pues no obra en el expediente documento alguno, prueba testimonial o siquiera principio de prueba escrita que permita inferir la existencia del mentado contrato ni sus supuestos términos y condiciones.

Afirmar, como lo hace el fallo, que existió algún acuerdo entre la parte demandante y mi representada para remunerar gestiones de corretaje, no solo desconoce el principio de carga de la prueba, sino que contradice abiertamente el principio de legalidad contractual, según el cual nadie puede ser obligado sin haber prestado consentimiento. En este caso, no solo no existe prueba del consentimiento por parte de mi representada, sino que además fue probado que las negociaciones se adelantaron directamente entre ella y la Constructora Alpes S.A., sin mediación efectiva de la actora. En consecuencia, mal puede derivarse una obligación contractual —como la que se pretende imponer— de un supuesto negocio jurídico inexistente e indemostrado.

En adición a lo anterior, debe tenerse en cuenta que la presunta labor de corretaje hecha por la parte demandante fue en realidad convenida con la Constructora Alpes S.A., no con mi prohijada.



Documento: Anexo de la demanda- Comunicación Constructora Alpes S.A.

Énfasis del documento: Punto 4. El Fideicomiso La Estación – Plaza primera está dispuesto a reconocer el 1% del valor del negocio equivalente a \$43.842.600, pagaderos a la firma de la escritura el 6 de diciembre de 2019.

Véase que este hecho es tan notorio que, de acuerdo con la documental relacionada, el Fideicomiso La Estación Plaza Primera **ofreció a la sociedad demandante el reconocimiento y pago del 1%** del valor del negocio jurídico de compraventa que se estaba concertando.

Al ser este un hecho notorio y que se encuentra demostrado en el decurso del proceso a través de las

respectivas pruebas documentales, es claro que las comunicaciones presuntamente cruzadas entre mi representada y cualquier funcionario de la sociedad demandante tuvieron origen en la labor que esta última había concentrado con la Constructora Alpes S.A., y no con mi procurada, con quien no se hizo siquiera mención a un acuerdo de corretaje o similar. Es por lo anterior entonces que resulta inadmisibile que el Despacho haya declarado como probada la existencia de un contrato de corretaje entre la sociedad demandante y mi representada, cuando lo que refulge claro de las pruebas documentales que obran en el plenario es que **no existe ni existió ningún título jurídico que sirva de base para exigir a mi representada el pago de una supuesta obligación que nunca contrajo mi representada.**

Al respecto, es importante traer al plenario lo dicho por la H. Corte Suprema de Justicia¹ respecto de la perfección del negocio jurídico de corretaje, frente al cual el alto tribunal se ha manifestado en los siguientes términos:

*Empero, bien claro ha de quedar que **ese tratamiento dúctil de la ley** [refiriéndose a la consensualidad] **no traduce, en modo alguno, que el contrato se dé por establecido donde no está probado.** El acuerdo de voluntades así sea el tácito, **debe tener comprobación contundente.** Vale decir, la mayor o menor consensualidad de un negocio jurídico no significa permisividad probatoria. No. **Todo consenso debe estar plena y cabalmente acreditado.** (Resaltado ajeno al texto original).*

La misma corporación en el marco de la misma Sentencia, indicó lo siguiente:

*De todo lo anteriormente mencionado, y para ir recapitulando, es de ver que siendo necesario el consentimiento en el contrato de corretaje y **además su plena acreditación en el proceso, a la formación de ese acuerdo de voluntades puede precederle una oferta verbal, escrita o tácita** la cual debe ser aceptada oportunamente por el destinatario de la misma en forma expresa o tácita, **consistiendo ésta en la ejecución de hechos inequívocos inherente al convenio, como el cumplimiento de obligaciones a su cargo.** (Énfasis propio).*

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC11815-2016 de 06 de septiembre de 2016.

Descendiendo al caso concreto, y aplicando la jurisprudencia en cita, en el presente asunto no se observan las pruebas que, de manera clara, contundente e inconfundible demuestren la existencia de una oferta verbal, escrita o tácita existente entre mi representada COMCEL S.A., y la sociedad demandante, así como tampoco existe ningún medio de prueba que señale actos u hechos de ejecución inequívocos inherentes al convenio, como el cumplimiento de obligaciones a cargo de las partes.

En ese sentido, debe recordarse que el contrato de corretaje, como cualquier otro contrato, supone en su estructura esencial un acuerdo de voluntades entre dos partes, acuerdo que debe ser reflexivo, exteriorizado y libre de vicios, según lo dispone el artículo 1494 del Código Civil, al definir el contrato como *“el concurso real de las voluntades de dos o más personas”*. Así, no basta con alegar que existió una gestión o un resultado comercial favorable para quien se pretende vincular al contrato: es imprescindible que se acredite la existencia de un consentimiento previo, serio e inequívoco respecto a obligarse frente al otro, sin lo cual no puede hablarse válidamente de contrato ni de fuente obligacional. Si bien es cierto que el contrato de corretaje no exige solemnidad ni formalidad específica —pudiendo celebrarse incluso de forma verbal—, ello no exime a quien lo alega de su carga de probar que dicho acuerdo de voluntades efectivamente existió y se perfeccionó. En el presente caso, dicha carga no fue satisfecha, pues no hay evidencia alguna de que mi representada haya manifestado su voluntad, de manera expresa o tácita, de vincularse con la sociedad demandante en virtud de un contrato de corretaje, ni mucho menos de reconocer la comisión ahora reclamada. El elemento esencial del consentimiento, exigido también por el artículo 1502 *ibídem*, brilla por su ausencia, haciendo jurídicamente inexistente el supuesto negocio jurídico invocado por la actora.

Por el contrario, las pruebas que obran en el plenario demuestran, tal y como se profundizará más adelante, lo que quedó demostrado en el proceso es que la sociedad demandante se apartó del proceso de negociación, y por tanto, la labor que por la naturaleza inherente del contrato de corretaje que alega existió le correspondía, no fue cumplida ni ejecutada en su totalidad.

Conforme a lo anterior, solicito al Honorable Ad-quem reciba este reparo concreto y con base en el se revoque la Sentencia de Segunda Instancia.

2. DEFECTO FÁCTICO POR NO APLICACIÓN DE LA NORMA AL NO TENER POR CONFESA A LA PARTE DEMANDANTE RESPECTO DEL PAGO RECIBIDO POR SU LABOR DE CORRETAJE, LA CUAL FUE RECONOCIDA POR EL GERENTE DEL PROYECTO LA

ESTACIÓN PLAZA PRIMERA.

En este reparo, es necesario dejar por sentado que, desde la misma narración de los hechos realizada en la demanda, la parte demandante, reconoció expresamente que ya había recibido de la comisión por el presunto corretaje que realizó, el cual fue reconocido por el Gerente del Proyecto La Estación Plaza Primera, en este orden de ideas, y sin perjuicio de que como se manifestó en el reparo anterior, no fue acreditada con suficiencia la existencia de ningún tipo de convenio, contrato o acuerdo de corretaje entre mi representada y la parte demandante para la consecución de inmueble, en el hecho 13 de la demanda este último reconoce que la comisión cuyo reconocimiento y pago persiguió a través del proceso judicial de la referencia, fue reconocida por el Gerente del Proyecto La Estación Centro Comercial, luego entonces es este quien al reconocer la existencia de esta obligación deberá responder por la misma, y en ese sentido, no es jurídicamente aceptable que, se pretenda endilgar a mi representada no solo el pago de una obligación que nunca existió, sino que además fue reconocida expresamente por otro actor.

“... el GERENTE DEL PROYECTO reconoce la labor de BIENCO en el corretaje del inmueble, pero el FIDEICOMISO y COMCEL se han negado al pago del mismo”.

En este sentido, tal y como se ha expuesto desde el libelo de contestación a la demanda, es improcedente e inviable jurídicamente que tal y como ocurrió en la Sentencia objeto de controversia, se condene a mi representada al pago de un concepto ya reconocido y pagado por otro actor, puesto esto sin duda alguna constituiría un enriquecimiento injustificado para la parte demandante, lo cual no está demás señalar está prohibido en nuestro ordenamiento jurídico.

En este sentido, es claro que el Despacho debió de dar aplicación a lo previsto en el artículo 193 del Código General del Proceso, el cual señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 193. CONFESIÓN POR APODERADO JUDICIAL. La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita”.

Así las cosas, lo dicho por la parte demandante en el hecho 13 del libelo genitor debió resultar suficiente

para que se diera por pagado la comisión del corretaje, y por tanto, para que se mantuviera indemne por cualquier concepto a mi mandante, pues un nuevo pago por el mismo concepto resultaría en un enriquecimiento sin causa en favor de la parte demandante.

3. EL A-QUO INCURRIÓ EL ERROR AL NO DAR POR DEMOSTRADO, ESTANDOLO, QUE EL EVENTUAL CONTRATO DE CORRETAJE SE PACTÓ CON SOCIEDAD DIFERENTE A MI REPRESENTADA – LUEGO, SE DESCONOCIÓ QUE -ANTE ESTIPULACIÓN - LA ÚNICA LLAMADA A RESPONDER POR LAS OBLIGACIONES QUE EVENTUALMENTE SE HUBIEREN CONCERTADO EN DICHO “NEGOCIO JURÍDICO” ES CONSTRUCTORA ALPES S.A.

Ahora bien, en efecto, el Despacho de primera instancia al emitir la Sentencia objeto del presente pronunciamiento, pasó por alto que ninguna de las pruebas obrantes en el expediente permite vincular jurídicamente a mi representada con la parte actora, pues no existe documento, manifestación, conducta, ni mucho menos prueba que acredite que mi procurada COMCEL S.A., emitió oferta alguna a la sociedad demandante, ni que aceptara expresa o tácitamente una eventual propuesta de corretaje por parte de esta.

Lejos de ello, los anexos del escrito de demanda dan cuenta de que quien sostuvo el contacto directo con la sociedad actora fue la llamada en garantía, Constructora Alpes S.A., en Reorganización, a través de su representante legal y gerente del Proyecto La Estación Centro Comercial, señor Alfredo Domínguez Borrera, quien, en comunicación del 3 de septiembre de 2019, ofreció a Binaco S.A.S., el pago del 1% del valor del negocio de compraventa en calidad de comisión, en nombre del Fideicomiso La Estación Plaza Primera. A ello se suma lo afirmado por la propia parte actora en el hecho 13 de su demanda, cuando señala que fue “el Gerente del Proyecto [quien] reconoce la labor de BIENCO en el corretaje del inmueble”, refiriéndose inequívocamente al citado señor Domínguez, representante de la convocada.

Es más, la parte demandante admite haber tenido negocios previos de corretaje inmobiliario con Constructora Alpes S.A., hecho que sin duda alguna refuerza la conclusión de que el supuesto vínculo jurídico surgido del alegado contrato de corretaje se habría perfeccionado entre dicha sociedad y la actora, y no con mi procurada, quien jamás exteriorizó consentimiento ni celebró acuerdo alguno con la parte demandante.

En ese orden de ideas, si alguna obligación surgiera del negocio jurídico mencionado, sería únicamente la llamada en garantía quien debería asumirla, como única parte que concertó, representó o reconoció la comisión reclamada. En consecuencia, resulta palmario el error del a-quo al desestimar que Constructora Alpes S.A., en Reorganización es la única llamada a responder, configurando así una indebida imputación de responsabilidad en cabeza de mi representada, lo que amerita su corrección en sede de alzada.

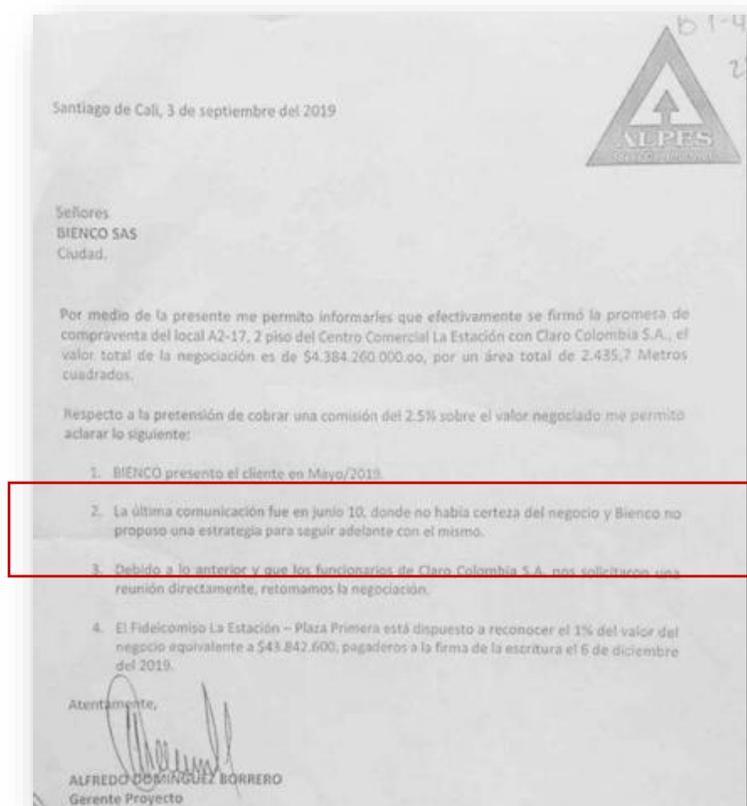
4. DEFECTO FÁCTICO POR INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA: NO SE ACREDITÓ LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD ENTRE LA PRESUNTA GESTIÓN DE LA SOCIEDAD DEMANDANTE Y EL VINCULO JURÍDICO FINALMENTE CONCERTADO ENTRE MI MANDANTE Y EL FIDEICOMISO PLAZA PRIMERA, REPRESENTADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Y POR TANTO, NO SE CONFIGURÓ EL PRESUNTO DERECHO DE LA PARTE DEMANDANTE A RECIBIR REMUNERACIÓN ALGUNA.

El juez de primera instancia, si bien parte de una premisa normativa correcta, al citar el contenido de la sentencia SC008-2021 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en donde se señala que el contrato de corretaje es un acuerdo bilateral, consensual y oneroso, en el cual el corredor se obliga a gestionar, promover, inducir y propiciar la celebración de un negocio, sin tener vínculos de representación con las partes. No obstante, al aplicar esta definición al caso concreto, el fallador prescinde del análisis objetivo de los elementos probatorios y asume como suficientes ciertos acercamientos preliminares, sin que exista prueba alguna de la existencia de un encargo, ofrecimiento o contraprestación acordada, ni tampoco de que BIENCO hubiera adquirido obligación contractual alguna frente a COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A., ni viceversa. La prueba testimonial rendida por el representante legal de COMCEL no da cuenta de la configuración de un contrato de corretaje, pues simplemente describe un contacto informal e inicial, consistente en que una trabajadora de COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A. consultó a diversas inmobiliarias para verificar disponibilidad de inmuebles, lo cual no genera en modo alguno una obligación jurídica ni puede calificarse como gestión enmarcada dentro de un negocio de corretaje.

En el caso concreto, resulta evidente que la compraventa del inmueble objeto del litigio se celebró como resultado de las gestiones directas adelantadas entre mi representada, COMCEL S.A., la Constructora Alpes S.A. y los vendedores, sin que haya mediado intervención sustancial, idónea o determinante por parte de la sociedad demandante. Así, incluso si en gracia de discusión se admitiera la existencia de un contrato de corretaje, la falta de cumplimiento de los requisitos jurisprudencialmente exigidos para el nacimiento del derecho a remuneración impide reconocer cualquier obligación a cargo de mi representada.

Como lo ha sostenido de manera reiterada la Corte Suprema de Justicia —Sentencia SC008-2021—, solo surge el derecho a percibir comisión si se demuestra (i) que el comitente aceptó o solicitó la gestión, (ii) que el corredor desplegó gestiones idóneas orientadas a la conclusión del negocio, y (iii) que esas gestiones fueron la causa eficiente de la celebración del contrato, sin que ninguna de estas condiciones se haya acreditado en el presente proceso.

En en el presente asunto la parte demandante no cumplió con esa carga impuesta en el artículo 167 del Código General del Proceso, pues no demostró que su actuación se hubiera constituido en un medio idóneo e inequívoco para concluir el negocio jurídico celebrado entre mi procurada y el Fideicomiso Plaza Primera, representado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-1017172, por el contrario, las pruebas documentales que median en el presente asunto lo que acreditan es que el presunto corredor se apartó de esta negociación, y fueran las partes quienes a mutuo propio las retomaron por su cuenta.



A partir del acápite subrayado, es claro entonces que la verdadera y definitiva concertación del negocio jurídico de la compraventa del bien inmueble tuvo como únicos intervinientes a las partes directas (comprador y vendedor) que participaron en el mismo, dado que, tal y como se menciona en la comunicación resaltada, BIENCO no propuso ninguna estrategia para seguir adelante con el negocio jurídico.

En este sentido, es importante traer a colación los fundamentos jurisprudenciales establecidos por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC008-202, veamos:

a) que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio; b) que el corredor haya efectuado **gestiones idóneas para el logro del encargo;** c) que **como consecuencia** de las gestiones efectuadas por el corredor, se haya concluido el negocio con el comitente con el tercero, salvo revocación abusiva del encargo. (Énfasis propio).

En la misma providencia citada, el máximo órgano de esta jurisdicción indicó lo siguiente:

*(...) no toda intermediación supone una retribución para el corredor. A la luz del inciso 2º del artículo 1341 del Código de Comercio, aquél ‘tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que se ha celebrado el negocio en que intervenga’ (...). **Entonces, es menester que exista una relación directa, o si se quiere, un nexo causal, entre la gestión del corredor y la feliz celebración del negocio, al punto que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad, las partes no habrían contratado**, es decir, ‘si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo y si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada, la usual o la fijada por peritos, así sea que las partes introduzcan modificaciones a las condiciones del contrato inicialmente ofrecidas, o prolonguen en el tiempo su perfeccionamiento. De no ser así, el corredor podría ver burlados sus derechos’ (se resalta). (...)*

Desde esa perspectiva, en el plano estrictamente jurídico, el raciocinio del tribunal no fue equivocado porque acompasa con las normas que disciplinan el corretaje en el

*ordenamiento patrio y, salvo pacto en contrario, sujetan el nacimiento y la exigibilidad de la comisión del corredor a que su labor haya sido la que indujo el negocio hecho por aquellos a quienes relacionó con ese específico propósito; de donde se deduce que **no es cualquier acercamiento el que genera esa prestación, sino uno que sea, en verdad, efectivo, en cuanto a que haya sido el puente que llevó a los interesados a efectuar el acto promocionado.** (...)*

*Lo anterior porque la relación causa a efecto es necesaria para que nazca a favor del corredor el derecho a percibir la recompensa convenida, pues, salvo que las partes acuerden otra cosa, **solo en la medida que su mediación haya conducido a las partes aproximadas a celebrar el contrato ofertado,** surge tal retribución, conforme lo entendió el ad quem, quien, en ese sentido, ninguna pifia cometió.² (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Atendiendo a estas premisas, es claro entonces que en el presente asunto no se debió acceder a las pretensiones de la demanda, pues, la parte demandante, no acreditó por ningún medio que en efecto existió una relación directa, entre su presunta gestión como corredor, y la feliz celebración del negocio jurídico de compraventa entre mi representada y la sociedad codemandada, esto hasta el punto de que se pueda decir que si no hubiera sido por esa actividad, las parte no habrían contratado.

Se reitera, según la jurisprudencia en cita, no es cualquier acercamiento el que genera la prestación, sino uno que sea, en verdad, efectivo en cuanto a que hay sido el puente que llevó a los interesados a efectuar el acto promocionado. Como se puede observar en la documental, la sociedad demandante después de una última comunicación enviada en junio de 2019 dejó de mostrar interés en la celebración del acto promocionado, recayendo entonces en los directamente implicados la labor de concretar sus acercamientos, para llevar a feliz término y celebrar el contrato de compraventa con su respectivo perfeccionamiento.

Así las cosas, en el presente asunto no cabe duda de que más allá de que no se acreditó la existencia del presunto contrato de corretaje inmobiliario entre la sociedad demandante y mi representada, y por lo tanto no está demostrada la existencia de ninguna obligación en cabeza de esta última, tampoco se probó

² 16 Corte Suprema de Justicia Sentencia SC008-2021, de 25 de enero de 2021.

que la actuación desplegada por la sociedad demandante tuviera la vocación de que naciera en su favor de remuneración alguna, pues no se logró convalidar que las actuaciones de la sociedad demandante fuera conducente y apropiadas para lograr la concreción del negocio jurídico de la compraventa.

5. EI DESPACHO DESCONOCIÓ LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA Y ERRÓ AL NO ACCEDER A ESTAS PORQUE DESCONOCIÓ LA RELACIÓN CONTRACTUAL Y EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE COMO VENEDORES SE CONSIGNARON EN CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EL 30 DE DICIEMBRE DE 2019.

En la Sentencia proferida por el juez, se reconoce la validez y procedencia formal del llamamiento en garantía efectuado respecto de la sociedad Constructora Alpes S.A., hoy en liquidación, al considerar que esta se encuentra debidamente justificado en el marco del proceso. No obstante, a pesar de declarar no probada la excepción de mérito propuesta por la convocada en garantía, la providencia omite pronunciarse sobre los efectos jurídicos consustanciales del llamamiento. Es decir, el *a-quo* se limitó a validar la incorporación de la Constructora Alpes S.A., al proceso, pero no resuelve de fondo frente a una condena que llegare a imponerse a COMCEL S.A., la parte demandada principal.

pública. (...) (negrilla y sublinea ajeno al texto original)

Tercera: Que como consecuencia de lo anterior, se declare que la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. y la Constructora Alpes S.A. debe reembolsar a mi representada o transferir el monto del pago la comisión de venta supuestamente pactada, correspondiente al 2.5% del valor total de la venta de la bodega No. A 2-11-1, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-1017172, el cual asciende a la suma de \$109.606.500, de la forma solicitada en la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El llamamiento en garantía que se está formulando, se fundamenta en los Artículos 64, 65 y 66 del Código General del Proceso, y demás normas concordantes.

La omisión en la que incurrió el Despacho adquiere especial relevancia si se tiene en cuenta que la parte

convocante, COMCEL S.A., solicitó expresamente que, en caso de ser condenada por las pretensiones de la parte demandante, se declarara la responsabilidad de la Constructora Alpes S.A., y de Alianza Fiduciaria S.A., por el incumplimiento de las obligaciones contractuales que, como vendedores, se derivan del contrato de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2019.

Entre esas obligaciones se encuentra la garantía de veracidad del precio del inmueble consignado en la escritura pública, y la inexistencia de pactos privados por fuera del contrato que impliquen pagos adicionales no declarados, como es el caso de la supuesta comisión del 2.5% reclamada por la parte demandante.

En este sentido, en el fallo de segunda instancia se debe resolver de fondo sobre el llamamiento en garantía, no solo respecto de la relación jurídica sustancial, sino también respecto de las pretensiones planteadas en el libelo del llamamiento en garantía.

III. SOLICITUD

Con fundamento en los argumentos anteriores y en lo pertinente a cada reparo, solicito respetuosamente al Juzgado Treinta (30) Civil Municipal de Cali **CONCEDER** el recurso de apelación contra la sentencia escrita No. 008 del 27 de mayo de 2025 notificada por estados el día 28 de mayo de 2025, para efectos de que el superior Juzgado Civil del Circuito (reparto) resuelva el recurso vertical y **REVOQUE** los numerales PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la sentencia recurrida.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.