

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES**

Manizales, trece (13) de julio del dos mil veinte (2020)

**PROCESO : VERBAL**  
**RADICADO : 17-001-40-03-004-2017-00353-02**  
**DEMANDANTE : SOCIEDAD INMOBILIARIA MANIZALES SAS**  
**DEMANDADO : CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO**  
**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES**  
**ANA MARÍA BOTERO JARAMILLO**  
**MARÍA CONSTANZA BOTERO JARAMILLO**  
**CARMENZA BOTERO JARAMILLO**  
**PABLO BOTERO JARAMILLO**

**SENTENCIA 2<sup>DA</sup> INSTANCIA # 075-2020**

Dentro del proceso referenciado anteriormente, procede el Despacho a proferir la sentencia en segunda instancia, en virtud al recurso de apelación interpuesto por parte demandante a la sentencia proferida en primera instancia por el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES** el pasado **18 DE JULIO DEL 2019** en la que se negaron las pretensiones de la demanda y se declararon probadas las excepciones de **FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN** que fueran formuladas por la parte demandada.

La presente sentencia se profiere en forma escrita, en virtud de lo dispuesto en el art. 14 del Decreto Legislativo 806 del 2020, en el que se dispuso el trámite escritural de los recursos de apelación, dada la contingencia mundial por la pandemia del Covid-19.

**1. ANTECEDENTES**

Como antecedentes generales del proceso, se tiene que el derecho de acción ejercido por la parte demandante consistió en que se declarara que entre el señor **JORGE PACHÓN VILLAMIL** actuando como representante legal de la **INMOBILIARIA MANIZALES SAS** y el señor **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** se celebró un contrato verbal de intermediación inmobiliaria, donde este último obtuvo la venta de un bien inmueble; por lo que, como consecuencia de dicha declaración, pretende el reconocimiento de la suma de **\$105'000.000,00** como

concepto de comisión por haber intervenido de manera efectiva en la negociación del respectivo bien.

La parte demandada se opuso a la prosperidad de dichas pretensiones y, formuló sendas excepciones de mérito, de las cuales, salieron avante las de **FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**; motivo por el cual, se negaron las súplicas de la demanda.

## **2. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Como se indicó ab-initio, el Despacho a-quo negó las pretensiones de la acción y declaró la prosperidad de las excepciones de mérito denominadas **FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**; pues no encontró probado que la **INMOBILIARIA MANIZALES SAS** hubiera efectuado una intermediación entre la parte compradora y la vendedora del bien inmueble respectivo; la cual fue apelada por la parte demandante en la respectiva audiencia, exponiendo los reparos concretos sobre los cuales versaría la apelación.

## **3. TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA**

Concedido el recurso y allegado el expediente a esta célula judicial, se admitió la alzada al no encontrarse causales de nulidad y, posteriormente, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de sustentación del recurso y fallo, la cual, no se pudo realizar, en virtud a la contingencia por la pandemia del coronavirus Covid-19; motivo por el cual, se surtió el trámite en esta instancia en forma escritural, tal como lo ordenó el decreto legislativo 806 del 2020.

### **3.1 LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

El demandante sustentó la alzada en el hecho que existe confesión realizada por el demandado **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** quien como testigo y principal ejecutor de la negociación de venta del inmueble, indicó que, la negociación inicialmente pactada con la inmobiliaria fue para la administración de los locales donde fungía como copropietario y administrador tácito del inmueble, pues pese a no existir un poder formal, las declaraciones de los codemandados confirman al señor **PÉREZ JARAMILLO** como encargado de administrar el bien y los locales; además, aceptó que la primera vez que estuvo en la **UNIVERSIDAD CATÓLICA** hablando de la venta del inmueble, lo fue por la invitación del señor **JORGÉ PACHÓN** representante actual de la entidad accionante. Expuso que el

demandado **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** confesó al indicar “yo le encargué al señor Pachón la venta del inmueble”.

Esgrimió que las declaraciones de la señora **IRMA ISABEL GONZÁLEZ BUITRAGO** fueron amañadas y coordinadas con el fin de defraudar el derecho de la accionante de obtener la comisión causada por la venta del inmueble; pues, indicó, que dicha declaración carece de “claridad diáfana” para una negociación como la surgida y por un valor transado en 3.500 millones de pesos; pues era inverosímil que el demandado **PÉREZ JARAMILLO** desconociera el nombre de la comisionista **IRMA ISABEL** teniendo en cuenta el valor por el cual se efectuó el negocio; además, con la declaración de la **HERMANA SOR GLORIA DEL CARMEN TORRES BUSTAMENTE** al manifestar ésta que olvidó la cara de todos quienes estuvieron en las reuniones, pero si recuerda que la negociación la efectuó con el señor **PÉREZ JARAMILLO**; pues relató que a ella la buscó directamente el propietario de la casa; que si bien acepta que la comisionista **IRMA ISABEL** participó en las negociaciones, tal aseveración es etérea, pues no puede ser tomada como seria para absolver a la parte demandada de las pretensiones de la demanda. Aseveró que claro estaba que la negociación partió de la presentación de las partes que intervinieron en la venta final del bien inmueble por 3.500 millones de pesos, presentación que se efectuó por la demandante.

Esgrimió que la declaración de la comisionista se cae también de su peso, porque ella indicó que se enteró de la venta de dicho bien cuando fue a la universidad a averiguar por unas clases de guitarra y allí se percató que estaban vendiendo el bien, por lo que preguntó que si les interesaba el mismo; aduciendo además en la declaración, que la negociación se realizó en un término de 3 o 4 meses, lo que le causó suspicacia al demandante.

Afirmó que con las declaraciones de la Rectora de la Universidad, la Arquitecta, y el mismo vendedor, se puede llegar a la conclusión que las partes intervinientes en el negocio se conocieron en razón de la gestión de la parte actora, motivo por el cual, las excepciones probadas no tienen soporte suficiente por lo que si existe causa para demandar y obligación para cobrar la comisión por la venta del bien en 3.500 millones de pesos; además, de que es poco probable que cuando el parte actora ofreció el bien en 3.000 millones de pesos el negocio no fue aceptado, pero que si se pudo realizar la venta del mismo 3 o 4 meses después por 3.500 millones, hasta realizando un crédito con Bancolombia S.A. con apoyo de FINDETER.

Adujo que en la declaración de la señora **ÁNGELA MARÍA RAMÍREZ OCAMPO** Coordinadora de la planta física de la **UNIVERSIDAD CATÓLICA** reconoció que el primer acercamiento sobre el inmueble materia del proceso lo realizó la inmobiliaria.

Concluyó diciendo que no se tuvo en cuenta la documentación entregada en la Universidad el día 26 de mayo del 2014 con el fin de que pudiera gestionar sus créditos y aportes ante Bancolombia para el Leasing otorgado y, además, para el crédito ante FINDETER, los cuales soportaron la posibilidad de realizar un negocio de 3.500 millones de pesos, el cual, nunca se da en un término de 3 o 4 meses como lo pretendieron hacer ver la señora **IRMA ISABEL** y el vendedor **PÉREZ JARAMILLO**.

### **3.2 PRONUNCIAMIENTO DE LOS NO RECURRENTE**

Sustentado entonces el recurso de apelación por parte del demandante, el cual se hizo escrito y a través del correo electrónico del juzgado, se surtió el traslado de dicha sustentación a la parte demandada; quien se pronunció sobre el mismo indicando lo siguiente:

**3.2.1 UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES:** Esgrimió que no puede basarse ninguna gestión comercial en la palabra únicamente, que existe en esto, como en otros aspectos de la demanda, absoluta orfandad probatoria, que no hay un panfleto, un cartel, una misiva, una imagen borrosa, algo que le indicara al juzgador de primera instancia que existió una gestión del trabajo y que concluyera con el negocio jurídico realizado casi dos (2) años después.

No pudo probar el demandante el nexo causal entre el primer acercamiento y el negocio jurídico realizado con finalidad; pues si bien nadie negó que existió una pesquisa por parte de la universidad para obtener información sobre el valor del inmueble, dicha posibilidad fue desestimada por la institución educativa en su momento, tal y como lo declararon el director administrativo y su representante legal, como quiera que las circunstancias económicas eran otras y no tenían como llevar a cabo ese plan financiero. Da cuenta de ello además que la universidad ideó otro plan para expandir sus instalaciones, afirmación en la que coinciden todos los deponentes que tuvieron o tienen algún vínculo con la Universidad.

Refirió que el acercamiento sí existió, pero no por la gestión de la parte demandante sino por la voluntad e iniciativa de la universidad que en su momento vio en aquel inmueble una oportunidad, tal y como lo reseñaron los deponentes, y, además, no fue por aquel acercamiento que se concretó el negocio jurídico en cuestión, sino por la propia iniciativa de la universidad, casi dos años después, y la convergencia de otros factores fácticos que hicieron posible llegar a un acuerdo económico a las partes del negocio jurídico celebrado a la postre.

Sobre la presunta confesión realizada por el señor CARLOS EDUARDO PEREZ, indicó que estriba es sobre el objeto del negocio jurídico original que los vinculó: “la

*administración de los locales donde el mismo fungía como copropietario y administrador tácito designado por los demás copropietarios”, lo cual era innecesario probar puesto que están adosados a la demanda los respectivos contratos de administración; nunca sobre un pacto para venderle el inmueble a la Universidad Católica; pues si este pacto existió, no incluyó nunca a la institución, tal y como lo corroboran los testimonios de la anterior representante legal y su director financiero.*

Los demás demandados no efectuaron pronunciamiento alguno frente al recurso de apelación.

#### **4. CONSIDERACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA**

De conformidad con lo narrado anteriormente, procede el Despacho a efectuar las consideraciones pertinentes en segunda instancia, con el fin de resolver el recurso de alzada interpuesto; no sin antes advertir que se encuentran reunidos los presupuestos procesales, como son: capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del Juez y demanda en forma; y, no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de la alzada.

##### **4.1 Problema Jurídico.**

Acorde con los fundamentos esgrimidos en el recurso de apelación, debe entrar el Despacho a determinar si se configuran los presupuestos legales para declarar la existencia de un contrato verbal entre las partes, entiéndase **INMOBILIARIA MANIZALES SAS** y los demandados **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO, UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES, ANA MARÍA BOTERO JARAMILLO, MARÍA CONSTANZA BOTERO JARAMILLO, CARMENZA BOTERO JARAMILLO** y **PABLO BOTERO JARAMILLO**, consistente el mismo en la intermediación para la venta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **100-70335**; y, de ser así, hay lugar al reconocimiento de la suma de **\$105'000.000,00** por la intermediación en la venta de dicho bien por parte de aquéllos a la institución educativa.

##### **4.2 De la celebración del Contrato.**

El artículo 1494 del Código Civil señala al contrato como fuente de obligaciones que nacen del concurso real de las voluntades de dos o más personas; y, como requisito para que surja la obligación de una persona para con otra, es que *“consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio”* (num. 2 art. 1502 C.C.).

Conforme al art. 822 del C.Co. *“Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación,*

*modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa”.*

De acuerdo con el art. 824 de la misma codificación sustancial: *“los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier modo inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, este no se formará mientras no se llene tal solemnidad.”.*

Y, según el art. 864 ibidem: *“El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta. // Se presumirá que el oferente ha recibido la aceptación cuando el destinatario pruebe la remisión de ella dentro de los términos fijados por los artículos 850 y 851”.*

### **4.3 El Contrato de Corretaje.**

Ahora, tratándose del contrato de corretaje, conforme al numeral 8 del artículo 20 del C.Co es de naturaleza mercantil, para todos sus efectos legales; bilateral, típico, autónomo frente al acto jurídico que se busca concluir, independiente y principal, porque tiene su propio objeto, donde las partes en el contrato de mediación no son las mismas que en el contrato concertado, y, lo consagran los artículos 1340 y ss del Código de Comercio, donde se define, se establece su remuneración, deberes y sanciones.

Al efecto, el artículo 1340 de tal cuerpo normativo dispone:

*«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.»*

En Sentencia SC11815-2016, radicado nro. 2008-00473-01, del 6 de septiembre del 2016 con ponencia de la Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO, dicho contrato se analiza en los siguientes términos.

*“A partir de lo dispuesto en los artículos 1340 y 1341 del Código de Comercio, es definido por la Corte como aquel en que “una parte llamada corredor, experta conocedora del mercado, a cambio de una retribución, remuneración o comisión, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la obligación de gestionar, promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico, poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con ninguno de los candidatos a partes” (CSJ SC. Del 14 de septiembre de 2011, rad. 05001-3103-012-2005-00366-01)*

*Destacan en esa definición las principales obligaciones de cada una de las partes, constatándose su bilateralidad, de modo que, dependiendo de quien emitió la oferta, su aceptación tácita a la misma queda demostrada con hechos indubitables que pongan comienzo a la ejecución de las prestaciones a su cargo.*

*El corredor tiene, pues, una primera obligación consistente en desplegar sus esfuerzos para conseguir interesar a una tercera persona en el negocio que el proponente desea concluir, con la finalidad de relacionarlos, de ponerlos en contacto. A su cargo corren además otras obligaciones, como la prevista en el artículo 1344 del Código de Comercio, referida a “comunicar a las partes todas las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio”. Pueden asimismo deducirse deberes de confidencialidad, o de imparcialidad cuando ha recibido el encargo de dos personas distintas y eventualmente partes contrapuestas en un contrato (Garrigues) así como la de atender las instrucciones recibidas del comitente.*

*Para éste, solicitante de los servicios de mediación, esto es, el encargante o interesado, se genera la obligación de pagar la comisión en tanto ese contacto realizado por el mediador resulte en la efectiva celebración del contrato respectivo.*

*De suerte que la ejecución del corretaje propuesto significará, para el corredor, el comienzo de esas actividades tendientes a la consecución del tercero interesado así como el de brindar la información pertinente en los términos ya anotados. Al paso que para el interesado en la mediación, esa ejecución inequívoca deberá corresponder a las obligaciones y los deberes, si se quiere, secundarios de conducta que son inherentes a la relación negocial de que se trata, puesto que el pago de la comisión es prestación que debe honrar una vez nazca, y ello acaece ya celebrado el negocio entre el “encargante” y el “tercero”. Por manera que, en línea de principio, sólo el cumplimiento de esas cargas o deberes de prudencia, corrección e información, podrían constituirse, atendidas las circunstancias, en hechos inequívocos que denoten aceptación de la oferta de corretaje, como cuando verbalmente comunicada por el mediador el destinatario –eventual comitente- la acepta con un hecho inequívoco inmediatamente realizado, como bien puede ser la entrega de documentación e instrucciones para el adelantamiento de la promoción a cargo del intermediario.”*

Más adelante, agrega la Corporación en la providencia citada haciendo énfasis en su propia jurisprudencia que:

*“La jurisprudencia de esta Corporación ha venido perfilando una clara y uniforme doctrina contenida en fallos que reproducen a su vez otros, en los que se afirma, sin ambages, que la actividad a que se compromete ese mediador se reduce, exclusivamente, a facilitar el encuentro de dos o más sujetos que tienen la voluntad de contratar; esto viene a indicar que en desarrollo de tal labor el corredor obra como un puente conductor o, si se quiere, como un vaso comunicante entre quien tiene la intención de ofrecer un bien o prestar un servicio, y aquél que desea hacerse a él.*

*Acontece que el corredor facilita la complementación de las economías de los contratantes, porque su conocimiento le permite saber de las necesidades comunes y esa es, precisamente, la importancia de su gestión en el desarrollo del negocio, misma que no puede detener una vez ha desatado la iniciativa, pues el acuerdo de voluntades ya no depende de su actividad, sino de los deseos y expectativas de los contratantes.*

*Por lo mismo, no se puede cargar al corredor con obligaciones ajenas al contacto, como la de mantenerse en vigilia para la realización efectiva del mismo, pues su función es puramente genética, por lo que se descarta que deba alimentar con denuedo el proceso de convicción de los contratantes sobre las bondades de la celebración del acto”*

Para el efecto, citó la Corte varias de sus providencias con decisiones uniformes sobre este mismo tema, tales como: SC del 9 de febrero de 2011, rad. 11001-3103-013-2001-00900-01, SC del 14 de septiembre de 2011, rad. 05001-3103-012-2005-00366-01.

En otra providencia, la Corte reiteró su doctrina probable indicando que:

*“En el corretaje, la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional. Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto (SCI7005-2014, rad. n°. 11001-31-03-034-2004-00193-01 del 12 de diciembre de 2014).*

#### **4.4 Las Pruebas y su Conclusión.**

De acuerdo entonces al material probatorio obrante en el expediente se puede observar la siguiente:

1. A folio 14 de la actuación llevada a cabo ante el Juzgado Tercero Laboral del Circuito de Manizales, que de antemano se aclara que toda la prueba documental se encuentra en dicho cuaderno, se encuentra un oficio suscrito por la señora Diana Lorena Loaiza García como Asistente Administrativa pero no se dice de qué entidad, éste va dirigido a la señora Ángela María Ramírez Ocampo en su condición de Coordinadora de la Planta Física de la Universidad Católica de Manizales en la que se envían unos documentos relativos al bien inmueble ubicado en la carrera 23 # 60-05 Av. Santander, consistentes los mismos en: certificado de tradición, avalúo comercial, factura predial, norma urbanística. Dicho oficio tiene una firma de recibido el día 26 de mayo del 2014; no obstante, nada puede extraerse que dicha documentación haya sido remitida por la Inmobiliaria, pues quien la firma, Diana Lorena Loaiza García como Asistente Administrativa, nada indica que es empleada de alguna empresa, pues dicho documento no tiene ningún tipo de membrete o cualidad que produzca una inferencia que pertenece a la inmobiliaria demandante, lo cual se indica con fundamento que en los folios 15 al 20 del mismo cuaderno se encuentran unos oficios dirigidos tanto al demandado **PÉREZ JARAMILLO** como a la **UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES** por parte del representante legal de la inmobiliaria solicitando el reconocimiento de la comisión por la venta del bien y respecto de la cesión de los contratos de arrendamiento en virtud del negocio de transferencia efectuado; pero estos otros documento si tienen el respectivo membrete y sello de identificación de la inmobiliaria; quien lo suscribe se identifica como representante de la entidad ahora demandante; es decir, de ellos sí se tiene la certeza de quién es su emisor.

Así pues, el documento que obra a folio 14 del expediente, con el cual la parte actora pretende persuadir sobre el hecho que la inmobiliaria remitió una documentación a



la Universidad Católica como su función en la intermediación para la celebración de la compraventa del bien inmueble, no genera la certeza o el convencimiento buscado, pues no llega a convencer que el mismo fuera elaborado, creado o emitido por parte de la **INMOBILIARIA MANIZALES**; por lo tanto, carece de valor probatorio para acreditar hechos tendientes a la gestión de la demandante como corredora.

2. Los contratos de arrendamiento de los locales comerciales se encuentran suscritos por el señor **HERNÁN DAVID VILLA GALLEGO** como representante legal de la **INMOBILIARIA MANIZALES**, contratos que, igualmente, tienen los membretes de la compañía; y, el contrato de administración de dicho bien suscrito entre el señor **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** como propietario del bien y el señor **FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA** como representante legal de la inmobiliaria, suscrito el 22 de agosto del 2012, también cuentan con el membrete de la entidad demandante, ello conlleva a inferir que la documentación que de ella salía, siempre tenía dicha identificación; por lo tanto, se corrobora una vez más que no puede tenerse como cierto que la documentación allegada sobre el inmueble transferido al plantel educativo fuera una actuación concerniente por parte de la inmobiliaria como corredora en el contrato de corretaje.

3. En el contrato de administración, se pactó como objeto del mismo anunciar, promocionar, suscribir contratos de arrendamiento del bien destinado a Restaurante - Bar, pero nada se indicó respecto de gestión alguna para la intermediación en la venta del bien; por lo tanto, en este documento no se observa que se haya pactado la función de intermediación a la inmobiliaria, con el fin de gestionar o conseguir posibles clientes en la compra de tal bien.

Lo que se pactó en el contrato de administración fue que el contratante, es decir, el señor **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** cancelaría al arrendatario, la **INMOBILIARIA**, el equivalente al 3% de la venta, en caso de fuera el arrendador quien adquiriera en compra el bien objeto del contrato de administración; circunstancia que no acaeció en este asunto, pues el adquirente fue la **UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES**, quien no era arrendataria de aquél.

Así pues, de la prueba documental obrante en el expediente, no puede concluirse que por parte del señor **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** o de cualquiera otro de los propietarios del bien, se haya encargado a la **INMOBILIARIA MANIZALES SAS** realizar gestión alguna para la venta del bien inmueble que administraba la entidad demandante.

4. Ahora bien, de los interrogatorios de parte, tal como lo expresó la accionante en su alzada, el señor **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** si aceptó haber

encomendado al señor **JORGE PACHÓN VILLAMIL** ofrecer en venta el bien, pero de tal aseveración no puede colegirse que la misma se le haya efectuado como representante legal de la inmobiliaria; es decir, no puede inferirse que el señor **PACHÓN VILLAMIL** haya actuado como el representante legal de la inmobiliaria; pues para el momento en que la para actora refiere que haber realizado las gestiones de reunión y contacto con la **UNIVERSIDAD CATÓLICA**, año 2014, no se tiene la certeza de que éste fuera quien ejercía la representación legal de aquélla o, por lo menos, que el señor **PÉREZ JARAMILLO**, lo reconocía como tal.

5. Amén de lo anterior, en el certificado de existencia y representación legal de la inmobiliaria que obra a folio 21 de la actuación surtida ante la especialidad civil, el cual data del año 2013, quien aparece en el mismo como gerente es el señor **HERNÁN VILLA GALLO**, quien ejerce la representación y, su suplente, el señor **JORGE ISAAC PACHÓN VILLAMIL**. En dicho tal documento, se indica que el suplente reemplazará al principal en sus faltas accidentales, temporales o absolutas; pero en ninguno de los hechos de la demanda, y ninguno de los instrumentos de convicción, traen el conocimiento de circunstancia fáctica alguna que para el año 2014 el gerente principal no podía ejercer sus funciones y que, por lo tanto, las mismas eran asumidas por su suplente; así pues, tampoco puede concluirse que para la fecha en la que supuestamente se realizaron las gestiones de acercamiento entre comprador y vendedor fueran realizadas por el señor **PACHÓN VILLAMIL** como representante de la inmobiliaria demandante.

6. El año en el cual se realizó la negociación entre los propietarios del bien y la **UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES** según el certificado de tradición que obra a folio 31 del cuaderno de la actuación ante la especialidad laboral, la transferencia de dominio; así fuese para la entidad financiera Bancolombia, lo cual no implica que la interesada en el mismo no fuera la institución educativa, se realizó el 28 de marzo del 2016; es decir, 2 años después de las gestiones que supuestamente realizó el señor **PACHÓN VILLAMIL**.

En este punto, cabe la pena resaltar lo expuesto por el juzgado de primera instancia, pues no puede tenerse que la negociación que finalmente se concretó fue en virtud del primer acercamiento; pues es inconcebible que el precio de la negociación, primero no se haya sostenido si se trataba del mismo acercamiento; y, segundo, se observa una variación en el precio pactado y las condiciones de la celebración del negocio; por lo tanto, no puede concluirse, como lo hace la parte demandante, que la negociación se haya finalizado en virtud de las gestiones por ella realizadas.

7. En cuanto a los testimonios de la señora **IRMA ISABEL** y de la **HERMANA SOR GLORIA DEL CARMEN TORRES BUSTAMENTE**, no ofrecen ningún tipo de convencimiento, no persuaden y tampoco generan certeza alguna respecto de

que fuese la inmobiliaria la que hubiera realizado la gestión de la negociación. En primer lugar, el de la señora **IRMA ISABEL**, quien al final fuera beneficiaria de la comisión por la venta, pues es lógico que ella nada indicara frente a gestiones realizadas por la demandante, dado que son ajenas a la esfera de su conocimiento, pero contrario a lo expuesto por el demandante, su testimonio no se observa ni amañado ni torticero, pues hace un relato espontáneo frente a las circunstancias fácticas que ella conoció. En segundo lugar, el de la **HERMANA SOR GLORIA DEL CARMEN** al manifestar que no recordaba rostros de las personas que estuvieron en la primera reunión, tal declaración lo único que conlleva es a inferir que efectivamente las gestiones del demandante o del hoy su representante legal, no fueron tan concluyentes en producir tales acercamientos, pues de lo contrario éste sí sería reconocido por la declarante, lo que no permite generar persuasión en los dichos del demandante.

8. Respecto a la declaración de la señora **ÁNGELA MARÍA RAMÍREZ OCAMPO** Coordinadora de la planta física de la **UNIVERSIDAD CATÓLICA**, la misma no permite concluir que efectivamente fuera la inmobiliaria la gestora o intermediaria en la negociación, pues la misma se torna un poco vaga y dubitativa frente al conocimiento preciso de los hechos que se deben acreditar para la prosperidad de las pretensiones; además, sus manifestaciones no encuentran soporte o apoyo con ningún otro medio probatorio para permitir darle valor o peso a su declaración; por lo tanto, la misma tampoco lleva al convencimiento pretendido, esto es, la intermediación de la inmobiliaria en el acercamiento de las partes para la realización del negocio.

9. Frente a las manifestaciones esgrimidas en el recurso de apelación, al indicarse que era inverosímil que una negociación de 3.500 millones de pesos se efectuara en tan solo 3 o 4 meses, pues la misma no tiene fundamento, pues de acuerdo con las reglas de la lógica, para un establecimiento educativo como lo es la **UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES**, reconocida institución en la ciudad, la suma no se torna tan desorbitante para que una entidad financiera pueda acceder a concederle un préstamo, dado que tales establecimientos educativos, los de la educación superior de carácter privado, es de amplio conocimiento el manejo de capital que poseen; por lo tanto, no resulta descabellado para el Despacho que la negociación se hubiera realizado en ese lapso de tiempo; circunstancia diferente fueron las formas en las cuales se pretende la adquisición del derecho real de dominio sobre el bien, lo cual escapa a la órbita del presente proceso, y serán cuestiones contables inherentes a la universidad que nada inciden en el presente asunto.

10. Ahora bien, no desconoce el Despacho los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia traídos a colación, en el entendido que la gestión del corredor basta con lograr el contacto entre el comprador y el vendedor, circunstancia que sí se

cumplió a cabalidad en el presente asunto, pero no por la **INMOBILIARIA MANIZALES SAS** como administradora del bien o en virtud de su función de corretaje, sino por el señor **JORGE PACHÓN VILLAMIL**, pero tal gestión no se realizó por él como representante legal de la inmobiliaria o empleado de la mismas, pues tal circunstancia no la acreditó la parte actora.

Es decir, si se encuentra acreditado dentro del plenario que el señor **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO** hubiese encargado al señor **JORGE PACHÓN VILLAMIL** realizar gestiones tendientes a encontrar un posible comprador para tal bien; pero no solo a él, sino a otras tantas personas, dado que el contrato de corretaje no es exclusivo. También puede concluirse que el conocimiento que tuvo la **UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES** referente al estado en venta del bien fue por parte del señor **JORGE PACHÓN VILLAMIL**, pues así lo acreditan las demás declaraciones practicadas; no obstante, y se itera, no puede llegarse a la conclusión, no puede inferirse, que tales gestiones hayan sido realizadas en nombre de la hoy accionante **INMOBILIARIA MANIZALES SAS**; es decir, no existe medio probatorio alguno que lleve al convencimiento o certeza o persuada a la Administración de Justicia, que efectivamente las gestiones de intermediación fueron realizadas por la **INMOBILIRIA MANIZALES SAS**; pues para la época en la cual se produjeron los primeros acercamientos, el hoy representante legal no ejercía dicha función, y tampoco existe medio probatorio que acredite al mismo como empleado o vocero de la demandante.

Así pues, se encuentran plenamente acreditadas las excepciones de **FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR** por parte de la **INMOBILIARIA MANIZALES SAS**, pues no demostró que efectivamente fuera la entidad la que hubiera realizado las gestiones o la intermediación para la venta del bien inmueble; además, su comisión sería reconocida si quien compraba el bien era uno de los arrendatario, circunstancia que tampoco ocurrió en el presente asunto; al igual que la que se denominó **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN** pues la misma no se genera en cabeza de los demandados para el reconocimiento de la comisión por la venta del bien; ya que, como se dijo anteriormente, la entidad demandante no realizó intermediación alguna para la venta del bien que administraba.

En ese orden de ideas, se **CONFIRMARÁ** la sentencia proferida por el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES** proferida el pasado **18 DE JULIO DE 2019**.

Finalmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 365 del CGP, se condenará en costas en segunda instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada, las cuales se liquidarán en el Juzgado de primera instancia. Para el efecto se fijarán como agencias en derecho a cargo de la accionante y a favor de la demandada la suma de **UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL**

**VIGENTE** de conformidad con lo establecido el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**

### **F A L L A**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el **18 DE JULIO DE 2019** por el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES** dentro del presente proceso **VERBAL** promovido por la **INMOBILIARIA MANIZALES SAS** en contra de **CARLOS EDUARDO PÉREZ JARAMILLO, UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES, ANA MARÍA BOTERO JARAMILLO, MARÍA CONSTANZA BOTERO JARAMILLO, CARMENZA BOTERO JARAMILLO, PABLO BOTERO JARAMILLO.**

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada las cuales se liquidarán en el Juzgado de primera instancia. Para el efecto se fijarán como agencias en derecho a cargo de la accionante y a favor de la demandada la suma de **UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE** de conformidad con lo establecido el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

**TERCERO: NOTIFÍQUESE** la presente decisión a las partes a través del estado electrónico que para ello ha dispuesto la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

**CUARTO:** En firme esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo, y realícense las anotaciones respectivas en el aplicativo Siglo XXI.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO**  
**JUEZ**

**Juzgado Segundo Civil del Circuito de  
Manizales**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

**ELECTRÓNICO N° 046**

**14 DE JULIO DEL 2020**



**ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO  
SECRETARIA**

Proyectó: Andrés M. O'May