

**TEMA: AGENCIA OFICIOSA** – debe corresponder a una gestión espontánea y útil para la otra persona, fundada en la imposibilidad en que se halla el dueño para tutelar sus intereses / **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN / MANDATO** - contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera / **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**- es necesaria la concurrencia de estos elementos, a saber: el hecho; el daño; la culpa del agente y, el nexo causal entre el hecho y el daño; siendo el primer elemento a investigar la actuación del agente a título de dolo o culpa /

**HECHOS:** Si bien la parte actora pretendía se declarará la existencia de la agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, prevista en el art. 2304 del C. Civil, el juez de primer grado absolvió a INTERMOBILIARIA POBLADO S.A.S. de dichas pretensiones, sostuvo que la sociedad accionada administró los referidos inmuebles por una delegación que le fue conferida por los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, presentándose la figura prevista en el art. 2142 del C. Civil. La demandante interpuso recurso y adujo que no se analizó en debida forma la agencia oficiosa para la administración de los bienes inmuebles reseñados en la demanda y que la sociedad demandada si tiene responsabilidad por la falta de diligencia. La Sala debe resolver: ¿fue indebida la valoración probatoria que se realizó en la sentencia de primer grado? ¿Las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

**TESIS:** (...) A pesar de que se pretende la declaratoria de la existencia de la agencia oficiosa para la administración inmobiliaria para arriendo de los reseñados inmuebles, lo cierto es que no se aportó elementos de confirmación para acreditarla y, en cambio, está desvirtuada con la prueba allegada al plenario; al efecto tenemos; existe confesión por conducto de apoderado como el Juzgado de conocimiento acertadamente lo advirtió, en los términos del art. 193 del C.G.P.(...) Lo que evidencia, que la administración de los bienes inmuebles por parte de la pasiva, tuvo como soporte el contrato de administración celebrado con los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, desde el año 2012; quienes son hijos del otrora propietario de los bienes y de la demandante; aserto que corrobora la declaración del señor Juan Carlos Porras Reyes y el documento suscrito el 30 de septiembre de 2019, por el representante legal de la inmobiliaria demandada y los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, denominado “Terminación contrato arrendamiento y administración”; (...) De lo anterior se sigue, que el extremo activo incumplió con la carga de la prueba que le incumbía, al tenor de lo previsto en el art. 167 del C.G.P. (...) Ahora, con relación a la pretensión subsidiaria, donde la actora pide se declare extracontractualmente responsable a la sociedad demandada por actuar de mala fe, extralimitación y abuso en su ejercicio profesional, como administradora de bienes raíces, respecto de los inmuebles reseñados, se advierte que en el litigio no se acreditó la responsabilidad civil extracontractual que se endilga a la demandada; pues no se probó los elementos propios de esta institución jurídica, como es el hecho dañoso, la relación de causalidad y la culpa; es más, ni siquiera se acreditó que la demandada al momento de celebrar el contrato de administración con los hijos de la demandante hubiera actuado dolosamente o de mala fe; para cuyo cometido era menester que la demandante para ese momento fuera titular de derechos sobre el inmueble que describe la demanda, que la demandada los hubiera conocido y que al momento de celebrar el contrato de administración con los hijos de la demandante, deliberadamente hubiera tenido la intención de causarle daño o de perjudicarla, es más, desde julio de 2018, cuando por conducto de apoderado judicial, el extremo activo acreditó que era cotitular del derecho real de dominio del inmueble

objeto del contrato de administración, la pasiva la reconoció y aceptó, hasta el extremo que a partir de ese momento entregó el cincuenta por ciento de la renta que producía el referido bien raíz; con la precisión, que los cánones de arrendamiento que se habían causado con anterioridad fueron pagados a los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, en cumplimiento de las obligaciones que adquirió, en virtud del contrato de administración entre ellos celebrado, como quedó acreditado.

M.P: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 13/12/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



|             |   |
|-------------|---|
| Proceso     | Verbal  |
| Demandante  | Mariam Reyes Arias  |
| Demandados  | Intermobiaria Poblado S.A.S.  |
| Radicado    | No. 05001-31-03-004-2020-00283-02   |
| Procedencia | Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín   |
| Instancia   | Segunda   |
| Ponente     | Luís Enrique Gil Marín  |
| Asunto      | Sentencia No. 025   |
| Decisión    | Confirma  |
| Tema        | Responsabilidad civil   |
| Subtemas    | Agencia oficiosa de administración. Carga de la prueba. Responsabilidad civil extracontractual. |

## **TRIBUNAL SUPERIOR**

### **SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL**

Medellín (Ant.), trece de diciembre de dos mil veintitrés

#### **I. OBJETO**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por la señora **MARIAM REYES ARIAS**, contra **INTERMOBILIARIA POBLADO S.A.S.**

## II. ANTECEDENTES

**Pretensiones:** Solicita la demandante se declare la existencia de la agencia oficiosa para la administración inmobiliaria, del apartamento 1901, parqueadero y cuarto útil 11 de la Torre I, del conjunto residencial Ceylan Park, ubicado en la carrera 38 No. 6B sur – 33 de Medellín, que celebró con la demandada para arriendo de vivienda urbana; consecuentemente, se le condene al pago de los cánones de arrendamiento del 15 de enero de 2012 hasta que se entreguen los inmuebles a la pretensora, los cuales a la fecha de presentación de la demanda ascienden a \$118.760.576.00; más los intereses por mora a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera.

Se declare la mala administración por parte de la pasiva y, en consecuencia, la condene al pago de \$5.115.706.00 por daño emergente, más los intereses por mora desde que se generó cada una de las obligaciones hasta su pago total y, por perjuicios morales 68 SMLMV, que equivalen a \$56.311.888.00.

Subsidiariamente, solicita se declare extracontractualmente responsable al extremo pasivo, en el ejercicio profesional como administradora de los mencionados bienes inmuebles a favor de la demandante, desde el 15 de enero de 2012 hasta que reciba los bienes; consecuente con lo anterior, la condene al pago de los cánones de arrendamiento producidos desde el 15 de enero de 2012 hasta que se restituyan los inmuebles; declare a la sociedad demandada responsable por

culpa grave de los perjuicios ocasionados a la pretensora y la condene a pagar por daño emergente \$5.115.706.00, más los intereses por mora desde que se generaron cada una de las obligaciones hasta su pago total; por lucro cesante \$118.770.576.00 correspondiente a los cánones de arrendamiento del 15 de enero de 2012 a la fecha de presentación de la demanda; más los intereses por mora a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera y, por perjuicios morales 68 SMLMV que equivalen a \$56.311.888.00. Por último, solicita la condene en costas a favor de la actora.

**Elementos fácticos:** La demandante convivió en unión marital de hecho con el señor Leonardo de Jesús Porras Zuluaga (q.e.p.d.), desde el año 1972; entre los bienes que adquirieron a nombre del señor Porras Zuluaga se encuentran el apartamento 1901, parqueadero y cuarto útil 11 de la Torre I, del conjunto residencial Ceylan Park, ubicado en la carrera 38 No. 6B sur – 33 de Medellín; distinguidos con las matriculas inmobiliarias Nos. 001-984900 y 001-984914 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur; en el año 2012 la sociedad demandada recibió de los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, hijos de la demandante y su compañero permanente, los reseñados inmuebles para su administración, sin autorización de la pretensora, ni representación de la sucesión; el 14 de enero de 2012, la demandante en compañía de agentes de la Policía Nacional ingresó al apartamento y encontró un aviso de se arrienda de la sociedad accionada; vía telefónica se comunicó y entrevistó

el 15 de los mismos con el representante legal, quien desconoció sus derechos respecto de los bienes; siendo privada del usufructo del 50% que le correspondía; ante el Juzgado Trece de Familia de Medellín, bajo el radicado No. 013-2012-00918, se adelantó el proceso sucesorio del causante Leonardo de Jesús Porras Zuluaga.

La demandada nunca canceló el impuesto predial y de valorización, generando mora, intereses y procesos coactivos en contra de la demandante y colocando los inmuebles en inminente riesgo de ser rematados; luego de la sentencia aprobatoria del trabajo de partición, esto es, para el año 2016, la pretensora reiteró a la demandada el reconocimiento de sus derechos; pero el desconocimiento no cesaba bajo el argumento de que la sentencia del proceso sucesorio no estaba inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; una vez registrada la sentencia, la demandante exigió a la inmobiliaria el pago de los cánones de arrendamiento así como las copias de los ingresos y egresos; recibiendo como respuesta una copia de la renovación del contrato de arrendamiento, suscrito el 26 de septiembre de 2014, con el señor Richard Frederick Bertosa y la sociedad Bermat S.A.S., con un canon mensual de \$2.300.000.00 y le consignaron el 01 de abril de 2019 \$7.998.170.00, por concepto de cánones de arrendamiento del 01 de julio de 2018 al 01 de abril de 2019, previos los descuentos; la pasiva consignó por cánones de arrendamiento hasta septiembre de 2019, \$4.559.325.00, sin restituir los inmuebles a la pretensora ni cancelar los arrendamientos desde octubre de 2019, a pesar de que las propiedades continúan ocupadas;

la inmobiliaria consignó por cánones de arrendamiento un total de \$12.557.495.00 y adeuda \$118.770.576.00; generando perjuicios materiales como daño emergente y lucro cesante, así como daños morales por la depresión, angustia, trato indigno, grosero y avasallador de la demandada en la siquis de la demandante; generando además daño a la vida de relación y a las condiciones de existencia de la actora, al soportar angustias económicas por la no cancelación de los impuestos, los procesos coactivos iniciados en su contra y, el pago de préstamos e intereses.

***Admisión de la demanda y réplica:*** Una vez admitida la demanda por auto del 16 de diciembre de 2020, se notificó a la demandada, quien la replicó, se opuso a las pretensiones y formuló los medios de defensa: ***(i) inexistencia de la agencia oficiosa; (ii) buena fe en la celebración del contrato de mandato; (iii) cumplimiento total de las obligaciones a cargo de INTERMOBILIARIA POBLADO S.A.S. – Ausencia de legitimación en la causa por pasiva; (iv) pago de lo no debido; (v) inexistencia de perjuicios materiales e inmateriales y, (vi) condena en costas a la parte demandante.***

***Objeción al juramento estimatorio:*** Solicita se dé plena aplicación al art. del C.G.P., porque no hay claridad frente a las pruebas aportadas y, los valores pretendidos están sobreestimados.

***Sentencia:*** Se profirió el dos (2) de diciembre de 2021, con la siguiente resolución:

*“PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de acuerdo con las razones expuestas en la motivación de esta sentencia.*

*“SEGUNDO: ABSTENERSE de condenar en costas a la parte demandante, por encontrarse amparada por pobre”.*

Como fundamento para la decisión, adujo que inicialmente analizara las pretensiones principales y, en caso de que no estén llamadas a prosperar, examinará las impetradas como subsidiarias; la pretensión principal refiere a la agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, prevista en el art. 2304 del C. Civil; siendo necesario la concurrencia de los siguientes requisitos: i) Que se administren negocios ajenos; ii) que haya una ausencia de mandato para la gestión de los negocios; iii) intención de obligarse para con el interesado y, iv) posibilidad de obligar al interesado en ciertos casos.

Continúa indicando que, resulta claro que la sociedad accionada administró los referidos inmuebles por una delegación que le fue conferida por los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, presentándose la figura prevista en el art. 2142 del C. Civil; es decir, la administración correspondió a un mandato como lo refiere la parte actora en el hecho tercero de la demanda; según lo expresado por el representante legal de la persona jurídica demandada, el contrato se suscribió con los citados señores, como lo ratificó el testigo Juan Carlos Porras Reyes, quien hizo parte de dicha negociación y, se advierte en la prueba documental allegada con la respuesta a la demanda;

además, se debe tener presente que la agencia oficiosa corresponde a una gestión espontánea y útil para la otra persona, fundada en la imposibilidad en que se halla el dueño para tutelar sus intereses; lo que implica que debe existir la voluntad del gestor que quiere emprender negocios ajenos, es decir, que la accionada espontáneamente decidió emprender el negocio de arrendamiento de los bienes señalados en la demanda; negocio que sería de la demandante, fundamentado en el hecho de que ésta se hallaba en dificultades y, por lo tanto, el extremo pasivo pretendía tutelar tales intereses; esto es, que la pretensora tuviera el apartamento para rentarlo y debido a su ausencia, en un gesto altruista de la pasiva lo arrendó para generar ingresos a la actora; de donde advierte, la ausencia de varias condiciones para que se presente dicha figura, ya que no existe la voluntad de la demandada como posible gestora, de emprender el negocio de la demandante porque existe un contrato de administración con los señores Juan Carlos Porrás Reyes y Alejandro Porrás Reyes; la pretensora no tenía el negocio de arrendamiento de los reseñados inmuebles; de donde colige, que al no concurrir los elementos necesarios para la existencia de la agencia oficiosa por parte de la sociedad demandada, la pretensión se torna fallida.

En cuanto a la pretensión subsidiaria; que busca la responsabilidad civil extracontractual prevista en el art. 2341 del C. Civil; señala, que para que resulte comprometida la responsabilidad de una persona natural o jurídica a título extracontractual, es necesaria la concurrencia de estos elementos, a saber: el hecho; el daño; la culpa del agente y,

el nexo causal entre el hecho y el daño; siendo el primer elemento a investigar la actuación del agente a título de dolo o culpa; especulativamente, se podría indicar que el hecho se concentraría en que la accionada arrendó los inmuebles tantas veces reseñados; del daño se podría indicar que es la ausencia de pago del 50% de los cánones de arrendamiento a la actora conforme lo pretende la demanda; con relación a la culpa, precisa que, resulta evidente que el contrato de administración para arrendar los inmuebles se celebró entre la inmobiliaria y los señores Juan Carlos Porrás Reyes y Alejandro Porrás Reyes, herederos del causante Leonardo Porrás e hijos de éste y la pretensora.

Sigue expresando que el representante legal de la inmobiliaria al absolver el interrogatorio de parte, dijo que los señores Porrás Reyes acreditaron su condición de herederos con el registro de defunción del propietario de los bienes y sus registros civiles de nacimiento que allegaron, el paz y salvo de la administración cancelado por ellos y el pago de los servicios públicos y, en virtud de ello, celebraron el contrato de administración; además que les canceló los cánones de arrendamiento de las propiedades desde que se arrendaron hasta la terminación del contrato de administración; lo que fue ratificado por el deponente Alejandro Porrás Reyes y corroborado con los documentos adosados por el extremo pasivo, en especial, el acta de entrega suscrita por los señores Porrás Reyes; también se evidencia, que una vez la actora acreditó su condición de copropietaria de los inmuebles, la pasiva le canceló el 50% de los cánones de arrendamiento, equivalente a su derecho

de dominio, esto es, desde de junio de 2018 hasta octubre de 2019, como se advierte en la carpeta No. 9, folio 9 y, en los hechos 12 y 13 de la demanda.

Con relación al 50% de los cánones de arrendamiento causados desde el 15 de enero de 2012 al 01 de mayo de 2018, esto es, desde que se arrendó el apartamento hasta que se empezó a pagar a la demandante, advierte que el representante legal de la accionada en el interrogatorio de parte, informó que la pretensora jamás presentó documento que la acreditara como compañera permanente del señor Leonardo Porras, propietario de los inmuebles y que de haber acreditado tal calidad se hubieran congelado los cánones de arrendamiento, como lo hizo cuando presentó la sentencia aprobatoria del trabajo de partición de la sucesión del señor Leonardo Porras, hasta que se presentara su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y, por ende, la demostración de la copropiedad; lo que fue ratificado por el señor Alejandro Porras Reyes, quien indicó que advirtió su expresa oposición a la entrega de los cánones de arrendamiento y el reconocimiento de tales derechos a la demandante; sin embargo, todo se hizo por parte de la inmobiliaria.

Precisa, que no se evidencia prueba diferente a las expresiones de la actora, que demuestran la calidad de copropietaria de los multicitados bienes, derivada de la porción como compañera permanente del causante Leonardo Porras, o de una unión marital de hecho, pues sus dichos no son claros al indicar que concurrió a las instalaciones de la

demandada y no se le permitió acreditar tal calidad; tampoco se observa respaldo en otra prueba para indicar que las expresiones de la pretensora fueran precisas, toda vez, que el art- 191 del C.G.P., preceptúa que la simple declaración de parte se valorara por el Juez con las reglas generales y la apreciación de los demás elementos de convicción al tenor de lo preceptuado en el canon 176 Ib.; amén, que su dicho por tener interés en el proceso puede advertir un provecho.

A solicitud de la parte demandante, se recibió declaración a la señora Blanca Inés Zuleta Zapata, dicho que de manera alguna conlleva a precisar que la demandante intervino en la administración o disposición de los inmuebles y que simplemente, a partir del año 2021, ha escrito algunos correos reclamando información, la cual es privilegiada; al referir al conocimiento de la pretensora, señala que físicamente no la tiene presente porque no ha tenido contacto con ella, ya que el único contacto ha sido a través de comunicaciones virtuales. De dichos elementos de convicción, no se advierte que el extremo pasivo tuvo conocimiento de la existencia de una sociedad marital de hecho, entre compañeros permanentes, por parte de la demandante y el señor Leonardo Porras.

Al retomar el art. 2341 del C. Civil, e insistiendo en la culpa como elemento fundamental para establecer la responsabilidad civil por el hecho propio, indica, que la pasiva no tuvo error de conducta reprochable en la relación extracontractual que se pudiera generar con la demandante, es decir, el fundamento de la pretensión subsidiaria, toda

vez, que su actuación obedeció a un contrato de administración para colocar en arrendamiento los multicitados inmuebles, negocio jurídico que celebró con los señores Juan Carlos Porrás Reyes y Alejandro Porrás Reyes, hasta su terminación el 30 de septiembre de 2019; precisa, que al contrario de advertir una actuación reprochable que conlleve a la culpa del agente, se observa un cumplimiento diligente, al congelar los cánones de arrendamiento hasta que se demostrara con el certificado de la Oficina de Instrumentos Públicos, la copropiedad de la pretensora y, procurar la culminación del negocio jurídico que la unía con sus mandatarios señores Juan Carlos Porrás Reyes y Alejandro Porrás Reyes; siendo deber del contratado honrar las cláusulas acordadas para efectos de la terminación del negocio de administración, esto es, darle cuenta a su contratante; reitera que la culpa de la demandada no se acreditó y al no estar demostrado uno de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual por el hecho propio, se desvanece dicha pretensión; no siendo procedente adentrarse al análisis de las excepciones de fondo propuestas por el extremo pasivo, a voces del art. 280 del C.G.P.

**Apelación:** Lo interpuso la demandante y como reparos expuso: que la parte demandada si tiene responsabilidad por la falta de diligencia, la cual está demostrada.

Luego, dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, esgrimió que el Juzgado no analizó de forma íntegra las normas que regentan la agencia oficiosa, dejando de lado el art. 2311 del C. Civil; además, al

examinar el art. 2304, incluyó aspectos ajenos a la esencia de la agencia oficiosa; al pronunciarse sobre la responsabilidad de la demandada no aplicó de manera transversal el enfoque de género ni garantizó la imparcialidad e igualdad de las partes; el convencimiento del juzgador se permeó por el testimonio del señor Alejandro Porras Reyes, a quien tuvieron que llamar al orden y fue tachado por el parentesco y los sentimientos de odio y confusión contra la demandante, quien fue denunciado penalmente; solicita compulsas de copias a la Fiscalía General de la Nación para que investiguen los presuntos delitos de injuria, calumnia, fraude procesal y falso testimonio; amén, que en el expediente reposa certificado psiquiátrico de la pretensora por el maltrato y conflicto con su hijo Alejandro Porras Reyes.

La testigo Blanca Zuleta faltó a la verdad porque el encuentro con la demandante fue en enero de 2012, cuando le reclamó porque la administración de la copropiedad consintió la mudanza de sus pertenencias sin su autorización; además, se negó a suministrar las placas del vehículo y los videos de seguridad y, finalmente, la dejó ingresar a su propiedad; hechos que constan en la denuncia aportada como prueba; siendo la demandante como sucede en el presente caso, prejujudada, ignorada, desconocida y maltratada; por lo que igualmente solicita compulsas de copias ante el ente investigador; aspectos que de igual forma se presentaron ante la sociedad demandada, quien tiene una responsabilidad empresarial y social de llevar sus negocios como un buen padre de familia y, que desconoció los derechos de la actora propietaria de un 50% de los bienes, al entregar el

apartamento únicamente a Alejandro Porras Reyes, quien es propietario del 25%, como consta en la prueba documental adosada; amén, que éste informó del conflicto desde un comienzo a la accionada y que su madre había reclamado porque es muy activa para esas cosas.

El Juzgado dio por cierto un presunto contrato de administración suscrito por Alejandro Porras Reyes y Juan Carlos Porras Reyes, sin que exista prueba de que éste último lo suscribió, ya que solo obran unos recibos expedidos a su nombre, pero sin acuse de recibido; no existe poder para recibir los comprobantes y el apartamento; la demandante no fue escuchada en la declaración de parte para que de manera libre y espontánea diera su versión sobre los hechos. Por estas razones, solicita acoger las pretensiones frente a la agencia oficiosa, o en subsidio, se declare la responsabilidad civil extracontractual de la demandada.

Al descorrer el traslado concedido en segunda instancia para sustentar el recurso de apelación, adujo que, en el plenario no existe prueba del contrato de mandato entre la intermobiliaria y el señor Juan Carlos Porras Reyes; la demandada como profesional en el ramo debe actuar con diligencia, la cual se encuentra ausente en el caso de la demandante, quien para el año 2012, tenía plena vocación como compañera supérstite del propietario del inmueble; sucesorio que se adelantó en el Juzgado 13 de Familia de la ciudad y que consta en la anotación 10 desde el 21 de septiembre de 2012; prueba que debió considerar la accionada para congelar el 50% de los arrendamientos o

consignarlos a la pretensora desde el año 2012; seguidamente trae a colación lo conceptuado por la oficina Jurídica del ICBF, sobre la agencia oficiosa, e igualmente transcribe algunos apartes de la sentencia de primer grado; y continua precisando que, al plenario no se allegó copia del contrato de mandato entre la inmobiliaria y los señores Alejandro y Juan Carlos Porras Reyes, ni existe prueba directa que éste último fuera parte del contrato de arrendamiento; considera que la sentencia adolece de error fáctico, dado que el Juzgado valoró las manifestaciones del demandado y su testigo, quien fue tachado por el odio visceral contra su señora madre la aquí demandante; luego refiere a lo señalado por la doctrina frente a los cuasicontratos, en especial, sobre el contrato de agencia oficiosa y, a lo señalado por el Consejo de Estado, sobre los principios en materia registral; de donde advierte, que la accionada como profesional en la administración inmobiliaria, no tuvo en cuenta la publicidad sobre el proceso sucesorio promovido por la demandante como compañera permanente del propietario de los inmuebles; a más, que ignoró y maltrató a la pretensora cuando en el año 2012, se acercó a sus oficinas solicitando el reconocimiento de su calidad de compañera permanente del titular del derecho real de dominio de los bienes, lo que fue desconocido por el Juzgado de conocimiento; solicita se tenga en cuenta en esta instancia la perspectiva de género; lo difícil que ha sido para la demandante defender sus derechos, el hecho de que el 50% de su inmueble cayó en manos de un administrador irresponsable, imprudente y negligente; se desconocieron los derechos de la actora desde el año 2012 hasta el 2019, como

quedó demostrado: Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se acceda a las pretensiones de la demanda.

Por su parte, el extremo pasivo no describió el traslado, pues no realizó pronunciamiento alguno en segunda instancia.

### **III. CONSIDERACIONES**

**Problema jurídico:** El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿fue indebida la valoración probatoria que se realizó en la sentencia de primer grado? ¿Las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

**El disenso:** Como objeto de inconformidad señala el extremo activo, que el Juzgado no analizó en debida forma la agencia oficiosa para la administración de los bienes inmuebles reseñados en la demanda y que la sociedad demandada si tiene responsabilidad por la falta de diligencia, como está acreditado.

Como pretensión principal la demandante invoca se declare la existencia de la agencia oficiosa para la administración inmobiliaria para arriendo de vivienda urbana, del apartamento 1901, parqueadero y cuarto útil 11, de la Torre I, del conjunto residencial Ceylan Park, ubicado en la carrera 38 No. 6B sur – 33 de Medellín; distinguidos con las matriculas inmobiliarias Nos. 001-984900 y 001-984914,

respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; entre la sociedad demandada y la demandante, quien inicialmente fungió como compañera permanente del propietario y, posteriormente, como propietaria del 50% de los inmuebles; esto es, desde el 15 de enero de 2012 hasta que reciba los bienes.

A pesar de que se pretende la declaratoria de la existencia de la agencia oficiosa para la administración inmobiliaria para arriendo de los reseñados inmuebles, lo cierto es que no se aportó elementos de confirmación para acreditarla y, en cambio, está desvirtuada con la prueba allegada al plenario; al efecto tenemos; existe confesión por conducto de apoderado como el Juzgado de conocimiento acertadamente lo advirtió, en los términos del art. 193 del C.G.P.; es así como en el hecho noveno de la demanda, en forma categórica afirma que... *“La intermobiliaria Poblado S.A.S., en el año 2012, actuando de manera negligente, imprudente y sin pericia, recibió de parte de los señores Juan Carlos y Alejandro Porras Arias, los inmuebles, ubicados en la Unidad Residencial del Ceylan Park: el apartamento 1901, con su parqueadero y cuarto útil, sin ningún poder del propietario o causante, ni autorización de su compañera supérstite, ni representación del trámite sucesorio, que acreditara a los señores Juan Carlos y Alejandro Porras Ardila, con la representación necesaria para administrar las propiedades del caso en concreto”*; lo que evidencia, que la administración de los bienes inmuebles por parte de la pasiva, tuvo como soporte el contrato de administración celebrado con los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes,

desde el año 2012; quienes son hijos del otrora propietario de los bienes y de la demandante; aserto que corrobora la declaración del señor Juan Carlos Porras Reyes y el documento suscrito el 30 de septiembre de 2019, por el representante legal de la inmobiliaria demandada y los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, denominado *“Terminación contrato arrendamiento y administración”*; donde consigna, entre otros aspectos:

*“Se deja constancia que el día 30 de septiembre de 2019 se realiza al señor Alejandro Porras, la entrega del inmueble en perfectas condiciones, aseado, resanado y sin daños, salvo el deterioro natural del mismo.*

*“El ADMINISTRADOR a su vez deja por sentado que los servicios públicos domiciliarios y la administración de la copropiedad Ceylan Park del mes de septiembre de 2019 se encuentran al día.*

*“El día de hoy se cancelan al señor Alejandro Porras lo correspondiente al 100% del canon de arrendamiento del mes de junio de 2018 y el 50% de los cánones de arrendamiento pendientes desde 01 de junio de 2018 hasta 30 de septiembre de 2019 al Señor Luis Fernando Vargas Villegas (Abogado) correspondientes al 25% al señor Alejandro Porras y el 25% correspondientes al señor Juan Carlos Porras.*

*“Los propietarios dejan constancia que les ha sido entregado el inmueble según las actas de entrega por lo que eximen a*

*INTERMOBILIARIA POBLADO S.A.S de cualquier responsabilidad con el inmueble”.*

Adicionalmente, se trajo la siguiente prueba documental: copia del acta de entrega del inmueble suscrita por el señor Alejandro Porras Reyes, como propietario; autorización suscrita por los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes para que los dineros recaudados por arrendamiento se entregaran al señor Luis Fernando Vargas Villegas y, los comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento a los señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes; pruebas que no fueron desvirtuadas por el extremo activo por lo que se les debe dar pleno valor probatorio.

De lo anterior se sigue, que el extremo activo incumplió con la carga de la prueba que le incumbía, al tenor de lo previsto en el art. 167 del C.G.P.

Ahora, con relación a la pretensión subsidiaria, donde la actora pide se declare extracontractualmente responsable a la sociedad demandada por actuar de mala fe, extralimitación y abuso en su ejercicio profesional, como administradora de bienes raíces, respecto de los inmuebles reseñados, desde el quince (15) de enero de 2012, hasta la fecha en que se haga efectiva la entrega real y material de los bienes a la pretensora; el Tribunal advierte que no es de recibo porque como viene de indicarse, la administración de los bienes inmuebles por parte de la persona jurídica demandada, obedece a un contrato de administración que celebró con los

señores Juan Carlos Porras Reyes y Alejandro Porras Reyes, que la demandante ampliamente conoció, al punto que como se indica en los hechos de la demanda, en varias ocasiones se hizo presente en las instalaciones de la inmobiliaria, donde el representante legal le informó que celebró un contrato con los hijos que tuvo con el señor Leonardo Porras; es más, como se afirma en la demanda, una vez aprobado el trabajo de partición y adjudicación en el proceso sucesorio del señor Leonardo Porras, que se adelantaba ante el Juzgado Trece de Familia de Medellín; la pretensora presentó ante la inmobiliaria los documentos para que le cancelaran los cánones de arrendamiento y le dieran copias de los ingresos y egresos; igualmente, existe confesión contenida en la demanda, cuando en el hecho 25, afirma que se le entregó copia de los contratos de arrendamiento suscritos el 26 de septiembre de 2014 y el 01 de abril de 2019, se le consignó por cánones de arrendamiento \$7.998.170.00, previas las deducciones, causados del 01 de julio de 2018 al 01 de abril de 2019 y, de esta fecha al 01 de septiembre de 2019, le fueron consignados \$4.559.325.00.

Igualmente, se adosó al plenario, copia de las consignaciones realizadas por el extremo pasivo a la demandante y de la comunicación del 20 de marzo de 2019, dirigida a la sociedad demandada y suscrita por el profesional del derecho Carlos Arturo Torres Estrada, donde indica:

*“En representación de la señora Mariam Reyes Arias, de acuerdo a poder que entregué a la sociedad el día 4 de julio del año 2018 y de acuerdo a la respuesta que ustedes dieron*

sobre los bienes inmuebles de la referencia y que ustedes administran, en el sentido de la entrega de los dineros y el estado de cuenta de la administración, exigiendo que para poder atender las solicitudes de mi representada, la cual realizó el 15 de mayo de 2018, **tendría que estar inscrita en el certificado de libertad como propietaria del cincuenta por ciento, a pesar de haber sentencia de partición por el Juzgado trece de Familia de Medellín, la que entregué en copia a la sociedad, y para la fecha de esta comunicación ya se realizó**, por el derecho de los bienes en un porcentaje del 50%.

“Por lo anterior solicito la entrega de los dineros que le corresponden a mi poderdante en el monto de su derecho y se me dé en su nombre, de acuerdo al poder que reposa en la entidad, un estado de cuenta en el que refleje las cuentas, de acuerdo a el contrato de administración celebrado con ustedes, desde la fecha inicial del contrato por los bienes inmuebles ya mencionados, adicionalmente copia del contrato de arrendamiento o contratos si hubieren varios, y los comprobantes de pago realizados, al igual que los documentos con los cuales fueron descontados la comisión para la sociedad por el contrato de administración que se celebró con la empresa que ustedes dignamente representan”.

De lo anterior se sigue, que en el litigio no se acreditó la responsabilidad civil extracontractual que se endilga a la demandada; pues no se probó los elementos propios de esta institución jurídica, como es el hecho dañoso, la relación de

causalidad y la culpa; es más, ni siquiera se acreditó que la demandada al momento de celebrar el contrato de administración con los hijos de la demandante hubiera actuado dolosamente o de mala fe; para cuyo cometido era menester que la demandante para ese momento fuera titular de derechos sobre el inmueble que describe la demanda, que la demandada los hubiera conocido y que al momento de celebrar el contrato de administración con los hijos de la demandante, deliberadamente hubiera tenido la intención de causarle daño o de perjudicarla; es más, desde julio de 2018, cuando por conducto de apoderado judicial, el extremo activo acreditó que era cotitular del derecho real de dominio del inmueble objeto del contrato de administración, la pasiva la reconoció y aceptó, hasta el extremo que a partir de ese momento entregó el cincuenta por ciento de la renta que producía el referido bien raíz; con la precisión, que los cánones de arrendamiento que se habían causado con anterioridad fueron pagados a los señores Juan Carlos Porrás Reyes y Alejandro Porrás Reyes, en cumplimiento de las obligaciones que adquirió, en virtud del contrato de administración entre ellos celebrado, como quedó acreditado.

En concreto tenemos: La demandada celebró un contrato de mandato (de administración de bienes raíces) desde el año 2012, con los señores Juan Carlos y Alejandro Porrás Reyes, hijos de la demandante y de su compañero, para la administración de los bienes que describe en la demanda; de donde sin ningún esfuerzo se advierte que si los señores Porrás Reyes, son herederos, actuaron en esa calidad y, a la postre son los directos responsables por la administración de

tal activo de la universalidad de bienes conformado por el causante con su compañera y que a la vez hace parte de los activos de la sucesión, relación contractual que no solo descarta la agencia oficiosa pretendida, sino, además la responsabilidad civil extracontractual invocada, como viene de precisarse.

Bajo estas circunstancias, no se advierte qué incidencia tiene en la decisión la aplicación del enfoque o perspectiva de genero, que se reclama en el recurso de apelación; siendo del caso precisar, que se acude a este argumento sin ninguna fundamentación y sin que el Tribunal advierta que se hubiera allegado prueba de algún acto de discriminación o de la vulneración de algún derecho de la demandante por el hecho de ser mujer.

**Conclusión:** Lo dicho permite colegir que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, lo que impone la confirmación de la sentencia de primer grado.

No habrá lugar a condena en costas porque el extremo activo se le concedió el amparo por pobre.

#### **IV. RESOLUCIÓN**

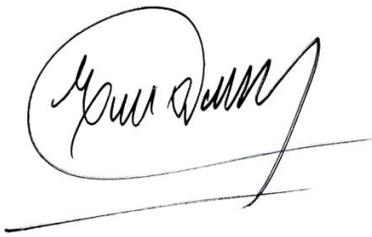
A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **F A L L A**

- 1.** Por lo dicho en la parte motiva se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicada.
- 2.** No hay lugar a condena en costas porque el extremo activo está amparado por pobre.
- 3.** Devuélvase el expediente al lugar de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

**Los Magistrados**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**