

TEMA: INADMISIÓN DE DEMANDA – En este caso la narración fáctica no cumple con los requisitos de la presentación de demanda; pues los hechos al ser narrados deben quedar debidamente determinados, lo que excluye los indeterminados o confusos; adicionalmente, se debe clasificar por grupos y cada uno debe ser enumerado. /

HECHOS: La parte actora solicita, se revoque el auto que inadmitió la demanda y, consecuentemente, se le dé curso al proceso. El Juzgado resolvió de manera desfavorable el recurso de reposición y, en subsidio concedió el de alzada; aduce que, la demandante, expuso los motivos por los que estima improcedentes los requisitos echados de menos; es decir, en términos generales se negó a subsanar lo exigido; siendo entonces procedente el rechazo de la demanda por cuanto no se cumplieron los precitados requisitos. La Sala debe determinar, si se cumplen los requisitos exigidos para la admisión de la demanda.

TESIS: El art. 90 del C. General del Proceso establece que se declarará inadmisibles la demanda en los siguientes casos: “1. Cuando no reúna los requisitos formales” y “3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales”. Al efecto, el art. 82 del C. de General del Proceso, indica que, salvo disposición legal en contrario, la demanda debe reunir los siguientes requisitos: “4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad” y “5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”. (...) En los casos en que la demanda no cumple con los requisitos legalmente previstos en estas disposiciones generales y los especiales, previstos para ciertas demandas, se procede a su inadmisión y se concede el término de cinco (5) días para su cumplimiento y, en caso, de que no se cumplan, se procede al rechazo de la demanda. (...) Frente a este hecho, en el auto que inadmitió la demanda, se exigió lo siguiente: “2.9. Hecho 2.16.6. Indicará de forma clara cuál era la cuantía del contrato de corretaje, su liquidación y las sumas efectivamente causadas y adeudadas. (...) Para cumplir con el requisito, el extremo activo dentro del término legal concedido, señala que; “De nuevo el despacho ignora la existencia de los artículos 82 y 90 del CGP y el alcance de su competencia de acuerdo con la ley colombiana, pero como si lo anterior fuera poco, el despacho incurre en el defecto sustantivo consistente en que no leyó la demanda o al haberla leído no la entendió, pues como ya se dijo, la celebración del contrato de corretaje no está en discusión, pues la acepta RIVERA DE SURAMERICA S.A.S y HERITAGE AM S.A.S. “Tampoco está en discusión la debida ejecución del contrato de corretaje. “No se entiende porque se exige que se haga referencia a la liquidación del contrato de corretaje, cuando en realidad dicho contrato no se liquidó ni en la demanda se dice tal cosa”. “Todos los aspectos que se solicitan se informen, están contenidos en el numeral 3.6 de libelo de demanda en el cual se explica al detalle las características del tópico”. (...) El Tribunal en primer lugar, precisa que, el requisito exigido tiene fundamento en los numerales 4 y 5 del art. 82 del C.G.P., los cuales establecen los requisitos que toda demanda debe cumplir. (...) Ahora, frente al cumplimiento del mencionado requisito echado de menos, se observa, que en el hecho 2.16.9, la demandante afirma que entre las partes se acordó el corretaje para las ventas de los inmuebles que hacen parte del Conjunto Residencial Rivera de Suramérica, que desarrollaría la demandada y la demandante cancelaría en la forma acordada; haciendo referencia al anexo 9 allegado con la demanda; sin referir en forma alguna al contrato de corretaje al que alude la parte actora; solo hace relación a su cuantía, liquidación, terminación, ni a las sumas efectivamente causadas y adeudadas, como lo requirió el Juzgado. (...) Es más, igualmente resulta confuso e impreciso, que en el documento fechado el 4 de febrero de 2019, remitido por la sociedad accionada a la persona jurídica demandante y, que resalta la demanda como el instrumento toral de las relaciones jurídicas que vincula a las partes y, que da cuenta de las pretensiones y, lo confesado por el extremo pasivo en torno a lo que se reclama; se advierte que, en la pretensión consecencial primera de la pretensión principal segunda del grupo

pretensional quinto, solicita se condene a la demandada a pagar a la pretensora, el ajuste del IPC desde el 4 de febrero de 2019, hasta que se dicte sentencia en firme, sobre la suma pretendida; en los literales g y h del numeral 3°, lo que resulta confuso de acuerdo al ítem de la comunicación. (...) Sumado a lo anterior, la demanda no resulta clara frente al contrato de corretaje al que refiere la demandante, porque tampoco se indican los bienes que fueron enajenados por la gestión adelantada por la demandada, su valor y el monto de la comisión a que tenía derecho, y si parte de los honorarios fueron cancelados y cómo lo advierte el documento del 4 de febrero de 2019; de donde se tiene, que los citados requisitos no fueron subsanados en debida forma; como acertadamente lo coligió la Juzgadora de primer grado, lo que resulta suficiente para confirmar el auto recurrido, sin que sea necesario para el Tribunal, determinar si los demás requisitos echados de menos, se cumplieron o no. (...) En cuanto a la narración de los hechos, el art. 82 del C. General del Proceso, expresamente establece: “Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: “5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”. Este requisito implica que los hechos al ser narrados deben quedar debidamente determinados, lo que excluye los indeterminados o confusos; adicionalmente, se debe clasificar por grupos y cada uno debe ser enumerado. (...) En realidad, los hechos que sirven de soporte a las pretensiones, son episodios de la vida que tienen connotación jurídica. De lo anterior, se infiere que la narración fáctica no cumple con estos requisitos, porque a más de transcribir la comunicación del 4 de febrero de 2019, a la que ya había hecho referencia, luego en el ítem 3 de la demanda advierte que hará un análisis pormenorizado, lo que en realidad no constituyen hechos en los términos indicados. (...) Y en cuanto a la exigencia de seccionar la demanda, de realizar apartados dentro de la demanda o capítulos para cada grupo de hechos y pretensiones, no es una exigencia ilegal, exagerada o descabellada porque precisamente, de esta forma se clasifican, lo que constituye un mandato legal de no poca monta y, de contera implica separar los hechos y pretensiones de cada relación jurídica invocada en la demanda, lo que además es necesario para un adecuado entendiendo y evitar confusiones; pues no se debe olvidar que si se invocan siete relaciones sustanciales distintas, como soporte de las súplicas, en realidad son siete demandas, que legalmente se pueden formular en un proceso, fenómeno conocido como acumulación de pretensiones, y para este cometido, se debe cumplir con los mandatos legales sobre la descripción de los hechos y la formulación de las pretensiones. (...) De conformidad con el análisis anterior, se CONFIRMARÁ la decisión recurrida.

MP: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 29/01/2025

PROVIDENCIA: AUTO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Proceso	Verbal
Radicado	05001310301320240038401
Demandante	Heritage AM S.A.S.
Demandada	Rivera Suramérica S.A.S.
Providencia	Interlocutorio No. 017
Tema	Rechazo demanda por no subsanar en debida forma los requisitos echados de menos
Decisión	Confirma
Ponente	Luis Enrique Gil Marín

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el extremo activo contra el auto proferido el 01 de noviembre del pasado año, por el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN (ANT)**, que rechazó la demanda porque no subsanó en debida forma los requisitos exigidos, en el proceso verbal promovido por **HERITAGE AM S.A.S.**, contra **RIVERA DE SURAMÉRICA S.A.S.**

II. ANTECEDENTES

Trámite y decisión objeto de impugnación: Por auto del 17 de octubre de 2024, se inadmitió la demanda y concedió el término de cinco (5) días para subsanar los defectos echados de menos, so pena de rechazo; entre otros requisitos, en los numerales 1 y 4.2. exigió los siguientes:

“1. De manera inicial es menester advertir que dada la particular situación que se plantea en el sub lite (acumulación de siete (7) pretensiones declarativas no conexas, todas principales con sus correspondientes condenas y con fundamento

en sendas relaciones jurídicas independientes) se estima necesario por orden metodológico presentar de forma seccionada la demanda en cuanto a los hechos y pretensiones.

“Esto es, verbi gracia, se narrarán los hechos que fundamentan la pretensión de reconocimiento de pago de costos de corretaje (reembolsables) seguido del correspondiente petitum como primer acápite, acto seguido cada recuento factico acompañado de su petitum y finalmente los fundamentos de derecho, solicitud probatoria, juramento estimatorio y demás aspectos comunes a la demanda -no a las pretensiones-.

“Lo anterior resulta imperioso para dotar de claridad el proceso y garantizar desde ya el correcto ejercicio del derecho de defensa, pues de la forma en que se encuentra planteada la demanda resultan confusos los fundamentos de hecho de una y otra pretensión propuesta de forma no conexa.”

“4.2. Retirá del acápite de pretensiones el juramento estimatorio que por demás señálese deberá integrarse pues se trata de una misma demanda, pese a la multiplicidad de pretensiones no conexas”.

El extremo activo allegó escrito indicando los motivos por los que estima improcedentes los requerimientos efectuados y, procedió a realizar las indicaciones que consideró pertinentes frente a cada uno de ellos; el 01 de noviembre adiado, se rechazó la demanda porque no cumplió a cabalidad los requisitos exigidos, toda vez, que corresponde a la parte actora dotar de claridad la demanda, porque la misma resulta confusa desde muchos puntos de vista; entre otros, porque carece de un acápite de hechos, pues se observa indistinto el que corresponde a las “*consideraciones preliminares*” y, el recuento fáctico que será objeto de las pruebas a practicar, pues aunque se afirma que no se debe acreditar lo confesado, lo cierto es que los procesos declarativos parten de la incertidumbre de un derecho; sin que se desconozcan las pruebas adosadas con la demanda, cuya valoración es posterior; además, conforme el numeral 5 del art. 82 del C.G.P., es requisito formal y su ausencia da lugar a inadmisión, para que se presenten: “*los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*”; en este caso, se plantean siete (7) pretensiones principales no conexas, que si bien comparten un factor de acumulación fáctico; no dependen unas de otras, pues cada una apunta a una

relación jurídica aunque correlacionada, disímil y, es justamente las particularidades de la demanda, las que ameritan una mayor determinación, clasificación y numeración del sustento fáctico, como lo establece la precitada norma y lo ha enseñado la jurisprudencia.

Amén, que en cumplimiento del deber de dirección del proceso que conlleva a un control de admisibilidad riguroso y particularizado, no mecánico, como lo sugiere el apoderado, en procura de garantizar la decisión de mérito y, en virtud de que la demanda no se ajusta a los lineamientos del art. 90 del C.G.P., procederá a su rechazo; toda vez, que entre otros puntos, la parte actora no cumplió con la corrección del juramento estimatorio, señalando que se trata de una acumulación de demandas y, por ello, presenta siete (7) juramentos estimatorios; aspecto que se rige por la regla general establecida en el art. 88 y, no por el canon 148; que el juramento estimatorio no se ajusta a las previsiones del art. 206 lb.; lo que igualmente constituye causal de rechazo; a lo que se suma, la falta de claridad de las pretensiones al tenor del art. 82-4; además advierte que, en términos generales, se dejaron de cumplir los demás requisitos, no obstante lo cual, se rechazará la demanda por las causales reseñadas; precisando que, en la providencia se exigieron otros requisitos no constitutivos de rechazo, igualmente dejados de atender y, que se requirieron en ejercicio del poder de instrucción para dotar de claridad la demanda, en garantía del derecho de acceso a la administración de justicia y del debido proceso.

Contra esta decisión, el extremo activo interpone el recurso de reposición y, en subsidio el de apelación; luego de referir al trámite que se dio a idéntica demanda que correspondió al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de la ciudad; precisó que a pesar de que dicha demanda fue rechazada, ni el Juzgado ni el Tribunal encontraron mayores defectos, ni refirieron a ninguno de los requisitos que se están exigiendo; luego, pasa a realizar un análisis de la demanda, refiriendo en forma especial al escrito del 4 de febrero de 2019, remitido por la sociedad demandada a la demandante; advirtiendo que, la actora tiene todo el derecho a controvertir todas y cada una de la relaciones contractuales a las que alude el precitado documento; en especial, a que no hay lugar al arrastre de saldos; que no se puede negar a la actora el derecho de acudir a la jurisdicción para debatir los tópicos a que se contraen las relaciones jurídicas referidas en el citado comunicado; considera que se trata de un asunto materialmente conexo y, por lo tanto, resulta procedente adelantar la respectiva acción frente a cada una de

las controversias, debiendo formular las distintas pretensiones con la indicación del juramento estimatorio para cada una de ellas, como lo ordena el art. 206 del C.G.P.; no comprende porque el Juzgado realiza unas interpretaciones respecto a la acumulación de demandas y de pretensiones, dejando de lado que estas últimas pueden o no ser conexas; siendo posible la acumulación de demandas, en la medida que cada una de las pretensiones que se acumulan pueden ser objeto de una sola demanda, al tenor de los arts. 88 y 148 del C.G.P.; además, el hecho de que se acumulen varias pretensiones así no sean conexas, no implica que no se pueda formular el juramento estimatorio frente a cada grupo de pretensiones; continúa refiriendo a la estructura de la demanda y a los aspectos allí indicados, así como a todos y cada uno de los puntos del comunicado del 4 de febrero de 2019; precisando que, sería muy difícil realizar un mejor intento para hacer más comprensible el libelo genitor; amén, que corresponde al Juzgador interpretar la demanda para no entorpecer el libre acceso a la administración de justicia; además, señala que, si cada aspecto hubiera sido objeto de una demanda separada, no hubiere podido discutir ni controvertir de manera íntegra y completa, la liquidación final de la deuda que la demandada postula como existente y a cargo de la demandante.

Seguidamente, pasa a insertar el auto que inadmitió la demanda junto al escrito contentivo de los requisitos exigidos y que contiene las inconformidades frente a lo requerido; precisa que dicho escrito contiene además las razones por las que se recurre el auto que rechaza la demanda y que incluye el inadmisorio; detallando de manera amplia lo que se establece con el referido escrito; luego, inserta el auto que rechaza la demanda y, pasa a controvertir todos y cada uno de los aspectos que lo componen; por último indica que, por estas razones solicita, se revoque el auto que inadmitió la demanda y, consecuentemente, se le dé curso al proceso.

Por proveído del 28 de noviembre último, el Juzgado resolvió de manera desfavorable el recurso de reposición y, en subsidio concedió el de alzada; aduce que, entre otros requisitos, en el auto inadmisorio exigió: *“2. Expresará los hechos que sirven de fundamento a la demanda con precisión y claridad, debidamente determinados, clasificados y numerados, puntualmente: (...) 4. Expresará lo que se pretende con precisión y claridad, adecuado a la técnica jurídico procesal de acumulación de pretensiones, y especialmente: (...) 4.2. Retirá del acápite de pretensiones el juramento estimatorio que por demás señálese deberá integrarse pues se trata de una misma demanda, pese a la multiplicidad de pretensiones no*

conexas” y, a pesar que la demandante en el escrito que allegó dentro del término legal concedido, en extenso expuso los motivos por los que estima improcedentes los requisitos echados de menos; es decir, en términos generales se negó a subsanar lo exigido, a excepción de aportar el poder dirigido al Juez Civil del Circuito; siendo entonces procedente el rechazo de la demanda por cuanto no se cumplieron los precitados requisitos; precisa que, el hecho de que el apoderado de la actora encuentra la demanda clara y ajustada a la ley procesal, no torna improcedente su inadmisión, pues el control de admisibilidad corresponde al Juez, de donde las exigencias del auto que inadmitió la demanda, dan cuenta de los defectos echados de menos; para lo cual trajo a colación la exigencia del numeral 2 del auto inadmisorio, toda vez, que la demanda resultaba confusa como se advirtió en el numeral 2.19, al indicar:

“En términos generales es necesario dotar de claridad y concreción el recuento factico. Se afirma la existencia de sendos negocios jurídicos de los cuales nada se explica con relación a las circunstancias en que se dio su nacimiento, pese a que se parte de la premisa de su existencia, lo que torna considerablemente dificultoso la comprensión del ser y el deber ser de las situaciones factico-jurídicas que se dice vincularon a las partes, pues se presenta de forma indistinta el hecho de la interpretación que de ella realiza el demandante.”

Exigencia frente a la cual la demandante señaló: *“El ejercicio se tiene que hacer y que tiene derecho a hacer, Heritage AM SAS consiste en analizar todos y cada uno de los negocios jurídicos y los hechos que hacen parte de dichos negocios jurídicos a los que alude Rivera de Suramérica, con el propósito de demostrar, que no hay lugar al “arrastre de saldos” a los que alude Rivera de Suramérica en la comunicación de 4 de febrero y de demostrar la realidad tanto fáctica como jurídica de los diferentes negocios jurídicos a los que alude la comunicación del 4 de febrero, con el propósito de demeritar la conclusión a la que se llega en dicha comunicación (...)”*; además, frente a la exigencia de unificar el juramento estimatorio advierte que, no es cierto que las pretensiones no sean conexas; dejando de lado lo previsto en el art. 88 del C.G.P., esto es, que las 7 pretensiones principales solicitadas, no dependen unas de otras, ni son excluyentes; pero no se trata de 7 demandadas autónomas; por lo que el juramento estimatorio es uno solo al tenor del art. 206 Ib.

III. CONSIDERACIONES

Requisitos de la demanda e inadmisión: El art. 90 del C. General del Proceso establece que se declarará inadmisibile la demanda en los siguientes casos: “1. Cuando no reúna los requisitos formales” y “3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales”. Al efecto, el art. 82 del C. de General del Proceso, indica que, salvo disposición legal en contrario, la demanda debe reunir los siguientes requisitos: “4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad” y “5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”.

En los casos en que la demanda no cumple con los requisitos legalmente previstos en estas disposiciones generales y los especiales, previstos para ciertas demandas, se procede a su inadmisión y se concede el término de cinco (5) días para su cumplimiento y, en caso, de que no se cumplan, se procede al rechazo de la demanda.

Caso concreto: En torno al cumplimiento de los requisitos exigidos y, para determinar si estos se cumplieron o no, entre otros, tenemos el hecho 2.16.6 indica:

“2.16.6. Honorarios de venta del proyecto: Desde un principio e independientemente de que Heritage AM SAS fuera accionista de Rivera de Suramérica SAS se acordó que la labor de corretaje para las ventas de los inmuebles del Conjunto Residencial Rivera de Suramérica, serían desarrolladas por Heritage AM SAS y serían pagadas de una determinada manera. **(Anexo 9).**

“De acuerdo con el contrato celebrado entre Rivera de Suramérica SAS y Heritage AM SAS, la primera le pagaría a la segunda los honorarios que se causaran a favor de Heritage AM SAS por su labor de corretaje, en dos etapas: la una denominada reembolsables, que son los honorarios que se pagan durante la ejecución del proyecto y la otra denominada bolsa, que son los honorarios que se pagan al momento en que Heritage AM SAS culmine con sus labores, es decir las realice plenamente.

“Rivera de Suramérica SAS hace referencia a la totalidad de los honorarios que se le deben a Heritage AM SAS, pero unilateralmente le manifiesta a esta última que por una decisión de la junta de socios, solo se pagarán el 71% de los

reembolsables y no habrá lugar al pago de los honorarios denominados bolsa, o sea los honorarios pagaderos a la conclusión del contrato de corretaje.

“Heritage AM SAS nunca accedió a la disminución de sus honorarios, y la junta, además de no existir, no podía tomar dicha decisión unilateral; por ende, Rivera de Suramérica le adeuda a Heritage AM SAS los honorarios que no le han sido pagados, no habiéndole sido pagado, ni siquiera el 71% de lo que se denomina reembolsables.

“A este respecto es importante señalar que Rivera de Suramérica SAS está aceptando expresamente los literales d, g y h del numeral 3 de la comunicación de 4 de febrero de 2019, numeral que se denomina aportes para apartamentos y que versa sobre temas disímiles, entre otros, el pago de honorarios por las labores de corretaje desarrolladas por Heritage AM SAS.

“A este respecto es importante señalar que Rivera de Suramérica SAS reconoce que los honorarios se pagarían de acuerdo con dos instancias denominadas reembolsables, que se pagarían en el curso del proyecto y bolsa que se pagaría al fin del proyecto, el primero por \$542.474.000 y el segundo por \$813.712.000, para un total de \$1.356.186.000, honorarios que Rivera de Suramérica SAS se niega a pagar en su integridad, manifestando que la junta de socios eliminó la posibilidad de pago de la bolsa de honorarios a todos los participantes del proyecto, como si la junta de socios pudiese unilateralmente modificar los contratos celebrados por Rivera de Suramérica SAS para la construcción, ventas, interventoría y gerencia y que en lo que hace a los reembolsables la junta de socios decidió que solo pagaría el 71% de los mismos, decisión que obviamente es ilegal.

“A este respecto es importante señalar que a Heritage AM SAS nunca se le pagaron \$109.717.000, de suerte que no hay lugar alguno a disminuir la suma que se adeuda por honorarios, es decir \$1.356.186.000 en suma alguna”.

Frente a este hecho, en el auto que inadmitió la demanda, se exigió lo siguiente:

“2.9. Hecho 2.16.6. Indicará de forma clara cuál era la cuantía del contrato de corretaje, su liquidación y las sumas efectivamente causadas y adeudadas.

Para cumplir con el requisito, el extremo activo dentro del término legal concedido, señala que:

“En relación con el numeral 2.9 referido al hecho 2.16.6.

“De nuevo el despacho ignora la existencia de los artículos 82 y 90 del CGP y el alcance de su competencia de acuerdo con la ley colombiana, pero como si lo anterior fuera poco, el despacho incurre en el defecto sustantivo consistente en que no leyó la demanda o al haberla leído no la entendió, pues como ya se dijo, la celebración del contrato de corretaje no está en discusión, pues la acepta RIVERA DE SURAMERICA S.A.S y HERITAGE AM S.A.S.

“Tampoco está en discusión la debida ejecución del contrato de corretaje.

“No se entiende porque se exige que se haga referencia a la liquidación del contrato de corretaje, cuando en realidad dicho contrato no se liquidó ni en la demanda se dice tal cosa.

“En el libelo de demanda nuevamente se dice que estos aspectos están más que explicados en el numeral 2.16.6 del libelo de demanda y que el valor total de dicho contrato era de \$1.356.186.000 que debía pagarse así: \$542.474.000 durante la vigencia del contrato y \$813.712.000 al terminar el contrato y que la supuesta junta de socios de RIVERA DE SURAMERICA S.A.S. decidió unilateralmente y sin consentimiento de HERITAGE AM S.A.S que solo pagaría el 71% de lo que debía de los \$542.474.000 y que no pagaría \$813.712.000 resultando ser que RIVERA DE SURAMERICA S.A.S. no pago (sic) nada y quedo (sic) debiendo la integridad.

“Esta explicación ya había sido pedida por el despacho y ya había sido dado en el texto del presente escrito.

“En todo caso, así fuera pertinente la exigencia, no se puede exigir aquello con lo cual se cumplió, puesto que todos estos aspectos fueron objeto de pronunciamiento en el libelo de la demanda.

“Todos los aspectos que se solicitan se informen, están contenidos en el numeral 3.6 de libelo de demanda en el cual se explica al detalle las características del tópico”.

El Tribunal en primer lugar, precisa que, el requisito exigido tiene fundamento en los numerales 4 y 5 del art. 82 del C.G.P., que establece que, entre otros requisitos, toda demanda debe cumplir con los siguientes:

“4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

“5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”.

Ahora, frente al cumplimiento del mencionado requisito echado de menos, se observa, que en el hecho 2.16.9 que viene de transcribirse, la demandante afirma que entre las partes se acordó el corretaje para las ventas de los inmuebles que hacen parte del Conjunto Residencial Rivera de Suramérica, que desarrollaría la demandada y la demandante cancelaría en la forma acordada; haciendo referencia al anexo 9 allegado con la demanda; documento que en términos generales, refiere al total de ventas de los apartamentos de las torres I y II del Conjunto Rivera Suramérica, precisa el total de los apartamentos vendidos y los que están por vender y, en el estudio de factibilidad económica, igualmente aportado, reseñan los valores de los ítems de: Utilidad esperada, bolsa de honorarios, construcciones reembolsables, interventoría reembolsables, gerencia reembolsables, ventas reembolsables, promoción reembolsables y, total utilidad esperada más bolsa; sin referir en forma alguna al contrato de corretaje al que alude la parte actora; solo hace relación a su cuantía, liquidación, terminación, ni a las sumas efectivamente causadas y adeudadas, como lo requirió el Juzgado; elementos necesarios e indispensables para desatar la pretensión principal primera del grupo pretensional quinto, donde solicita:

“Que se declare que entre Rivera de Suramérica SAS y Heritage AM SAS se celebró un contrato de corretaje en cuyos términos se le encomendó a Heritage AM SAS la labor de corretaje para las ventas del proyecto Rivera de Suramérica y concretamente de los inmuebles o de los derechos fiduciarios representativos de inmuebles del Proyecto inmobiliario Rivera de Suramérica”.

Para mayor claridad y precisión se procede a insertar el precitado anexo:

ANEXO 9

TOTAL VENTAS RIVERA DE SURAMÉRICA

TORRE 1			
1605	\$ 181.326.690	\$ -	\$ 181.326.690
1706	\$ 350.000.000	\$ -	\$ 350.000.000
1701	\$ 218.294.300	\$ -	\$ 218.294.300
1702	\$ 144.617.950	\$ -	\$ 144.617.950
1703	\$ 279.450.889	\$ -	\$ 279.450.889
1704	\$ 370.000.000	\$ -	\$ 370.000.000
1705	\$ 192.511.700	\$ -	\$ 192.511.700
1806	\$ 270.000.000	\$ -	\$ 270.000.000
1801	\$ 209.204.550	\$ -	\$ 209.204.550
1802	\$ 156.433.897	\$ -	\$ 156.433.897
1803	\$ 287.103.010	\$ -	\$ 287.103.010
1804	\$ 370.000.000	\$ -	\$ 370.000.000
1805	\$ 189.030.000	\$ -	\$ 189.030.000
1906	\$ 311.898.000	\$ -	\$ 311.898.000
1901	\$ 213.798.330	\$ -	\$ 213.798.330
1902	\$ 167.499.991	\$ -	\$ 167.499.991
1903	\$ 236.504.000	\$ -	\$ 236.504.000
1904	\$ 370.747.500	\$ -	\$ 370.747.500
1905	\$ 249.030.240	\$ -	\$ 249.030.240
2006	\$ 239.000.000	\$ -	\$ 239.000.000
2001	\$ 213.706.500	\$ -	\$ 213.706.500
2002	\$ 144.499.000	\$ -	\$ 144.499.000
2003	\$ 293.184.859	\$ -	\$ 293.184.859
2004	\$ 252.411.030	\$ -	\$ 252.411.030
2005	\$ 185.248.748	\$ -	\$ 185.248.748
2106	\$ 236.200.000	\$ -	\$ 236.200.000
2101	\$ 201.628.530	\$ -	\$ 201.628.530
2102	\$ 175.080.700	\$ -	\$ 175.080.700
2103	\$ 273.243.000	\$ -	\$ 273.243.000
2104	\$ 370.000.000	\$ -	\$ 370.000.000
2105	\$ 177.413.000	\$ -	\$ 177.413.000
2206	\$ 297.160.000	\$ -	\$ 297.160.000
2201	\$ 227.375.517	\$ -	\$ 227.375.517
2202	\$ 168.103.170	\$ -	\$ 168.103.170
2203	\$ 265.200.000	\$ -	\$ 265.200.000
2204	\$ 348.473.000	\$ -	\$ 348.473.000
2205	\$ 198.013.500	\$ -	\$ 198.013.500
2306	\$ 213.466.880	\$ -	\$ 213.466.880
2301	\$ 241.249.745	\$ -	\$ 241.249.745
2302	\$ 164.002.460	\$ -	\$ 164.002.460
2303	\$ 248.051.500	\$ -	\$ 248.051.500
2304	\$ 315.000.000	\$ -	\$ 315.000.000
2305	\$ 196.977.388	\$ -	\$ 196.977.388
2406	\$ 321.962.500	\$ -	\$ 321.962.500
2401	\$ 230.023.228	\$ -	\$ 230.023.228
2402	\$ 202.201.480	\$ -	\$ 202.201.480
2403	\$ 204.510.430	\$ -	\$ 204.510.430
2404	\$ 355.906.250	\$ -	\$ 355.906.250
2405	\$ 234.376.500	\$ -	\$ 234.376.500
2506	\$ 166.983.170	\$ -	\$ 166.983.170
2501	\$ 187.577.720	\$ -	\$ 187.577.720
2502	\$ 322.812.000	\$ -	\$ 322.812.000
2503	\$ 217.583.170	\$ -	\$ 217.583.170
2504	\$ 169.723.850	\$ -	\$ 169.723.850
2505	\$ 208.318.496	\$ -	\$ 208.318.496
TOTAL	\$ 28.754.490.043	\$ 782.540.000	\$ 29.537.030.043
TORRE 1	Dep	\$ 2	
	Vend	\$ 120	
	Total	\$ 122	

TORRE 2			
1612	\$ 214.692.000	\$ -	\$ 214.692.000
1707	\$ 260.106.460	\$ -	\$ 260.106.460
1708	\$ -	\$ 399.000.000	\$ 399.000.000
1709	\$ 183.796.400	\$ -	\$ 183.796.400
1710	\$ 200.987.540	\$ -	\$ 200.987.540
1711	\$ 196.640.760	\$ -	\$ 196.640.760
1712	\$ 216.176.000	\$ -	\$ 216.176.000
1807	\$ 244.573.310	\$ -	\$ 244.573.310
1808	\$ 208.470.160	\$ -	\$ 208.470.160
1809	\$ 189.526.600	\$ -	\$ 189.526.600
1810	\$ 259.594.570	\$ -	\$ 259.594.570
1811	\$ 213.000.000	\$ -	\$ 213.000.000
1812	\$ 240.000.000	\$ -	\$ 240.000.000
1907	\$ 173.274.428	\$ -	\$ 173.274.428
1908	\$ 267.385.054	\$ -	\$ 267.385.054
1909	\$ 188.944.880	\$ -	\$ 188.944.880
1910	\$ 223.399.058	\$ -	\$ 223.399.058
1911	\$ 273.430.000	\$ -	\$ 273.430.000
1912	\$ 205.308.220	\$ -	\$ 205.308.220
2007	\$ 248.756.000	\$ -	\$ 248.756.000
2008	\$ 280.350.420	\$ -	\$ 280.350.420
2009	\$ 183.465.400	\$ -	\$ 183.465.400
2010	\$ 243.622.040	\$ -	\$ 243.622.040
2011	\$ 275.450.000	\$ -	\$ 275.450.000
2012	\$ -	\$ 242.300.000	\$ 242.300.000
2107	\$ 281.303.200	\$ -	\$ 281.303.200
2108	\$ 251.294.400	\$ -	\$ 251.294.400
2109	\$ 291.220.850	\$ -	\$ 291.220.850
2110	\$ 276.893.584	\$ -	\$ 276.893.584
2111	\$ 258.630.000	\$ -	\$ 258.630.000
2112	\$ 261.766.900	\$ -	\$ 261.766.900
2207	\$ -	\$ 370.670.000	\$ 370.670.000
2208	\$ 286.740.000	\$ -	\$ 286.740.000
2209	\$ 201.397.930	\$ -	\$ 201.397.930
2210	\$ 232.269.040	\$ -	\$ 232.269.040
2211	\$ 252.699.790	\$ -	\$ 252.699.790
2212	\$ 220.126.540	\$ -	\$ 220.126.540
2307	\$ 185.946.034	\$ -	\$ 185.946.034
2308	\$ 272.000.000	\$ -	\$ 272.000.000
2309	\$ 189.670.300	\$ -	\$ 189.670.300
2310	\$ 276.879.281	\$ -	\$ 276.879.281
2311	\$ 256.530.000	\$ -	\$ 256.530.000
2312	\$ 180.914.870	\$ -	\$ 180.914.870
2407	\$ 300.851.140	\$ -	\$ 300.851.140
2408	\$ 277.340.701	\$ -	\$ 277.340.701
2411	\$ 283.160.000	\$ -	\$ 283.160.000
2412	\$ 233.423.000	\$ -	\$ 233.423.000
2507	\$ 199.615.400	\$ -	\$ 199.615.400
2510	\$ 321.105.377	\$ -	\$ 321.105.377
2511	\$ 241.164.429	\$ -	\$ 241.164.429
2512	\$ 173.415.700	\$ -	\$ 173.415.700
2609	\$ 254.429.200	\$ -	\$ 254.429.200
2610	\$ 302.809.000	\$ -	\$ 302.809.000
2611	\$ 251.073.222	\$ -	\$ 251.073.222
2612	\$ 182.886.900	\$ -	\$ 182.886.900
2709	\$ 242.318.293	\$ -	\$ 242.318.293
2712	\$ 261.722.400	\$ -	\$ 261.722.400
TOTAL	\$ 27.791.929.633	\$ 1.491.863.000	\$ 29.283.792.633
TORRE 2	Cont	\$ 6	
	Vend	\$ 119	
	Total	\$ 125	

VENTAS	219	\$ 24.548.391.154
POE VENDER	7	\$ 3.474.423.000
TOTAL	246	\$ 59.022.822.694

ANEXO 9

TOTAL VENTAS RIVERA DE SURAMÉRICA

TORRE 1			
1605	\$ 181.325.650	\$ -	\$ 181.325.650
1706	\$ 350.000.000	\$ -	\$ 350.000.000
1701	\$ 215.294.300	\$ -	\$ 215.294.300
1702	\$ 144.617.950	\$ -	\$ 144.617.950
1703	\$ 275.455.889	\$ -	\$ 275.455.889
1704	\$ 370.000.000	\$ -	\$ 370.000.000
1705	\$ 192.511.700	\$ -	\$ 192.511.700
1806	\$ 270.000.000	\$ -	\$ 270.000.000
1801	\$ 205.204.550	\$ -	\$ 205.204.550
1802	\$ 156.433.897	\$ -	\$ 156.433.897
1803	\$ 287.103.010	\$ -	\$ 287.103.010
1804	\$ 370.000.000	\$ -	\$ 370.000.000
1805	\$ 189.000.000	\$ -	\$ 189.000.000
1706	\$ 311.898.000	\$ -	\$ 311.898.000
1701	\$ 213.798.330	\$ -	\$ 213.798.330
1702	\$ 167.499.991	\$ -	\$ 167.499.991
1703	\$ 236.504.000	\$ -	\$ 236.504.000
1704	\$ 370.747.500	\$ -	\$ 370.747.500
1705	\$ 249.030.240	\$ -	\$ 249.030.240
2006	\$ 239.000.000	\$ -	\$ 239.000.000
2001	\$ 213.706.500	\$ -	\$ 213.706.500
2002	\$ 144.499.000	\$ -	\$ 144.499.000
2003	\$ 293.184.859	\$ -	\$ 293.184.859
2004	\$ 252.411.030	\$ -	\$ 252.411.030
2005	\$ 185.248.745	\$ -	\$ 185.248.745
2106	\$ 236.200.000	\$ -	\$ 236.200.000
2101	\$ 201.628.530	\$ -	\$ 201.628.530
2102	\$ 175.080.700	\$ -	\$ 175.080.700
2103	\$ 273.263.600	\$ -	\$ 273.263.600
2104	\$ 370.000.000	\$ -	\$ 370.000.000
2105	\$ 177.413.000	\$ -	\$ 177.413.000
2206	\$ 297.160.000	\$ -	\$ 297.160.000
2201	\$ 227.375.517	\$ -	\$ 227.375.517
2202	\$ 168.103.170	\$ -	\$ 168.103.170
2203	\$ 265.200.000	\$ -	\$ 265.200.000
2204	\$ 348.473.000	\$ -	\$ 348.473.000
2205	\$ 198.013.500	\$ -	\$ 198.013.500
2306	\$ 213.466.880	\$ -	\$ 213.466.880
2301	\$ 241.249.745	\$ -	\$ 241.249.745
2302	\$ 164.002.460	\$ -	\$ 164.002.460
2303	\$ 248.051.500	\$ -	\$ 248.051.500
2304	\$ 315.000.000	\$ -	\$ 315.000.000
2305	\$ 196.977.388	\$ -	\$ 196.977.388
2406	\$ 321.962.500	\$ -	\$ 321.962.500
2401	\$ 230.023.228	\$ -	\$ 230.023.228
2402	\$ 202.201.480	\$ -	\$ 202.201.480
2403	\$ 204.510.430	\$ -	\$ 204.510.430
2506	\$ 355.906.250	\$ -	\$ 355.906.250
2501	\$ 234.376.500	\$ -	\$ 234.376.500
2502	\$ 166.983.170	\$ -	\$ 166.983.170
2503	\$ 187.577.720	\$ -	\$ 187.577.720
2504	\$ 322.812.000	\$ -	\$ 322.812.000
2601	\$ 217.583.170	\$ -	\$ 217.583.170
2602	\$ 169.723.850	\$ -	\$ 169.723.850
2603	\$ 208.318.496	\$ -	\$ 208.318.496
TOTAL	\$ 28.754.490.043	\$ 782.540.000	\$ 29.537.030.043
TORRE 1	Dep	\$ 2	
	Vend	\$ 120	
	Total	\$ 122	

TORRE 2			
1612	\$ 214.692.000	\$ -	\$ 214.692.000
1707	\$ 260.106.460	\$ -	\$ 260.106.460
1708	\$ -	\$ 399.000.000	\$ 399.000.000
1709	\$ 183.796.400	\$ -	\$ 183.796.400
1710	\$ 200.987.540	\$ -	\$ 200.987.540
1711	\$ 176.640.760	\$ -	\$ 176.640.760
1712	\$ 216.176.000	\$ -	\$ 216.176.000
1807	\$ 244.573.310	\$ -	\$ 244.573.310
1808	\$ 208.470.160	\$ -	\$ 208.470.160
1809	\$ 189.526.600	\$ -	\$ 189.526.600
1810	\$ 259.594.570	\$ -	\$ 259.594.570
1811	\$ 213.000.000	\$ -	\$ 213.000.000
1812	\$ 240.000.000	\$ -	\$ 240.000.000
1707	\$ 173.274.428	\$ -	\$ 173.274.428
1908	\$ 267.365.054	\$ -	\$ 267.365.054
1909	\$ 186.944.880	\$ -	\$ 186.944.880
1910	\$ 223.399.058	\$ -	\$ 223.399.058
1911	\$ 273.430.000	\$ -	\$ 273.430.000
1912	\$ 205.308.220	\$ -	\$ 205.308.220
2007	\$ 248.756.000	\$ -	\$ 248.756.000
2008	\$ 280.350.420	\$ -	\$ 280.350.420
2009	\$ 183.465.400	\$ -	\$ 183.465.400
2010	\$ 243.622.040	\$ -	\$ 243.622.040
2011	\$ 275.430.000	\$ -	\$ 275.430.000
2012	\$ -	\$ 242.300.000	\$ 242.300.000
2107	\$ 281.303.200	\$ -	\$ 281.303.200
2108	\$ 251.294.400	\$ -	\$ 251.294.400
2109	\$ 271.220.850	\$ -	\$ 271.220.850
2110	\$ 276.893.584	\$ -	\$ 276.893.584
2111	\$ 256.630.000	\$ -	\$ 256.630.000
2112	\$ 261.766.300	\$ -	\$ 261.766.300
2207	\$ -	\$ 370.670.000	\$ 370.670.000
2208	\$ 286.740.000	\$ -	\$ 286.740.000
2209	\$ 201.397.930	\$ -	\$ 201.397.930
2210	\$ 232.269.040	\$ -	\$ 232.269.040
2211	\$ 252.699.790	\$ -	\$ 252.699.790
2212	\$ 220.126.540	\$ -	\$ 220.126.540
2307	\$ 185.946.034	\$ -	\$ 185.946.034
2308	\$ 272.000.000	\$ -	\$ 272.000.000
2309	\$ 189.670.300	\$ -	\$ 189.670.300
2310	\$ 276.875.281	\$ -	\$ 276.875.281
2311	\$ 256.530.000	\$ -	\$ 256.530.000
2312	\$ 180.914.870	\$ -	\$ 180.914.870
2407	\$ 300.851.160	\$ -	\$ 300.851.160
2408	\$ 277.340.700	\$ -	\$ 277.340.700
2411	\$ 203.160.000	\$ -	\$ 203.160.000
2412	\$ 233.423.000	\$ -	\$ 233.423.000
2507	\$ 199.615.600	\$ -	\$ 199.615.600
2510	\$ 321.105.377	\$ -	\$ 321.105.377
2511	\$ 241.164.429	\$ -	\$ 241.164.429
2512	\$ 173.415.700	\$ -	\$ 173.415.700
2609	\$ 254.429.200	\$ -	\$ 254.429.200
2610	\$ 302.809.000	\$ -	\$ 302.809.000
2611	\$ 251.073.222	\$ -	\$ 251.073.222
2612	\$ 182.886.900	\$ -	\$ 182.886.900
2709	\$ 242.318.293	\$ -	\$ 242.318.293
2712	\$ 261.722.400	\$ -	\$ 261.722.400
TOTAL	\$ 27.791.929.633	\$ 1.491.863.000	\$ 29.283.792.633
TORRE 2	Cont	\$ 6	
	Vend	\$ 119	
	Total	\$ 125	

VENTAS	319	\$ 26.648.391.514
POE VENDER	7	\$ 3.474.423.000
TOTAL	246	\$ 59.022.822.694

ANEXO 9



ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD ECONÓMICA

PROYECTO: Biviera de Saramérica Torres 1 y 2
FECHA CORTE: 24 de Julio de 2014

	UN	CANTIDAD	V./L. UNIT	V/R TOTAL	% INGRESOS	ACUMULADO A LA FECHA	POR INVERTIR	
INGRESOS								
VENTAS					61.500.000	100%	15.362.615	46.137.385
AVANTAJOS VENDEDOR (M&E)	UN	1,83	221.200	40.497.933	65,9%	15.362.615	23.128.318	
AVANTAJOS POR VENDEDOR	UN	35	332.330	11.677.255	19,2%		19.378.259	
CANJE DE LOTE	UN	8	202.978	1.623.808	2,6%		1.623.809	
EGRESOS					64.627.917		43.750.823	
COSTOS DIRECTOS								
TERRENO					7.993.000	13,0%	6.990.435	3.004.365
Área Lote	M2	7.940	830	6.590.000	11,0%	6.990.435	(246.435)	
Área Lote residual	Uz	0	0	0	0,0%		0	
Impuestos	M2	0,06	0	1.399.000	2,0%		1.245.869	
CONSTRUCCIÓN					40.280.000	65,5%	27.636.057	12.741.963
Ajustramientos y salidas y pago fijo	M2	36,993	1.015	37.300.000	60,7%	27.636.057	6.761.365	
Urbanismo	M2	7,948	838	1.890.000	3,1%		1.890.000	
Obligación urbanística más redes	Global			90.000				
Promoción	%	0,26	39.999.000	90.000	0,1%		90.000	
Reserva	%	0,26	39.999.000	200.000	0,3%			
HONORARIOS					4.342.217	7,1%	652.971	3.689.246
Arquitectónicos	%	0,46	41.500.000	200.000	0,4%	201.468	4.549	
Diseño Estructural	%	0,46	40.280.000	228.348	0,4%	94.824	142.724	
Estudio de Suelos e Hidrología	%	0,18	40.280.000	20.400	0,0%	20.111	1.281	
Otros Ingenieros	%	0,26	40.280.000	67.588	0,1%	65.073	2.516	
Visita técnica en Obra	%	0,14	40.280.000	33.000	0,1%	33.052	(2)	
Cotas y Pisos	%	0,14	40.280.000	200.000	0,3%	193.485	6.515	
Construcción (Bolsa)	%	3,5%	40.280.000	1.541.558	2,6%	0	1.541.558	
Control Calidad Etc	%	0,18	61.500.000	11.999	0,1%	55.758	31.248	
Interventoría (Bolsa)	%	0,60	40.280.000	246.701	0,4%	0	246.701	
Gerencia (Bolsa)	%	1,2%	61.500.000	813.713	1,3%	0	813.713	
Gerencia (Reembolsables)	%	1,2%	61.500.000	813.713	1,3%	0	813.713	
Promoción (Bolsa)	%	0,05	61.500.000	0	0,0%	0	0	
HONORARIOS PROMOCIÓN CASAROTY EL EMBALEDO DEL PROYECTO					2.603.877	6,2%	1.208.965	1.394.912
Gerencia (Reembolsables)	%	1,2%	41.500.000	1.084.949	1,8%	461.338	623.611	
Interventoría (Reembolsables)	%	0,4%	41.500.000	371.237	0,4%	161.000	111.237	
Gerencia (Reembolsables)	%	3,1%	41.500.000	705.217	1,1%	470.125	235.092	
Ventas (Reembolsables)	%	0,04	41.500.000	942.474	0,2%	109.212	833.262	
Promoción (Reembolsables)	%	0,04	41.500.000	0	0,0%	0	0	
IMPUESTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS					3.261.192	5,3%	3.227.574	33.618
Impuesto de Construcción y Gastos	%	0,4%	61.500.000	273.000	0,4%	241.234	31.766	
Impuesto menor	%	0,3%	61.500.000	214.949	0,3%	214.949	0	
Impuesto de destrucción urbana y colón de fijas	%	4,0%	61.500.000	2.448.752	4,0%	2.048.232	400	
Impuesto Predial	%	0,2%	61.500.000	228.000	0,4%	223.057	4.943	
Garantía	%	0,2%	61.500.000	24.000	0,0%	24.000	0	
OTROS EGRESOS					3.523.508	5,4%	2.328.360	1.195.148
Seguros	%	0,2%	61.500.000	41.000	0,2%	37.185	3.815	
Publicidad	%	2,1%	61.500.000	1.283.000	2,1%	1.140.763	142.237	
Ventas Bolsas y Comisiones	%	0,4%	61.500.000	250.000	0,4%	228.500	21.500	
Caja Mayor Oficina y Ventas	%	0,04	61.500.000	15.400	0,0%	15.000	400	
Otros Reembolsables	%	0,4%	61.500.000	235.200	0,4%	227.304	7.896	
Servicios Médicos	%	0,04	61.500.000	10.000	0,0%	34.082	(24.082)	
Industria y Comercio	%	0,2%	61.500.000	179.800	0,2%	1.398	178.402	
Industria	%	1,0%	61.500.000	815.000	1,4%	111.861	703.139	
Imprevistos	%	0,04	61.500.000	20.000	0,0%	8.107	11.893	
Servicios contables y otros	%	0,0%	61.500.000	15.000	0,0%	(1.500)	16.500	
Servicio Anillo Fijo y telefonía celular	%	0,04	61.500.000	22.000	0,0%	18.493	3.507	
Estudio de Tierras	%	0,0%	61.500.000	10.000	0,0%	3.243	6.757	
Gastos Educativos	%	0,47%	61.500.000	287.779	0,5%	271.424	16.355	
Retenidos	%	0,0%	61.500.000	0	0,0%	0	0	
Redes	%	0,0%	61.500.000	29.000	0,0%	25.120	3.880	
Financieros	%	0,0%	61.500.000	0	0,0%	0	0	
FINANCIEROS					3.822.123	4,6%	1.805.481	1.016.642
Ingresos Crédito constructor	%	3,1%	61.500.000	2.027.019	3,1%	1.145.393	881.626	
Otros Financieros	%	0,16%	61.500.000	198.000	0,3%	27.087	170.913	
Financieros Mora Licencia Construcción	%	0,07%	61.500.000	42.448	0,1%	42.448	0	
Financiera Tarroso	%	0,03%	61.500.000	38.215	0,0%	20.925	17.290	
Retención en la Fuente	%	0,20%	61.500.000	(25.313)	-0,3%	155.124	(28.437)	
Intereses y Otros	%	0,21%	61.500.000	(38.000)	-0,3%	47.106	(85.106)	
UTILIDAD ESPERADA					(5.127.917)	-5,1%		
BOLSA DE HONORARIOS					3.455.683	5,6%		
CONSTRUCCIÓN (Reembolsables)					1.084.949	1,8%		
Interventoría (Reembolsables)					371.237	0,4%		
Gerencia (Reembolsables)					705.217	1,1%		
Ventas (Reembolsables)					542.474	0,9%		
Promoción (Reembolsables)					0	0,0%		
TOTAL UTILIDAD ESPERADA MAS BOLSA					2.923.643	4,8%		

Es más, igualmente resulta confuso e impreciso, que en el documento fechado el 4 de febrero de 2019, remitido por la sociedad accionada a la persona jurídica demandante y, que resalta la demanda como el instrumento total de las relaciones jurídicas que vincula a las partes y, que da cuenta de las pretensiones y, lo confesado por el extremo pasivo en torno a lo que se reclama; se advierte que, en la pretensión consecucional primera de la pretensión principal segunda del grupo pretensional quinto, solicita se condene a la demandada a pagar a la pretensora, el ajuste del IPC desde el 4 de febrero de 2019, hasta que se dicte sentencia en

firme, sobre la suma pretendida \$1.356.186.000,00; en los literales g y h del numeral 3°, lo que resulta confuso de acuerdo al siguiente ítem de la comunicación que se inserta.

- g. Debido a la situación del proyecto en la factibilidad con corte al 31 de agosto de 2017, se aprobó en la junta de socios eliminar de las posibilidades de pago la bolsa de honorarios a todos los participantes del proyecto (construcción, ventas, interventoría y gerencia). Para el caso de las ventas ascendía a \$813.712.000. Por tal razón este valor no se acepta en la aplicación de pagos a sus apartamentos como usted lo propuso en el cuadro entregado.
- h. Sobre los honorarios de ventas del proyecto (reembolsables para entregar en el transcurso del mismo) estaban estimados en \$542.474.000, pero debido a la situación antes citada, se autorizó en junta de socios que solo se pagaría al 71% de este valor, ya que quién ejercía la gerencia del proyecto (GRUPO URBANO PROMOTORA SA) se había realizado pagos correspondientes a este porcentaje. Por tal razón a HERITAGE AM SAS, le corresponde el pago de los honorarios (reembolsables) por valor de \$385.095.000, de los cuales se han pagado \$109.717.000. Con base en esto, el valor restante a pagarle es \$275.378.000, los cuales son aplicados como pago a la cuenta de apartamentos.

Tampoco refiere de manera alguna, al contrato de corretaje al que alude la parte actora, ni hace relación a su cuantía, liquidación, terminación, ni a las sumas efectivamente causadas y adeudadas, como lo requirió el Juzgado; amén, que si como lo afirmó el recurrente no había lugar a indicar nada sobre la liquidación del contrato de corretaje, porque la demanda no refiere a ello, ni el mismo ha sido liquidado, tampoco advirtió nada sobre su terminación, esto es, cuando tuvo lugar y en qué términos, toda vez, que como lo asevera, de la suma total que reclama, \$542.474.000,00 serían reconocidos y cancelados durante la vigencia del contrato y, el saldo restante \$813.712.000,00 al momento de su terminación y que no fue precisado como viene de indicarse y mucho menos determinado; es más, al respecto nada se dijo.

Sumado a lo anterior, a más de lo indicado, la demanda no resulta clara frente al contrato de corretaje al que refiere la demandante, porque tampoco se indican los bienes que fueron enajenados por la gestión adelantada por la demandada, su valor y el monto de la comisión a que tenía derecho, y si parte de los honorarios fueron cancelados y cómo lo advierte el documento del 4 de febrero de 2019; de donde se tiene, que los citados requisitos no fueron subsanados en debida forma; como acertadamente lo coligió la Juzgadora de primer grado, lo que resulta suficiente para confirmar el auto recurrido, sin que sea necesario para el Tribunal, determinar si los demás requisitos echados de menos, se cumplieron o no.

Finalmente, se puntualiza que las exigencias en cuanto a la narración de los hechos y la formulación de las pretensiones, no es de poca monta, como quiera que de por medio está el derecho de contradicción del demandado que se puede ver comprometido, quien no solo debe tener absoluta claridad sobre los cargos que se formulan y su fundamento, para una adecuada defensa; sino, además para la formulación de las excepciones de fondo y petición de pruebas que pretende haber valer; lo que adquiere relevancia para el órgano jurisdiccional al momento de resolver las pretensiones; pues debe tener absoluta claridad sobre lo pedido. Bajo estas circunstancias, el juez en la dirección temprana del proceso, tiene el deber de hacer control sobre la demanda y, si advierte que no reviste suficiente claridad o es confusa, debe proceder a inadmitirla; ahora, si bien es cierto que también tiene el deber de interpretar el libelo demandador, esta es una labor a la que se ve enfrentado al momento de procesar y resolver sobre la pretensión, para cuyo efecto debe hacer un estudio integral de la demanda, auscultando la voluntad del demandante, pero aun así se corre el riesgo que el entendimiento al que llegue sobre la demanda sea diferente al que tuvo el demandado al replicarla, en cuyo caso quedaría comprometido el derecho de defensa de éste; bajo estas circunstancias y frente a una demanda que no ofrece la suficiente claridad, no es razonable exigirle al juez que proceda a interpretarla para admitirla.

Ahora, en cuanto a la narración de los hechos, el art. 82 del C. General del Proceso, expresamente establece: *“Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

“5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”.

Este requisito implica que los hechos al ser narrados deben quedar debidamente determinados, lo que excluye los indeterminados o confusos; adicionalmente, se debe clasificar por grupos y cada uno debe ser enumerado.

En torno a lo que se entiende por hecho, se precisa que para el caso, interesa la acepción jurídica, conforme a la cual se entiende por hecho *“Todo acontecimiento susceptible de producir alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de los derechos u obligaciones”* (DICCIONARIO JURÍDICO – CONSULTOR MAGIGO, MABEL GOLDSTEIN; Impreso y encuadernado por D’VINNIS S.A

Impreso en Colombia – Pined in Colombia; edición: 2010), siendo estos acontecimientos de la vida real con capacidad de producir consecuencias jurídicas, los que realmente sirven de fundamento a la pretensión; en otros términos, que de esa causa (hechos) se deriven los efectos suplicados (pretensiones); pues de no ser así, no se cumple con el requisito porque no constituye el fundamento de la pretensión.

En realidad, los hechos que sirven de soporte a las pretensiones, son episodios de la vida que tienen connotación jurídica.

De lo anterior, se infiere que la narración fáctica no cumple con estos requisitos, porque a más de transcribir la comunicación del 4 de febrero de 2019, a la que ya había hecho referencia, luego en el ítem 3 de la demanda advierte que hará un análisis pormenorizado, lo que en realidad no constituyen hechos en los términos indicados; a lo que se agrega, que en varios apartes refiere a consideraciones, que es diferente a la exposición de hechos, sin que en la demanda contenga el ítem de los hechos, en los términos indicados; pues las consideraciones en realidad constituyen puntos de vista del libelista o si se quiere argumentaciones o alegaciones; incluso, opiniones personales, que en vez de dar claridad, desdibujan los hechos.

Y en cuanto a la exigencia de seccionar la demanda, de realizar apartados dentro de la demanda o capítulos para cada grupo de hechos y pretensiones, no es una exigencia ilegal, exagerada o descabellada porque precisamente, de esta forma se clasifican, lo que constituye un mandato legal de no poca monta y, de contera implica separar los hechos y pretensiones de cada relación jurídica invocada en la demanda, lo que además es necesario para un adecuado entendiendo y evitar confusiones; pues no se debe olvidar que si se invocan siete relaciones sustanciales distintas, como soporte de las súplicas, en realidad son siete demandas, que legalmente se pueden formular en un proceso, fenómeno conocido como acumulación de pretensiones, y para este cometido, se debe cumplir con los mandatos legales sobre la descripción de los hechos y la formulación de las pretensiones, que vienen de citarse.

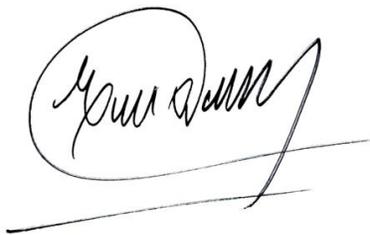
Conclusión: De conformidad con el análisis anterior, se **CONFIRMARÁ** la decisión recurrida; sin que haya lugar a condena en costas en segunda instancia, porque no se causaron.

A mérito de lo expuesto, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín,**
Sala Unitaria de Decisión Civil,

RESUELVE

1. **CONFIRMAR** el auto de fecha y procedencia indicadas, por lo dicho en la parte motiva.
2. No hay lugar a condena en costas.
3. Devuélvase el expediente a su lugar de origen, para que se surta el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Enrique Gil Marín', written over a horizontal line.

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN
MAGISTRADO