



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES**

**Bogotá D.C.,**

**SENTENCIA NÚMERO 3426**

**Acción de Protección al Consumidor No. 19-179582  
Demandante: Héctor Alfonso Galvis Marulanda  
Demandado: Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S.**

Estando el expediente al Despacho a causa de encontrarse vencido el término de traslado de la demanda, procede la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales a proferir sentencia escrita, teniendo en cuenta que en el presente asunto se cumplen todos los presupuestos contenidos en el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 del Código General del Proceso. Para ello, se tienen en cuenta los siguientes,

**I. ANTECEDENTES**

**1.1. De la demanda**

- 1.1.1.** Que con la sociedad demandada se suscribió encargo fiduciario de inversión de recursos con destinación específica para el proyecto Nativa torre 1 9906.
- 1.1.2.** Que a la fecha la sociedad demandada viene realizando el cobro de una cuota extra sobre el valor del inmueble, aduciendo ajuste inflacionario de 2019.
- 1.1.3.** Que entre los días 6 y 7 de noviembre de 2017 se celebró con la sociedad demandada un acuerdo de pago para la compra del apartamento 99119906 ubicado en el proyecto Madera Nativa.
- 1.1.4.** Que dentro de la negociación se le indicó que la entrega del inmueble se haría a finales de 2019, no obstante se evidencia un año de atraso en el desarrollo del proyecto.
- 1.1.5.** Con todo lo anterior, pretende la parte la exoneración en el pago de la cuota extraordinaria cobrada por la sociedad demandada, así como el pago del canon de arrendamiento mientras se hace la entrega del inmueble.

**1.2. De la contestación**

Es preciso advertir que dentro de la oportunidad procesal pertinente, el demandado guardó silencio no obstante haberse notificado en debida forma a la dirección electrónica reportada por la parte demandada en el RUES, esto es [srestrepo@acierto.com.co](mailto:srestrepo@acierto.com.co), donde a consecutivo 10 del expediente se tiene la constancia de recibido.

**1.3. Trámite de la acción**

El día 02 del mes de septiembre del año 2019, mediante Auto No. 90455, esta Dependencia admitió la demanda de mínima cuantía interpuesta por la parte demandante, en ejercicio de las facultades Jurisdiccionales atribuidas por la Ley 1480 de 2011, providencia que fue notificada debidamente al extremo demandado al email registrado en el RUES (Consecutivo 10), con el fin de que ejerciera su derecho de defensa.

**1.4. Pruebas**

**• Pruebas allegadas por la parte demandante**

La parte demandante aportó y solicitó que se tuvieran como pruebas los documentos obrantes a página 2 y 3 del consecutivo cero y páginas 2 a 6 del consecutivo 2 del expediente.

A estos se les concederá el valor probatorio que corresponda bajo las previsiones de los artículos 244, 245, 246 y 262 del Código General del Proceso.

**• Pruebas allegadas por la parte demandada:**

La parte demandada no aportó ni solicitó prueba alguna, toda vez que dentro del término concedido para dar contestación a la demanda guardó silencio.

## II. CONSIDERACIONES

Habiéndose agotado las etapas procesales de rigor y en ausencia de nulidades que impidan proferir un fallo de fondo, procede el Despacho a decidir la instancia, teniendo en cuenta que el parágrafo tercero del artículo 390 del Código General del Proceso prevé la posibilidad de proferir sentencias escritas en aquellos procesos verbales sumarios de mínima cuantía que versen sobre la acción de protección al consumidor, en los siguientes términos:

*“Parágrafo tercero. Los procesos que versen sobre **violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales**, con excepción de las acciones populares y de grupo, se tramitarán por el proceso verbal o por el verbal sumario, según la cuantía, cualquiera que sea la autoridad jurisdiccional que conozca de ellos.*

*Cuando se trate de procesos **verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda** y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.”. (Negrillas fuera de texto).”*

Con fundamento en lo preceptuado por la norma citada en precedencia, considera el Despacho que en el caso objeto de análisis no resulta necesario decretar pruebas adicionales, habida cuenta que con los elementos de juicio existentes es suficiente para resolver la controversia planteada.

### 2.1. De la protección contractual

Para lo fines propios de la Ley 1480 de 2011, se ha contemplado en el título VII la regulación encaminada a la protección de los derechos del consumidor en materia contractual, disposición que se encuentra circunscrita a la relación que existe entre los consumidores y los productores y/o proveedores de cara a los derechos y obligaciones contenidos dentro del contrato, así como de su decreto reglamentario 1499 de 2014.

Para el efecto, dentro de los artículos 34 y siguientes del Estatuto del Consumidor se encuentran las disposiciones sobre los contratos de adhesión, cláusulas abusivas, de las operaciones mediante sistemas de financiación, de las ventas que utilizan métodos no tradicionales o a distancia, así como la protección al consumidor de comercio electrónico.

### 2.2. Relación de consumo

La relación de consumo se encuentra debidamente demostrada con la documental obrante a pagina 2 del consecutivo 2 del expediente, esto es, el acuerdo de pago del 7 de noviembre de 2017, así como del encargo fiduciario que obra a pagina 2 del consecutivo 6, donde se identifica como fideicomitente y/o beneficiario del Fideicomiso Inmobiliario Nativa Vis a la sociedad Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S., cuyo objeto es el desarrollo del proyecto Nativa para vivienda de interés social que constará de 2 torres, cada una con 359 apartamentos.

### 2.3. De las prácticas abusivas en materia contractual

Impone el artículo 37 de la Ley 1480 de 2011 *“Condiciones negócias generales y de los contratos de adhesión. Las condiciones negócias generales y de los contratos de adhesión deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos: 1. Haber informado suficiente, anticipada y expresamente al adherente sobre la existencia, efectos y alcance de las condiciones generales. (...) 2. Las condiciones generales del contrato deben ser concretas, claras y completas. (...) Serán ineficaces y se tendrán por no escritas las condiciones generales de los contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en este artículo.*

Adicional a lo anterior, indicó el artículo 42 de la Ley 1480 de 2011 que *“Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos”.*

Así las cosas, nótese que, del actuar de la parte demandada se desprende el ejercicio de esta prohibición. Para el efecto, es claro que no le es dable a la sociedad Promotora Inmobiliaria Madera S.A.S. imponer cargas adicionales al consumidor en virtud de la posición contractual dominante que se ostenta, a fin de generar costos adicionales a los contemplados en el acuerdo de pago, en el cual se estipula que el precio del inmueble asciende a la suma de ciento diez millones trescientos veintitrés mil pesos M/Cte. (110.323.000).

Lo anterior constituye de igual forma una contravención a las previsiones propias del artículo 26 de la Ley 1480 de 2011 el cual se cita a continuación, *“INFORMACIÓN PÚBLICA DE PRECIOS. El proveedor está obligado a informar al consumidor en pesos colombianos el precio de venta al público, incluidos todos los impuestos y costos adicionales de los productos. **El precio debe informarse visualmente y el consumidor solo estará obligado a pagar el precio anunciado.**”* (Resaltado fuera del texto). Entorno a lo anterior, el precio fue estipulado e informado en el documento ya referenciado (página 2 consecutivo 2), con lo cual se parte del hecho de que el consumidor solo estaría obligado a cancelar dicha suma, sin que puedan imponerse costos adicionales.

#### **2.4. De la obligación de garantía**

La obligación de garantía, en términos generales, supone la existencia de una relación de consumo en virtud de la cual un consumidor<sup>1</sup> adquiere un bien o servicio a un productor o proveedor. Dicho bien debe presentar uno o varios defectos o fallas de calidad, idoneidad o seguridad durante el término de garantía para que surja la obligación de responder por parte del productor o proveedor.

En este orden ideas, a continuación se verificarán los presupuestos antes mencionados para el caso objeto del presente proceso.

#### **2.5. La garantía en el caso concreto**

En los términos del artículo 11 numeral 6 de la Ley 1480 de 2011, se contempla la entrega como una obligación derivada de la garantía legal. Sobre el particular indica la norma *“Aspectos incluidos en la garantía legal. Corresponden a la garantía legal las siguientes obligaciones: (...) 6. La entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna.”*

En el presente caso se encuentra demostrado el incumplimiento en la entrega del inmueble objeto del contrato de compraventa suscrito entre las partes. Para el efecto, en el documento obrante a página 5 del consecutivo 2 del expediente, denominado cotización, en el acápite de observaciones se indica lo siguiente, *“PROYECTO Estrato 3 // ENTREGA APROX FINALES 2019 COMIENZOS 2020 SIN ACABADOS (...)”*, con lo cual se generó una expectativa en el consumidor que a la fecha ha sido defraudada.

Así las cosas, se advierte de manera efectiva la vulneración de los derechos del consumidor. Por consiguiente, de conformidad con el acervo probatorio allegado por las partes al presente proceso y teniendo en cuenta que el extremo demandado no acreditó la existencia de una causal de exoneración de responsabilidad, el Despacho declarará la vulneración de los derechos discutidos y ordenará a la demandada se abstenga de realizar el cobro de la prima de ajuste por la suma de un millón cuatrocientos setenta y siete mil pesos M/Cte. (\$ 1.477.000).

Finalmente, respecto de la pretensión encaminada al reconocimiento del pago del canon de arrendamiento, es preciso aclarar que, a la luz de lo dispuesto en la norma, más concretamente en el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011, el reconocimiento de perjuicios vía acción de protección al consumidor solo será procedente cuando el objeto del litigio se enmarque en información engañosa, publicidad engañosa, o en la prestación de servicio que supone la entrega de un bien, circunstancia que en tal sentido fuere ratificada por el Decreto No. 735 de 2013, ahora Decreto 1074 de 2015, que en su numeral 2.2.2.32.6.4 indica lo siguiente, *“Indemnización de perjuicios. El reconocimiento de la garantía por parte de los obligados o por decisión judicial no impide que el consumidor persiga la indemnización por los daños y perjuicios que haya sufrido por los mismos hechos, ante la jurisdicción ordinaria.”*, de allí que, la misma norma encabeza la potestad para el reconocimiento de perjuicios en el juez ordinario y no en cabeza de esta Superintendencia, al ser el hecho generador del perjuicio la no entrega del bien, que en esencia resulta ser un tema de garantía.

En mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

<sup>1</sup>Numeral 3 Artículo 5 Ley 1480 de 2011.

**RESUELVE,**

**PRIMERO:** Declarar que la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.**, identificada con NIT. 900471438 - 7, vulneró los derechos del consumidor de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Ordenar a la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERA S.A.S.**, identificada con NIT. 900471438 - 7, que, a favor de **HÉCTOR ALFONSO GALVIS MARULANDA**, identificada con C.C. No. 70.726.233, se abstenga de realizar el cobro de la prima de ajuste por la suma de un millón cuatrocientos setenta y siete mil pesos M/Cte. (\$ 1.477.000).

**TERCERO:** Se ordena tanto a la parte demandante como a la parte demandada acreditar ante esta Entidad el cumplimiento de la orden que se imparte en esta sentencia dentro de los cinco (5) días siguientes, contados a partir de la expiración del plazo otorgado en el numeral precedente. Para tal efecto, deberá radicarse la acreditación al respectivo proceso.

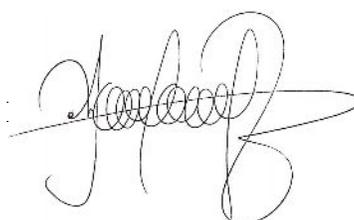
**CUARTO:** El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**QUINTO:** En caso de persistir el incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre temporal del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**SEXTO:** Sin perjuicio del trámite de la imposición de alguna de las sanciones previstas en los numerales que anteceden, téngase en cuenta que la sentencia presta mérito ejecutivo y ante el incumplimiento de la orden impartida por parte de la demandada, el consumidor podrá adelantar ante los jueces competentes la ejecución de la obligación.

**SÉPTIMO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**NOTIFIQUESE,**



**ANDRÉS FELIPE RESTREPO PRADO**@colombia

Firmado digitalmente por:  
ANDRES FELIPE  
RESTREPO PRADO  
Fecha: 2020.06.02  
10:06:30 COT  
Razón: Delegatura  
Asuntos Jurisdiccionales  
Ubicación: Bogotá,

|  |
|--|
| <br><b>Industria y Comercio</b><br>SUPERINTENDENCIA |
| <b>Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales</b>  |
| De conformidad con lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P., la  |
| No. <b>067</b>   |
| De fecha: <b>03/06/2020</b>  |
| <br><b>FIRMA AUTORIZADA</b>                         |

<sup>2</sup> Profesional universitario adscrito al Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, autorizado para el ejercicio de funciones jurisdiccionales mediante Resolución 14371 de 29 de marzo de 2017, expedida en desarrollo de lo previsto en el inciso segundo del párrafo primero del artículo 24 del Código General del Proceso.