

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C. **Catorce de abril de dos mil veintiuno**

Proceso No **110010800008 2019 14648 01**

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Se procede a dictar sentencia que dirimirá el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio el día 18 de junio de 2020 que negó las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

Se afirmó que el señor WILSON JAVIER CEDEÑO LOZANO suscribió con la sociedad inmobiliaria JOIM S.A.S, contrato de compraventa el 3 de mayo de 2018, por escritura pública número 1539 de la Notaría Tercera del círculo de Cali, sobre bien inmueble (Casa Número 30), del conjunto de uso residencial Remansos del Jordán (Etapa 1), vía Chipaya, Km 3, jurisdicción del municipio de Jamundí, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-971257; por el precio de \$345.404.000.00, inmueble que adquirió para vivienda propia; La sociedad JOIM S.A.S realizó entrega material del bien inmueble al señor CEDEÑO LOZANO el día 26 de mayo de 2018 según consta en acta de entrega suscrita por ambas partes, documento que fue entregado al comprador el 12 de Mayo 2018; La sociedad JOIM S.A.S, ha cobrado de manera persistente un valor adicional al precio de venta pactado, por concepto de "lote adicional" vulnerando los derechos del consumidor de WILSON JAVIER CEDEÑO.; Previa la celebración de la escritura pública de compraventa, las partes habían suscrito, el 26 de octubre de 2016, contrato de promesa de compraventa y en su cláusula primera acordaron transferir a título de compraventa la casa número 30 del proyecto Remansos del Jordán, con área de lote equivalente a 613,8 M2, y área privada para la casa de 149,68 M2, como cuerpo cierto. pactaron como precio del bien inmueble la suma de \$342.000.000, sin embargo, en ninguna estipulación contractual se prevé el incremento del precio pactado por aumento del área del lote o del área construida; en Julio de 2017, Mario Aristizabal representante legal de la constructora, informó a WILSON JAVIER CEDEÑO LOZANO que se había visto favorecido con relación

al área del lote prometido en venta, dado que esta aumentó a 793,32 MT2, como consecuencia de una intervención realizada al río Jamundí por la constructora y aprobada por la autoridad ambiental Corporación Autónoma del Valle del Cauca (C.V.C). Sin embargo, no informó ninguna modificación del precio pactado; Posteriormente, la constructora JOIM S.A.S informó al consumidor que el área adicional de 179.52 MT2, tenía un precio de \$35.904.000 y convenció al señor CEDEÑO LOZANO de aceptar este aumento en el precio pactado, modificando consecuentemente el contrato de promesa de compraventa, al establecer un nuevo precio global por el inmueble de trescientos setenta y siete millones de pesos colombianos moneda corriente \$377.000.000; que la constructora le manifestó al comprador que de no aceptar la compra de este lote adicional, todo el negocio jurídico se desharía y el consumidor perdería el inmueble, razón por la cual, este aceptó pagar este valor adicional, como efecto de la presión ejercida por la constructora, violatoria de las normas de protección al consumidor; El comprador WILSON JAVIER CEDEÑO LOZANO, además de cancelar el precio pactado en el contrato de compraventa, alcanzó a pagar la suma de \$29.500.000 y firmó un pagaré por valor de \$11.000.000 a favor de JOIM S.A.S.; que el cobro de este valor adicional, desconoce los términos pactados en el contrato de compraventa, en que se fijó el precio del inmueble y se especificó la cabida del mismo o el área del lote objeto del negocio jurídico, así como lo pactado en la adición por adenda al contrato de promesa de compraventa que se suscribió entre las partes el 08 de marzo de 2018. Además, este cobro vulnera de forma flagrante el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011, que en su artículo 36 prohíbe la realización de ventas atadas como la presente, y el derecho de libre elección del consumidor consagrado en el artículo 3 de la citada Ley; pues claramente la conducta de la constructora ha condicionado la adquisición del inmueble al pago del referido valor adicional por concepto de "lote adicional". Además, el precio informado al consumidor en la etapa precontractual y a la firma del contrato de compraventa no se corresponde con el precio cobrado, vulnerando igualmente el derecho de información.

PRETENSIONES

1- Que la sociedad comercial JOIM S.A.S reconozca que ha vulnerado los derechos del consumidor WILSON JAVIER CEDEÑO LOZANO especialmente la libertad de elección, derecho de información y prohibición de ventas atadas (artículos 3, 23, 26, 35, 36 de la Ley 1480 de 2011), al incluir dentro del precio cobrado por el inmueble casa No. 30, el valor de un lote adicional no negociado en la escritura pública de compraventa, equivalente a \$35.904.000.

2 - Que, en consecuencia, la sociedad comercial JOIM S.A.S desista del cobro del valor del lote adicional equivalente \$35.904.000 y restituya al consumidor el valor pagado y/ o abonado a este concepto equivalente a \$29.500.000.

TRAMITE

Admitida la demanda, una vez notificada la sociedad accionada JOIM S.A.S., a través de apoderado, la contestó en tiempo oponiéndose a sus hechos y pretensiones. Propuso como medios de defensa las siguientes excepciones:

1. “Carencia de interés sustancial para obrar” aduciendo que para iniciar esta acción jurisdiccional es preciso que el actor tenga un interés sustancial el cual haya sido afectado vulnerando sus derechos como consumidor, sin embargo, en este caso en concreto no se cumplen los presupuestos de la acción de ventas atadas, pues no existe posición dominante en el negocio jurídico celebrado entre las partes; los "productos" objeto de disputa se debe a que tanto el área privada de la casa, (149.68 M2) como el área del lote extendida (631,86 m2) pertenecen al bien objeto del contrato de promesa de compraventa, y no son singularizables como lo afirma la parte actora; en ningún momento hubo coerción para adquirir el bien objeto del contrato; en el parágrafo 4° de la cláusula 8ª la vendedora se reserva el derecho de modificar acabados por irregularidades en el suministro, efectuar reformas al reglamento, modificación de áreas y de coeficientes de propiedad, lo cual efectivamente sucedió aumentando en 175.52 M2 el área prometida en venta, por lo cual el señor CEDEÑO suscribió pagaré por la suma de \$26.000.000, pago que nunca realizó y por tanto JOIM S.A.S. debió adelantar cobro judicial que cursa en el Juzgado 4 CM de Cali.

2. “Desviación del objeto de la acción” El demandante carece de fundamento legal para reclamar una infracción al Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2019) por lo cual la presente acción se dirige a entorpecer la Obra Remansos del Jordán y el buen nombre de la sociedad JOIM S.A.S. y de su representante legal Mario Aristizábal.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO REALIZADO POR EL DEMANDANTE

Por no existir perjuicio alguno causado al demandante.

Surtido el traslado de las excepciones, se convocó a las partes para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso [y ante el fracaso de la etapa de conciliación se practicaron las pruebas solicitadas y decretadas. Se concedió el uso de la palabra a ambas partes para alegar de conclusión.

LA SENTENCIA APELADA

Historiado el litigio y hallados presentes los presupuestos procesales que le permiten pronunciar sentencia de mérito, la Delegatura con Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera; recordó que de conformidad con el artículo 167 del C.G.P., las partes deben probar su dicho; que respecto del ámbito de competencia de la SIC, (art. 2 de la Ley 1480 de 2011), entra a revisar violación a los derechos de consumidor de la parte demandante o un incumplimiento contractual por la demandada frente a la información brindada al consumidor. Al verificar la veracidad de la información que determinó la decisión del consumidor de adquirir un determinado bien; encontró probado que la parte demandante adquirió un bien inmueble haciendo firmado una promesa de compraventa de manera voluntaria y expresa, en cuyas cláusulas (8 párrafo 1º) se indicó puntualmente, que el área podría aumentar o disminuir y respecto a la inconformidad de la actora en cuanto a que nada se dijo allí sobre variación en el precio y que fue constreñida a aceptar un pago adicional por el aumento del área que se presentó en el bien adquirido, consideró que las partes conocían que el área aumentara o disminuyera; además en el curso del proceso, el demandante reconoce que existió un negocio entre las partes en donde no se vislumbra vulneración al derecho a la información suministrada por el vendedor, igualmente se demostró que existieron llamadas telefónicas al demandante respecto de la modificación que se haría del área del inmueble, lo cual el demandante aceptó y así lo admitió con la explicación de que se sintió presionado a ello, circunstancia que no fue probada en el proceso, por lo que no es aplicable la norma que trae a colación el actor relativa a las “ventas atadas”, pues en este caso, se trata del mismo negocio, de la misma casa; cosa distinta es que la constructora hubiera ofrecido un bien diferente o que hubiera efectuado el cobro de una suma que nunca fue aceptada por el comprador; o que se hubiera generado un detrimento en el patrimonio del adquirente por ejemplo ante una disminución en el área manteniendo el precio pactado, lo que no tuvo lugar en el presente caso; existió un aumento de área que fue comunicado al consumidor, estando la constructora facultado para realizarla, en virtud de lo estipulado en el contrato; que entre las partes hubo contratos, uno escrito y otro verbal, ambos igualmente válidos; que conforme a la Ley 1480 de 2011, no existe prueba de la presunta vulneración al deber de información por parte de la demandada a los derechos del consumidor, como tampoco existen pruebas de incumplimiento de la constructora demandada y no basta la sola afirmación en tal sentido. Consideró el despacho que, si el consumidor no hubiera querido aceptar la modificación en el área del bien inmueble, nunca hubiera suscrito un pagaré para el pago del valor adicional, lo cual no puede deshacer el despacho pues las obligaciones que se derivan de

dicho título deben ser cumplidas. Por lo expuesto, negó las pretensiones de la parte actora con la consecuente condena en costas.

Ante esta decisión el demandante presenta recurso de apelación, concedido en el efecto suspensivo.

EL RECURSO INTERPUESTO

La parte actora, inconforme con la decisión adoptada en primera instancia, presentó recurso de APELACION, sustentado así:

-Sustentación al primer reparo: La señora juez dejó de ver documentos posteriores suscritos por las partes como la modificación al contrato de promesa de compraventa de 8/03/2018 y la escritura pública 1539 de 05/2018 donde las partes convinieron que el precio final del inmueble, incluido el lote adicional es la suma de \$345.404.000.00, por lo cual, entre el precio pactado y el cobrado existe una discordancia que se demuestra contrastando la escritura pública con los estados de cuenta y pago enviados por la constructora al consumidor.

-Sustentación al segundo reparo: La H. Jueza de primera instancia considera que la suscripción de un pagaré (que no obra en el proceso) y las aceptaciones verbales del consumidor son medios de prueba suficientes de haberse obligado con la constructora al pago de un precio por un área adicional, lo que es un yerro, pues las obligaciones emanadas de contratos de compraventa de bienes inmuebles (concretamente las de precio y tradición del bien, requieren la protocolización a través de una escritura pública para surtir efectos jurídicos (Art. 1857 C.C.), por lo cual el comprador no se obligó al pago de un precio diferente del que consta en la escritura pública.

-Sustentación al tercer reparo: No existe medio de prueba que dé cuenta de la modificación del precio con posterioridad a la firma del contrato de compraventa escritura pública 1539 de mayo de 2018, por lo cual la escritura pública finalmente no sufrió modificación alguna, por lo que, ella contiene los términos de la relación de consumo, y las obligaciones que se desprenden para cada parte.

--Sustentación al cuarto y quinto reparo: La Juez consideró que la información proporcionada por la demandada fue precisa en los términos de la Ley 1480 de 2011, art. 23, a pesar de las pruebas aportadas en contrario. En la promesa de compraventa se informó que el precio global era de \$342.000.000; verbalmente se pactó en julio de 2017 que el precio se incrementaría a \$375.404-000, al incluir un área adicional por rectificación de planos; en promesa de compraventa que

sustituye la inicial, se estableció un precio de \$377.000.000, incluyendo el valor del lote adicional; el 8 de abril de 2018 se modificó nuevamente la promesa, indicando que el precio global sería de \$345.404.000, adenda en la que se hizo creer al consumidor que se firmaba un cambio en la fecha de entrega, cuando realmente se estaba pactando una modificación al precio; la parte actora aportó una adenda de 8 de abril de 2018 con un precio de \$375.404.000, pero la misma tiene una nota al margen del demandado con un precio distinto favorable al consumidor; el contrato de compraventa de 3 de mayo de 2018 finalmente estipula el precio de \$345.404.000, que incluye el área total del inmueble. Todo esto demuestra que la constructora no fue clara con relación al precio del inmueble.

-Sustentación al sexto reparo: La juez omitió valorar la modificación a la promesa de compraventa de 8 de abril de 2018, aportada por la parte demandada, donde hay una nota al margen con el verdadero valor del negocio, es decir \$345.404.000.

-Sustentación al séptimo reparo: No se valoraron pruebas documentales que demuestran que no era veraz la información de la constructora al momento de negociar, respecto a la posibilidad de realizar construcciones o adecuaciones dentro del área adquirida, habiendo sido este el factor determinante para el consumidor demandante. Tales documentos hacen referencia a que el lote No. 30 está ocupando área forestal protectora del río Jamundí. Todo esto demuestra la violación al derecho de información por parte de la constructora demandada.

CONSIDERACIONES:

Fluye de la demanda, que la acción de protección al consumidor encausada por WILSON JAVIER CEDEÑO LOZANO contra la sociedad JOIM S.A.S, ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO se dirige a obtener el desistimiento del cobro de la suma de \$35.000.000 por parte de la demandada y la restitución del valor pagado por este concepto, de \$29.500.000.

LA ACCIÓN

A la luz, de las normas del Estatuto del Consumidor de que trata la Ley 1480 de 2011, pretende el demandante obtener sentencia que ordene a la sociedad comercial JOIM S.A.S., desistir del cobro del precio del área adicional equivalente a \$35.904.000, no persistir en el cobro de \$11.000.000 y restituir al demandante, el valor pagado y/ o abonado a este concepto equivalente a \$29.500.000, pretensión que en síntesis se fundamenta en que la demandada infringió el derecho a la libre elección e incurrir en ventas atadas prohíba en el referido estatuto, en la celebración del contrato de compraventa motivo de esta acción.

Mirada bien las cosas, se cuestiona por esta vía judicial el contrato de compraventa contenida en la escritura pública No. 1539 del 3 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Cali, y su acto preparatorio de promesa de compraventa, contenido en documento suscrito el 26 de octubre de 2016, respecto del bien inmueble relacionado en la demanda, así como los demás documentos suscritos en desarrollo de dicho negocio jurídico, incluido el título valor otorgado por el demandante a favor de la demandada por la suma de \$11.000.000.

No se pretende la resolución, nulidad o ineficacia jurídica de tal acto de compraventa, sino que se sancione a la demandada por haber incurrido en las referidas prácticas comerciales, prohibidas por el mencionado estatuto.

Sin embargo, es claro que el negocio jurídico de marras, se preparó, se desarrolló y se ejecutó dentro del ámbito jurídico propio de esta modalidad de contratos, las normas generales de la libertad contractuales, tales como la autonomía de la voluntad, la fuerza vinculante de los contratos (art. 1602 c.c.), la buena fe con que deben celebrarse y ejecutarse los contratos (art. 1603 C.C.), la prevalencia de la voluntad en el contrato (art. 1618 C.C.), etc., además de las normas referidas a la tradición de la propiedad inmobiliaria.

Desde esta arista, no puede considerarse, ni por asomo, que el demandante no recibió información oportuna, veraz y completa de las condiciones de la compraventa, que fue inducido a engaño o que se ocultaron las condiciones del contrato, dado que, de antemano, conoció el inmueble que pretendía adquirir, sus características tales como ubicación, extensión, composición, etc., así como su precio y las condiciones en que se llevaría a cabo la compraventa.

No se trató de un compraventa instantánea, momentánea, sin conocimiento previo y exhaustivo de las características del bien y su precio, sino que sus condiciones fueron ampliamente conocidas y debatidas por las partes, a tal punto que inicialmente se celebró el acto preparatorio de compraventa, mediante contrato de promesa en el que se atestaron las condiciones en que se llevaría a cabo la compraventa prometida y, específicamente se pactó la posibilidad del incrementar la extensión del terreno (Cláusula 8ª de la promesa), en virtud de lo cual, tal circunstancia, la que se amplíe el área del terreno, no fue imprevista ni sobreviniente, y a contrario sensu, fue conocida y aceptada por el demandante. Prueba de ello es que, conocida las condiciones del precontrato de promesa, contenía la posible variación del terreno, estampó su firma en el respectivo documento en señal de aceptación.

Por tanto, no es admisible considerar que el demandante fue llevado a engaño en los contratos de promesa y de compraventa, que se le ocultó información o que se le coartó su derecho a libre elección, pues indudable resulta que, si no consentía o no estaba de acuerdo con los términos de la promesa, estaba en disposición de ejercer su derecho de elección, y no firmar el contrato preparatorio de promesa ni el contrato de compraventa, particularmente si todas las condiciones de la compraventa, fueron consignadas en la promesa y en la adenda que la modificó, todo, se reitera, conocido y aceptado por el demandante, mediante la firma de aceptación de los respectivos documentos.

Luego, si sobrevino la prevista ampliación de la extensión del predio, conforme quedó advertido en la promesa, ello implica, dentro del giro habitual de los negocios de propiedad inmobiliaria, que su precio estaba también llamado a aumentar, particularmente, porque, primero, en la promesa no se pactó prohibición al respecto, ni se dijo que darse tal aumento el valor fijado en la promesa sería incólume, y segundo, porque el demandante aceptó dicho aumento tanto de la extensión del inmueble como del precio inicialmente pactado, y como resultado de esa aceptación, pagó la suma de \$29.500.000 y suscribió un título valor por valor de \$11.000.000.

Además, fáctica ni jurídicamente existe fundamento para considerar que el aumento en la extensión del predio, debía obrar en perjuicio de la sociedad demandada, como que tenía que donarlo o cederlo al demandante sin ninguna contraprestación, como parece pretenderlo el demandante, pues tal pretensión escapa a la sana crítica, a la experiencia y al bien juicio en materia de compraventa de bienes inmuebles, dado que, por sabido se tiene, en nuestro país, el precio de la propiedad inmobiliaria se encuentra determinado de manera decisiva e influyente, por la extensión de la respectiva heredad, más aun tratándose de inmuebles destinados a vivienda familiar como en el caso presente.

Tampoco se trata de ventas atadas como lo pregona el demandante, pues dicha práctica, prohibida por nuestro ordenamiento jurídico, consiste, en términos generales, en la oferta de manera conjunta de bienes o servicios que por regla general son objeto de transacciones independientes, condicionando la adquisición de un producto a la compra obligatoria de otro bien.

Sin entrar a elucubrar en las modalidades en que se configura dicha práctica prohibida, es claro que, en el presente caso, la demandada no incurrió en ella, pues no se trató de dos inmuebles que pudieron ser enajenados de manera separada, o, al menos no se demostró, sino uno solo, cuya extensión se aumentó por las razones esbozadas por el propio demandante en su demanda.

Situación diferente es que, aumentada la extensión del predio, se dio al demandante la opción de perseverar en la intención de compra aumentando el precio inicialmente acordado, o desistir de ella, optando el promotor de esta acción por la primera, en virtud de lo cual, se obligó a pagar el saldo adicional pactado y suscribió el pagaré a que se refiere la demanda.

Puede decirse que el pago de la suma pagada por el demandante y la suscripción del pagaré, son el resultado de la liberalidad en la celebración de contratos, en el desarrollo o ejecución de la promesa de compraventa previamente suscrita por las partes, y la voluntad del demandante de adquirir la parte de la extensión en que se aumentó el inmueble enajenado.

Luego ninguno de los reparos formulados por el demandante contra la sentencia de primera instancia está llamada prosperar, pues con relación al primero, es claro que el aumento del precio, fue producto de la libertad contractual de las partes y no de la infracción de las normas del consumidor, y es por ello que, al margen del valor consignado en la escritura de compraventa, esto es, \$345.404.000, el demandado aceptó y se comprometió a pagar el valor adicional pactado, y por ello hizo pago parcial y otorgó el título valor.

El segundo reparo, confuso en su argumentación, tampoco tiene vocación de prosperidad, si se tiene en cuenta que el pagaré solo tuvo como objeto, documentar la obligación pendiente de cumplir, más no para perfeccionar la compraventa como erradamente lo interpreta el apelante. El título valor es simplemente, la materialización de la voluntad del demandante de aceptar la obligación y de obligarse a su pago, dentro de las elementales reglas que rigen los títulos valores, y a esas normas quedó sometido al aceptar el pagaré.

En cuanto al tercer reparo, el medio de prueba de la modificación del precio con posterioridad al contrato de compraventa fluye de la misma argumentación de la demanda, en donde el demandante expresa haber aceptado dicha modificación y haberse obligado a su pago. Situación diferente es que pretenda ahora por esta vía judicial, sustraerse de tal obligación, so pretexto de infracción de normas de protección al consumidor.

Con relación al cuarto y quinto reparo, se precisó en las consideraciones de esta sentencia, que el demandante tuvo plena información de las condiciones de la compraventa, en cuanto a las características del inmueble, así como su precio y forma de pago, todo lo cual fue pactado en la promesa de compraventa debidamente aceptada por la parte demandante. Misma situación acontece con el

aumento de la extensión y del precio del inmueble, previamente conocido y aceptado en la promesa de compraventa, aceptación que explica haberse obligado al pago del saldo del precio y haber firmado el pagaré.

Tampoco hubo omisión en la valoración probatoria, que se pregona en el sexto reparo, pues al margen de lo consignado en la promesa, es claro que el demandante aceptó de manera libre y voluntaria el aumento del terreno y del precio del inmueble y se obligó a su pago. No se alegó ni se probó vicio del consentimiento alguno en dicha aceptación, y, por tanto, quedó obligado a su cumplimiento. No es admisible considerar que la extensión adicional del terreno debía ser entregada a título gratuito por la demandada al demandante, como a la postre lo pretende el actor, dado que no existe fundamento alguno para arribar a tal conclusión.

Con relación al séptimo reparo, para resolverlo, este estrado judicial se remite al análisis del cuarto y quinto reparo, en la que se consideró que el demandante conoció todos los aspectos del negocio, así como del aumento del área y del precio, y consintió en ellos, en virtud de lo cual aceptó el negocio jurídico y se obligó a su cumplimiento, suscribiendo la promesa de compraventa, la escritura pública de enajenación, y pagando tanto el valor inicial como el valor adicional derivado del aumento de la extensión.

Por tanto, ninguno de los reparos planteados por el demandante tienen el alcance de revocar o modificar la sentencia apelada, la cual por su legalidad deberá ser confirmada condenando además a la parte demandante en costas de esta instancia.

DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR, la sentencia motivo de apelación, esto es, la proferida en el presente asunto por la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, el día 18 de junio de 2020 que negó las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandante al pago de costas de segunda instancia. Liquídense, con base en la suma de \$1.5000.000 como agencias en derecho.

En firme la presente decisión, devuélvanse las diligencias al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez

M.A.E.