

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



0

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2022)¹

Radicación N°: 11001290000020202311601
Proceso: Acción de Protección al Consumidor
Demandante: Luis Hernando Cortés Ramírez
Demandado: El Poblado S.A.
Asunto: Sentencia de Segunda Instancia

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra la sentencia proferida el 28 de enero de 2021, por la Superintendencia de Industria y Comercio- Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, dentro del asunto de la referencia previo los siguientes

ANTECEDENTES

1.- Fundamento Fático.

De acuerdo con lo expresado en el libelo genitor como hechos de la demanda, en síntesis, se tienen:

1. Que entre el demandante y demandada existió una relación de consumo que consistió en la celebración de un contrato de promesa de compraventa sobre el

¹ Estado electrónico número 10 del 26 de enero de 2022

bien inmueble ubicado en el lote N°3 de la Manzana 16 en la Reserva Campestre Villa del Mar, en el municipio de Carmen de Apicalá, Tolima.

2. Que el valor a pagar por el inmueble era de \$100.600.000, suma que según las “observaciones sobre la forma de pago” contenidas en el contrato de promesa de Compraventa N°0877, se cancelaría de la siguiente forma: \$13.187.500 el 16 de agosto de 2018, otorgando un descuento de \$7.000.000.00 quedando como valor del lote la suma de \$93.600.000, indicándose que, el 05 de agosto de 2018 se canceló la suma de \$11.972.500 y el 16 de agosto de la misma anualidad realizó un pago por \$13.187.500, para un total cancelado como cuota inicial de \$25.450.000; quedando la suma de \$68.450.000 como saldo a pagar en 72 cuotas fijas mensuales de \$1.341.620, donde la primera cuota causada fue el 10 diciembre de 2018 y pagada el 22 de diciembre de 2018, según estados de cuenta y recibos de pago emitidos por EL POBLADO S.A.
3. Que la promesa de compraventa se suscribió el 10 de agosto de 2018.
4. Que de acuerdo con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa el lote sería entregado en noviembre de 2019, por ello, para esa fecha, ya se había pagado la suma de CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL QUIENIENTOS VEINTI OCHO PESOS M/C (\$41.208.528), comprendidos entre los dos pagos de cuota inicial por \$11.972.500 + \$13.187.500 = \$25.450.000 + 12 cuotas de \$1.338.211 = \$16.058.528, para un Total pagado: \$41.208.528.
5. Que el actor ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones que contrajo en virtud del contrato de promesa suscrito con la demandada.
6. Que una vez vencido el plazo para suscribir la escritura pública, el extremo demandado ha prorrogado unilateralmente el término para transferirle la propiedad del bien.

7. Que el demandante no recibió el lote en la fecha estipulada para tal fin, por lo que, solicitó el desistimiento y/o terminación del contrato y la devolución del dinero el día 06 de diciembre de 2019, luego el 24 de enero de 2020, además, presentó una solicitud poniendo de presente el incumplimiento de la demandada y, al menos cuatro PQR adicionales, empero la sociedad El Poblado S.A., dio una respuesta transitoria a las mismas, solicitando 10 días hábiles adicionales para el estudio y posterior respuesta a la solicitud, sin que a la fecha se hubiese recibido un pronunciamiento de fondo en tal sentido, vulnerando así el derecho a la respuesta a la reclamación directa establecido por el legislador en la Ley 1480 de 2011.
8. Que a la fecha de la presentación de la demanda aún no se ha suscrito la escritura pública correspondiente, ni se ha hecho la entrega material del bien objeto de la promesa de compraventa.
9. Que dentro del prenotado contrato de promesa de compraventa se evidenciaron irregularidades, en la cláusula novena que, se estima como abusiva, toda vez que la demandada prometió verbalmente y dejó constancia por escrito en la primera hoja de dicho documento, la fecha en la que se le entregaría el bien, lo que lo motivó a tomar la decisión de consumo, por lo que, para el mes de noviembre esperó la comunicación de la demandada para escriturar y pagar la totalidad del bien para que se le cumpliera la entrega.
10. Que la parte demandada deberá probar un hecho constitutivo de fuerza mayor o de caso fortuito para liberarse de pagar la cláusula penal y deberá reconocerse la tasación anticipada de los perjuicios, comoquiera que, el hecho basilar tuvo origen en información y publicidad engañosas por parte del extremo demandado.
11. En el contrato de adhesión se estipuló cuando debía suscribirse la escritura pública y hasta la fecha no se ha extendido por causa imputable a EL POBLADO S.A. Este incumplimiento ha sido reiterado.

12. Que el actor esperó durante todo el mes de noviembre de 2019 que se le citara para la entrega del inmueble, por ello, en el mes de diciembre formuló una primera reclamación a la demandada solicitando le indicaran cuando se llevaría a cabo la misma, respecto de la cual obtuvo como respuesta por parte de la pasiva que, se le entregaría en 2024, afirmación que motivó la solicitud de devolución del dinero pagado debido al incumplimiento con la fecha de entrega pactada en el contrato de promesa de compraventa.
13. Que al demandante se le mostraron imágenes publicitarias de los avances de la obra y al consultar la página de la demandada, no se evidencia avance, pues sigue viéndose fotos donde se remueve tierra, se acomoda césped, se cava y demás, sin que se note adelanto en relación con la que se exhibió en la preventa, además, se le mostraron fotografías y videos publicitarios de la conclusión del proyecto.

2. Pretensiones.

De acuerdo con lo expuesto por la parte actora en el escrito de la demanda a través de la presente acción, se pretende:

“PRIMERA: DECLARAR que entre demandante y demandada existió una relación de consumo que consistió en la celebración de un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en lote N°3 de la Manzana 16 en la Reserva Campestre Villa del Mar, en el municipio de Carmen de Apicalá, Tolima.

SEGUNDA: DECLARAR que la empresa EL POBLADO S.A., persona jurídica de derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, identificada con el NIT 802.018.014-1, incumplió el contrato de promesa de compraventa y la efectividad de la garantía, al incumplir con las fechas de entrega al consumidor, desconociendo con ello normas de imperativo cumplimiento establecidas en la Ley 1480 de 2011 y las complementarias del código civil.

TERCERA: DECLARAR que la empresa EL POBLADO S.A., persona jurídica de derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, identificada con el NIT 802.018.014-1, ha incumplido reiteradamente el deber legal de suministrar información real, veraz, completa, suficiente, comprensible, precisa, idónea, verificable y oportuna durante la etapa precontractual, contractual y durante la ejecución del contrato, al asegurarle a mi mandante que le entregarían el lote y dejar una nota en la portada del contrato de promesa como maniobra aseguradora del negocio.

CUARTA: DECLARAR que la empresa EL POBLADO S.A. vulneró el derecho a la reclamación directa de la ley 1480 de 2011 al señor LUIS HERNANDO CORTÉS RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.496.781, por no dar respuesta a la reclamación directa dentro de los 15 días hábiles siguientes a la presentación.

QUINTA: ORDENAR a la empresa EL POBLADO S.A., persona jurídica de derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, identificada con el NIT. 802.018.014-1, a devolver al señor LUIS HERNANDO CORTÉS RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.496.781, los dineros pagados con objeto del contrato sobre el bien inmueble ubicado en lote N°3 de la Manzana 16 en la Reserva Campestre Villa del Mar, en el municipio de Carmen de Apicalá, Tolima, esto es la suma de CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL QUIENIENTOS VEINTI OCHO PESOS M/C (\$41.208.528).

SEXTA: ORDENAR a la empresa EL POBLADO S.A., persona jurídica de derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, identificada con el NIT 802.018.014-1, a pagar a favor del señor LUIS HERNANDO CORTÉS RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.496.781, la suma de \$30.180.000 por concepto de la cláusula penal, esto es, el 30% del valor del bien inmueble, el cual tuvo un valor de \$100.600.000, a título de indemnización por cláusula penal, por información y publicidad engañosas.

SÉPTIMA: ORDENAR a la empresa EL POBLADO S.A., persona jurídica de derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, identificada con el NIT 802.018.014-1, a indexar las condenas impuestas. OCTAVA: ORDENAR a la empresa EL POBLADO S.A. a pagar las costas y agencias en derecho.”

3. Desarrollo procesal.

Por auto de fecha 29 de julio de 2020, se admitió la demanda por parte de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

La sociedad llamada a juicio se notificó del auto admisorio de la demanda a través de correo electrónico conforme lo prevé el Decreto 806 de 2020 y, en el término concedido para ejercer su derecho de defensa guardó silencio.

Conforme con lo anterior, por auto de fecha 21 de enero de 2021, se abrió a pruebas el presente asunto y se fijó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P.

Mediante escrito de fecha 26 de enero de la anualidad que avanza, la apoderada de la parte demandada interpuso solicitud de nulidad por indebida notificación, negada por el a quo, cuya apelación es resuelta por este despacho en proveído de esta misma fecha.

FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El *a quo* mediante sentencia de fecha 28 de enero de 2021, concedió las pretensiones de la demanda con excepción de lo relativo a la cláusula penal en razón a la naturaleza de la acción, bajo los siguientes argumentos:

1. Que la normatividad aplicable es la ley 1480 de 2011 y los presupuestos de la acción son (i) relación de consumo, (ii) agotamiento requisitos de procedibilidad y (iii) daño.
2. Que de lo actuado en el expediente resulta dable colegir que para el presente asunto se cumplen los presupuestos previstos en la Ley **1480 de 2011**, en

tanto, se encuentra demostrada la relación de consumo y el requisito de procedibilidad allí establecidos para este tipo de acción.

3. Que en cuanto a la demostración del daño, la discusión debe centrarse en el documento aportado por la parte demandante, denominado contrato de promesa de compraventa, en el cual inicialmente se plasmó una fecha de entrega del bien inmueble y, al no cumplirse la fecha que indica la parte demandante por la demandada, la parte actora interpuso la presente acción para obtener el reembolso de las sumas canceladas.
4. Que en la cláusula quinta se estipuló que la entrega del bien inmueble objeto de la promesa de compraventa se llevaría a cabo el 10 de febrero de 2024, previo cumplimiento de los requisitos de que trata la cláusula novena de dicho documento, es decir, el pago de la totalidad del precio pactado y la suscripción de la escritura correspondiente. Sin embargo, en el documento se encuentra una nota que dice que la fecha de entrega según cronograma sería en noviembre de 2019.
5. Que respecto de dicho punto se configura una disyuntiva, como quiera que, no puede determinarse en qué fecha debía hacerse entrega al demandante del bien inmueble objeto de controversia, sin embargo, la sociedad demandada no tachó de falso el documento, así como, tampoco lo desconoció, sin perder de vista que no contestó la demanda dentro del término que establece la norma procesal, por lo cual, se dio aplicación a las consecuencias procesales contenidas en el artículo 97 *ibídem*.
6. Que ante tales circunstancias se debe dar plena validez al contrato de promesa de compraventa y, a la nota en este contenida, en la cual se indica que la aludida entrega se llevaría a cabo en el mes de noviembre de 2019.
7. Que según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1480 de 2011, las normas allí contenidas deben interpretarse de la forma más favorable al consumidor y en caso de duda se resolverá en su favor. Del mismo modo, de conformidad con lo reglado en el artículo 34 de referido cuerpo normativo, en materia de protección contractual, las condiciones generales de los contratos también

deben interpretarse de la manera más favorable en relación con el consumidor y en caso de duda prevalecerán las cláusulas más favorables a éste.

8. Que dadas las anteriores condiciones, se encuentra acreditado el daño dentro del presente asunto por la vulneración de los derechos del consumidor, por lo cual, accederá al reembolso del dinero pagado.

LA APELACIÓN

Inconforme con el fallo de primera instancia, la parte demandada interpuso en su contra recurso de apelación proponiendo, en síntesis, los siguientes reparos:

1. Que no se dio ningún valor probatorio, ni se analizó por parte del *a quo* el interrogatorio de parte rendido por el demandante, en el cual reiteradamente éste aceptó haber cesado los pagos de manera unilateral por su propia voluntad, constituyendo así un incumplimiento contractual de su parte, dando lugar así, al supuesto de hecho contenido en el artículo 1609 del Código Civil, aunado a que no se encuentra probado el supuesto incumplimiento en la obligación de entregar el inmueble por parte de la demandada.
2. Que no se realizó una adecuada valoración de la prueba documental allegada al expediente, específicamente la correspondiente al contrato de promesa de compraventa, dado que, si bien, por parte del juzgador se efectuó la lectura de las cláusulas quinta y novena del mencionado contrato en el que de manera expresa se establecieron un plazo y una condición para la consecuente entrega material del bien, desconoció su fuerza vinculante dada por la voluntad de las partes a la celebración del contrato, limitándose a señalar una fecha de entrega que a su parecer no fue cumplida.
3. Que al no haberse cumplido las obligaciones condicionales (el pago de la totalidad del valor del lote y la escrituración del mismo previos a la entrega material, tal como aparecen en la cláusula novena del contrato) a cargo del demandante por su propia voluntad, no existía la obligación de entrega material a cargo de EL POBLADO S.A. y no podía a su vez el hoy accionante exigir del

demandando una entrega material del bien cuando dicha obligación aún no existía por circunstancias previas e imputables al mismo demandante.

4. Que el contrato debe interpretarse como un todo dado que no hubo tacha de falsedad ni se decretó nulidad respecto a ninguna de las cláusulas contractuales, manteniéndose así la cláusula novena que exige el pago total de la obligación y la firma de la escritura pública de compraventa del bien para que haya lugar a la entrega, además, debe aclararse que la observación hecha en el contrato no obedece a una modificación de la fecha de entrega contenida en el mismo, pero si así fuere, no podemos entender que la misma opera por sí sola, toda vez que en el evento que se llegara a tener como una modificación a la fecha de entrega, ésta quedaría supeditada al cumplimiento de las demás condiciones contractuales.
5. Que aún en gracia de discusión pudiera tenerse como fecha de entrega la señalada en la nota como fecha de cronograma, lo cierto es que, tampoco, hubiere sido posible la entrega pero no por causas imputables al hoy demandado, sino por la misma voluntad del accionante quien según lo reconocido por él mismo en interrogatorio decidió de manera unilateral suspender los pagos y sin que hubiere escriturado el inmueble objeto de la obligación.
6. En el contrato celebrado entre las partes se tiene que debían configurarse dos obligaciones condicionales previas a la entrega material del bien – independientemente de la fecha que debiera tenerse para la misma fuese la de la cláusula quinta o la de la nota por fecha de cronograma–; dichas obligaciones de pago total y escrituración no fueron cumplidas por la parte accionante, y por tratarse de obligaciones cuya existencia está sometida al acaecimiento de una condición, la existencia de la obligación está supeditada a tales hechos futuros e inciertos de los cuales depende, de allí que si no se ha dado la obligación no existe, por lo que a su vez no es exigible, lo que nos lleva a concluir en el caso bajo estudio que la parte accionante no había cumplido con las obligaciones a su cargo, no existía la obligación para EL POBLADO de hacer entrega del bien.

ACTUACION EN ESTA INSTANCIA

En proveído del 06 de mayo de 2021, se requirió a la Superintendencia de Industria y Comercio para que en el término allí establecido remitiera nuevamente el link del expediente, toda vez que no era posible acceder a la actuación enviada.

Cumplido el anterior requerimiento, por auto adiado se admitió la alzada en el efecto devolutivo y, en decisión de esa misma calenda se dio aplicación a lo estatuido en el artículo 121 del Código General del Proceso, prorrogando por seis (6) meses más el término para decidir esta instancia.

De acuerdo con lo reglado en el Decreto 806 de 2020, se surtieron en debida forma los traslados del caso, en virtud de los cuales los extremos de la Litis cumplieron con las cargas procesales que allí les fueron impuestas.

CONSIDERACIONES

1. Presentes los llamados presupuestos procesales, identificados como demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia del juez, y además no observando vicio procedimental alguno que lleve a invalidar lo actuado y obligue declararlo de oficio, procede el juzgado a emitir la correspondiente decisión que resuelva de fondo el recurso de apelación.

2. Problema jurídico.

Según lo expuesto, corresponderá al Despacho determinar si dentro del presente asunto hay lugar a revocar el fallo proferido por el *a quo* a partir de los argumentos expuestos por el recurrente, o por el contrario, procede su confirmación.

3. Límites de la apelación

El artículo 328 del Código General del Proceso dispone que el juez de segunda instancia debe pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio, de conformidad con la Ley.

La citada disposición, que enuncia el postulado de '***tantum devolutum quantum appellatum***', limita el conocimiento del juez que resuelve la apelación formulada por un apelante único, a las precisas cuestiones que hayan sido objeto del recurso. Por lo que, lo que no es materia de impugnación se tiene como consentido, sea beneficioso o perjudicial.²

4. De la acción de protección al consumidor

Dicha acción fue prevista por el legislador a través de la Ley 1480 de 2011, en cuyo artículo 2° dispuso:

“Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.

Así mismo, en el artículo 58 de la prenotada normativa se estipula el procedimiento y, los presupuestos que deben observarse para la prosperidad de la referida acción, en los siguientes términos:

² En sentencia SC4415-2016 se explicó que: “Este postulado reposa en el principio de congruencia, pues los jueces de apelación no pueden fallar sobre ningún asunto que no les haya sido propuesto, a menos que esté íntimamente ligado con el objeto de la impugnación. De suerte que cuando la apelación ha sido puntual, los demás aspectos de la sentencia -esto es los que no fueron objeto de recurso- adquieren la autoridad de la cosa juzgada.”

“Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales:

(...)

3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, En los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación. En cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.

(...)

5. A la demanda deberá acompañarse la reclamación directa hecha por el demandante al productor y/o proveedor, reclamación que podrá ser presentada por escrito, telefónica o verbalmente, con observancia de las siguientes reglas:

a) Cuando la pretensión principal sea que se cumpla con la garantía, se repare el bien o servicio, se cambie por uno nuevo de similares características, se devuelva el dinero pagado o en los casos de prestación de servicios que suponen la entrega de un bien, cuando el bien sufra deterioro o pérdida, la reposición del mismo por uno de similares características o su equivalente en dinero, se deberá identificar el producto, la fecha de adquisición o prestación del servicio y las pruebas del defecto. Cuando la reclamación sea por protección contractual o por información o publicidad engañosa, deberá anexarse la prueba documental e indicarse las razones de inconformidad.

(...)

6. La demanda deberá identificar plenamente al productor o proveedor. En caso de que el consumidor no cuente con dicha información, deberá indicar el sitio donde se adquirió el producto o se suministró el servicio, o el medio por el cual se adquirió y cualquier otra información adicional que permita a la Superintendencia de Industria y Comercio individualizar y vincular al proceso al productor o proveedor, tales como direcciones, teléfonos, correos electrónicos, entre otros.

La Superintendencia de Industria y Comercio adelantará las gestiones pertinentes para individualizar y vincular al proveedor o productor. Si transcurridos dos meses desde la interposición de la demanda, y habiéndose realizado las gestiones pertinentes, no es posible su individualización y vinculación, se archivará el proceso, sin perjuicio de que el demandante pueda presentar, antes de que opere la prescripción de la acción, una nueva demanda con los requisitos establecidos en la presente ley y además deberá contener información nueva sobre la identidad del productor y/o expendedor.”

5.- Caso Concreto.

Descendiendo al caso objeto de estudio, procederá el Despacho a abordar de manera conjunta los reparos efectuados por la parte demandada respecto del fallo proferido en primera instancia, toda vez que, la totalidad de los mismos se encuentran dirigidos a demostrar que fue el extremo demandante quien incumplió el contrato de promesa de compraventa No. 0877 de fecha 10 de agosto de 2018, si en cuenta se tiene que, de manera unilateral cesó el pago de las cuotas del inmueble prometido en venta a través del prenotado documento.

Respecto del particular, sea lo primero precisar que:

“La SIC tiene competencia en todo el territorio nacional y a través de la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales conoce de la acción de protección al consumidor que puede comprender los siguientes aspectos:

- *Solicitar la efectividad de la garantía, es decir, cuando el bien no cumple con las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad (Título III, Arts. 7 a 17, Ley 1480 de 2009).*
- *Solicitar la protección contractual, es decir, cuando su controversia con el constructor se origine en el desconocimiento de las normas sobre el contenido de los contratos que establece el Estatuto del Consumidor (Título VII, Arts. 34 a 44, Ley 1480 de 2009).*
- *Reclamar la vulneración de otros derechos de los consumidores, tales como la publicidad engañosa o falta al deber de información, entre otros.”³*

Así mismo, en cuanto a los asuntos que son susceptibles de ser decididos a través de la acción de protección al consumidor, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá refirió *“La Ley 1480 de 2011, también llamada Estatuto del Consumidor, otorga facultades jurisdiccionales a la Superintendencia de Industria y Comercio, para conocer de procesos que tienen como finalidad la efectividad de las garantías que esa misma ley regula, competencia que se restringe a este específico tema, tal como lo dispone el artículo 56, numeral 3º, quedando excluidas las demás acciones que, en términos generales,*

³ https://www.usergioarboleda.edu.co/wp-content/uploads/2016/03/guia_para_el_consumidor.pdf

dimanan del incumplimiento o invalidez del contrato, las cuales se reservan al juez ordinario.”⁴

Conforme con lo anterior, evidencia esta sede judicial que los reparos presentados por la pasiva, como quiera que, se itera, se encuentran dirigidos a demostrar que por parte del demandante se presentó un incumplimiento a las condiciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa aportado como base de la presente acción, asunto que se encuentra reservado a la jurisdicción ordinaria, escapan, en principio, al objeto de este litigio que corresponde a la acción de protección al consumidor, sin que en el ámbito de competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio pueda abordarse y decidirse tales situaciones.

En efecto, téngase en cuenta que precisamente, en la audiencia llevada a cabo por el a quo, el litigio se fijó en el sentido de estudiar si procedía o no lo peticionado por el demandante frente al reembolso del dinero cancelado por el bien objeto de controversia (...) \$41.208.528 y, la suma reclamada por concepto de cláusula penal (...) en atención a lo que establece **la ley 1480 de 2011**, es decir, sólo bajo la óptica del Estatuto de Protección al Consumidor y, de contera, los derechos del consumidor.

Dadas las anteriores consideraciones, habrán de estudiarse los argumentos en los que se funda la apelación que es objeto del presente pronunciamiento a la luz de lo dispuesto en la **Ley 1480 de 2011**, en el sentido de analizar si los mismos resultan relevantes para establecer que la sociedad el Poblado S.A., **no vulneró los derechos al consumidor** de los cuales es titular el demandante.

⁴ Tribunal Superior de Bogotá, apelación de sentencia expediente 01-16-853-01. Al respecto puede consultarse en relatoria de la SIC providencia Al respecto, igualmente, puede verse la providencia 21-68699 del dos de agosto de 2021

En este orden de ideas, habrá de tomarse en consideración que , al margen de si, el *a quo*, tuvo o no en cuenta al momento de proferir la decisión impugnada el interrogatorio de parte rendido por el demandante en la audiencia inicial, en el cual expresa que por su propia voluntad dejó de efectuar el pago de las cuotas correspondientes al precio del bien prometido en venta, lo cierto del caso es que, tal situación no tiene la virtualidad de restar validez de los argumentos que allí se exponen, por cuanto, lo aquí debatido no es el *incumplimiento contractual* por parte de los extremos de la Litis, con el pago de perjuicios que ello pudiere conllevar, sino la inobservancia de la llamada a juicio de los derechos que en su calidad de consumidor ostenta Luis Hernando Cortés Ramírez, entre ellos, a “*Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación (...)*”⁵, y/o la *garantía legal*⁶, conforme con lo expresado en el libelo genitor.

En ese orden, es de señalar que, el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 estipula que la garantía legal: “*Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos.*”

Igualmente, conviene acotar que, el numeral 6 del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011 enseña que: “*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.*”(subraya y negrilla adicionada por el despacho)*

A su vez, el artículo 23 de la Ley 1480 de 2011 precisa:

“Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán

⁵ Ley 1480 de 2011, artículo 3° numeral 1.3.

⁶ Ley 1480 de 2011 artículo 11

responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano.”

Así las cosas, de acuerdo al relato efectuado por el demandante en el referido interrogatorio de parte, resulta dable colegir **(i)** que el demandante fue invitado a un evento organizado por la sociedad demandada para darle a conocer los diferentes proyectos que estaba desarrollando, entre ellos el de Carmen de Apicalá; **(ii)** que la representante comercial de la sociedad el Poblado S.A., le informó al actor que dicho proyecto se desarrollaría en tres etapas de acuerdo a la programación específica; **(iii)** que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa aquí referido, se entregaría en noviembre de 2019, por formar parte de la primera etapa, y en razón a ello el actor accedió a su adquisición, **(iv)** que una vez analizado por parte del demandante el memorado contrato de promesa de compraventa, se percató que allí se estipulaba como fecha de entrega del inmueble el año 2024, por tanto, solicitó a la representante comercial que dejara por escrito en dicho documento que el referido acto se cumpliría en noviembre de 2019 y de allí se originó la nota marginal que obra en el documento que sirve como base a la presente acción, haciendo la precisión que si la entrega no se efectuaba en dicha fecha, no le hubiese interesado adquirir el inmueble ofertado; **(v)** que al momento de efectuar la reclamación respectiva se le informó que la entrega se llevaría a cabo en el año 2024.

Ahora, las manifestaciones efectuadas por el demandante en el referido interrogatorio de parte, encuentran sustento en otro elemento probatorio, como es la declaración de la señora Angela Sánchez Rodríguez, quien señaló que acompañó al demandante a la cita para el ofrecimiento del inmueble al que se refiere la acción, que se les indicó que el proyecto se desarrollaba por etapas y, lo que les motivó a acceder al ofrecimiento, fue que la fecha de entrega del inmueble sería para noviembre del año 2019, versión ésta que no aparece desvirtuada en el proceso. Así mismo, dichas versiones frente a la fecha de entrega del inmueble ofrecida y

acordada con la pasiva, encuentran sustento en la **nota** que precisamente reposa en la documental traída al protocolo y que goza de pleno valor probatorio.

Aunado a lo anterior, memórese que, en el *sub lite* hay lugar a la aplicación de la presunción establecida en el artículo 97 del CGP., en razón de la falta de contestación de la demanda y, que no es otra que presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda⁷, que precisamente versan sobre lo expuesto por el actor y la testigo. ⁸ Sea de anotar que dicha presunción legal, no fue objeto de prueba en contrario por parte de quien tenía la carga de ello, esto es, la pasiva.

Bajo estas circunstancias, se observa que dentro del presente asunto la pasiva transgredió los derechos al consumidor del demandante, habida cuenta que, de una parte efectuó la publicidad del proyecto Reserva Campestre Villa del Mar, el cual se desarrollaría en el municipio de Carmen de Apicalá, a través de un evento al que invitó a los posibles compradores para darles a conocer los pormenores del mismo, y ofreció una información imprecisa al demandante al indicarle que el inmueble correspondiente al lote 3 de la manzana 16 de dicho proyecto, se entregaría en noviembre de 2019, cuando incluso la proforma que se había diligenciado y que constituye el contrato de promesa de compraventa, en su cláusula quinta expresaba que tal acto tendría lugar el 10 de febrero de 2024. Lo anterior, puede colegirse de la misma nota contenida en el escrito de promesa, que se itera, no fue objeto de tacha alguna.

Del mismo modo, en el clausulado de proforma que constituye la promesa de compraventa, incluyó la nota de entrega conforme al cronograma en noviembre de 2019, sin efectuar alcances a la cláusula novena del mismo, lo que podría generar

⁷ Ver hechos 4, 6, 7, 8, 9, décimo segundo y décimo tercero

⁸ “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

confusiones frente a la fecha de entrega del inmueble descrito en el documento correspondiente.

En efecto, por lo anterior, no resultaría fácilmente comprensible el hecho que en la cláusula novena se condicione la entrega del inmueble al pago total del mismo, que a voces de la nota marginal efectuada en el contrato de promesa de compraventa, sería en noviembre de 2019, de manera que para esa fecha ya tendría que haberse efectuado el pago de los \$100.600.000.00, pactados como precio del mismo, cuando, según lo allí estipulado, tal suma fue objeto de financiación directa, una vez cancelada la cuota inicial, en 72 cuotas mensuales, la primera de ellas pagadera el 10 de diciembre de 2018, lo que sugiere que el pago total del inmueble se daría el 10 de diciembre de 2024, de manera que para la fecha aquí discutida no se cumpliría esa condición, sin que tal situación pudiese imputársele al demandante, dado que el plan de pagos lo dispuso la demandada y así obra en la documental allegada al plenario.

Es más, contrastado dicho plan de pagos con la fecha de entrega pactada en la cláusula quinta del contrato, se tienen que aún para el 10 de febrero de 2024, le restarían al actor 10 cuotas por pagar, de manera que, para dicha calenda, bajo los argumentos expuestos por la recurrente, tampoco hubiese sido posible la aludida entrega.

Empero, claro es que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 1480 de 2011 que señala: *“Las condiciones generales de los contratos serán interpretadas de la manera más favorable al consumidor. En caso de duda, prevalecerán las cláusulas más favorables al consumidor sobre aquellas que no lo sean.”*, y aplicado dicho supuesto normativo con un análisis en conjunto de las pruebas que reposan en el protocolo, que permiten colegir que el ofrecimiento y la intención no fue otra que el acuerdo de entrega del inmueble en noviembre del año 2019⁹, resulta claro que, ha de

⁹ Nota en el contrato de promesa, interrogatorio, testimonio y presunción de veracidad de los hechos de la demanda.

tenerse como fecha de entrega del inmueble la señalada en la nota marginal, constituyendo entonces ésta como la base para establecer la *garantía legal*, por manera que, como lo concluyó el ad quo, se estructuró la vulneración de dicho derecho al consumidor, al no observarse estrictamente la misma.

Ahora bien, *si en gracia de discusión*, se aceptara que el actor estaba obligado a pagar la totalidad del precio del bien para noviembre de 2019, la parte demandada no procedió con lo de su cargo a efectos de realizar las modificaciones necesarias al plan de pagos pactado, *de tal forma que el cliente pudiera comprender de manera precisa las nuevas condiciones del negocio*, y, ni siquiera con ocasión de la reclamación efectuada por el demandante, se le informó cómo debía proceder para obtener la entrega en el tiempo estipulado, por el contrario, según lo expresado en el libelo genitor, se le indicó que la entrega se llevaría a cabo en el año 2024, situación que denota que la sociedad el Poblado S.A., vulneró, también, los derechos de consumidor del actor, al suministrar al señor Luis Hernando Cortés, *información errónea o por lo menos imprecisa*, respecto de los términos de la compraventa del inmueble aquí referido, con el objeto que éste accediera a la adquisición del mismo, dado que según lo expresado en el interrogatorio de parte rendido en el presente asunto y la prueba testimonial recaudada, si desde el principio se le hubiera manifestado que la prenotada entrega tendía lugar en el 2024, no habría mostrado interés al respecto.

Por otra parte, no desconoce el Despacho que el Representante Legal de la sociedad el Poblado S.A., en el interrogatorio de parte rendido dentro del presente asunto sostiene que la nota al margen del contrato de compraventa suscrito entre los extremos de la Litis no tiene validez alguna y, que la fecha de entrega del bien inmueble objeto del mismo es la incorporada en la cláusula quinta, empero, no puede pasarse por alto que dicho documento no fue tachado de falso ni desconocido por la convocada en el momento procesal dispuesto para tal fin, por lo tanto, no puede pretenderse a través de dicho medio probatorio, restarle valor a un

documento cuya autenticidad se presume, y del que, se extraen los acuerdos analizados líneas atrás.

Finalmente, itérese que, tal como lo señaló el *a quo* en la providencia opugnada, que, como quiera que, la parte demandada no contestó la demanda y encontrándose demostrado que fue debidamente notificada, se dio aplicación a la disposición contenida en el artículo 97 del C.G.P., en cuanto *hace “presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda”*.

En virtud de lo expuesto, se confirmará la sentencia de fecha 28 de enero de 2021, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio- Delegatura para asuntos jurisdiccionales.

DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 28 de enero de 2021, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio- Delegatura para asuntos jurisdiccionales, por las razones aquí expuestas.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada, téngase en cuenta para tal fin la suma de \$887.000, por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: Devuélvase, oportunamente, la actuación a la autoridad de conocimiento.

Notifíquese y Cúmplase

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZA

Firmado Por:

Nancy Liliana Fuentes Velandia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 005

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6f03c443e90860e9f497552ffb3325751dbfac2bfe933ca4d60ed7c6a6db2aea**

Documento generado en 25/01/2022 09:13:50 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>