

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., SIETE (07) de MARZO de DOS MIL VEINTITRES (2023)



**REF.: PROCESO PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**  
**PROCESO VERBAL No. 11001290000020224097101**  
**DEMANDANTE: JAMM FERNANDO GÓMEZ.**  
**DEMANDADOS: INVERFENIX HOLDING S.A.S. y EKOPROYECTOS S.A.S.**

De conformidad con lo dispuesto por el art. 12 de la Ley 2213 de 2022, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que se notificará por estado, a efecto de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia emitida por la Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio en audiencia celebrada el cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022), dentro del proceso de la referencia y mediante la cual se declaró la falta de legitimación en la causa por pasiva de la sociedad EKOPROYECTOS S.A. y probada la inexistencia de vulneración a los derechos del consumidor, negando en consecuencia las pretensiones de la demanda y condenando en costas a la parte demandante.

Inconforme con la determinación la parte demandante solicitó su revocatoria, para lo cual señaló que el actor fue engañado debido a publicidad engañosa porque dicho proyecto fue solicitado ante planeación y autorizado por esta entidad con unas características distintas a las ofertadas y se encuentra ubicado en una zona donde no tienen permisos de abastecimiento de agua, por parte de las autoridades ambientales; de igual forma el agua que actualmente se suministra no es apta para el consumo humano, no se tuvo en cuenta los actos administrativos emitidos por las autoridades ambientales al respecto, tampoco se atendió la confesión realizada en interrogatorio respecto de que EKOPROYECTOS S.A.S., apalancaba y vendía predios, debido a que había adquirido varios de ellos, se analizó únicamente la escritura de compraventa y no el contrato de promesa sobre el cual versaban las pretensiones y la contestación de la demanda; así como tampoco se examinaron los planos de la “PROPUESTA URBANÍSTICA” y “PROYECCIÓN ACUEDUCTO”, sumado a que, bien pudo el juez jurisdiccional, en pro de consumidor afectado por la publicidad engañosa, decretar oficiosamente las pruebas necesarias.

Por su parte, la pasiva presentó oportunamente escrito en el cual recorrió el recurso de apelación solicitando confirmar la sentencia de primera instancia y condenar en costas a la demandante.

En estas condiciones, procede el Despacho a resolver previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

En primer lugar cumple precisar que la competencia de este Despacho está delimitada por los puntos de controversia expuestos en la sustentación de la apelación, quedando vedados los temas que no hayan sido debatidos frente al fallo de primera instancia, como lo prevén los artículos 320 y 328 del CGP.

Ahora bien, a efecto de resolver la alzada, en primer lugar debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la subsanación de la demanda las pretensiones en este asunto se circunscriben a que *“Se DECLARE que existió publicidad engañosa por parte de la sociedad INVERFENIX HOLDING S.A. actualmente INVERFENIX HOLDING S.A.S. y la sociedad EKOPROYECTOS S.A.S. que indujo al consumidor”* y *“Se DECLARE que las cláusulas TERCERA y NOVENA del contrato de compraventa, tiene contenido abusivo y engañoso que produce un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor”* (se resalta), con las consecuenciales condenas.

Así mismo, téngase en cuenta que, en la fijación del litigio se indicó en la audiencia inicial que el problema jurídico en este asunto, se limitaría entonces a dichos puntos, fijación que fue aceptada por la apoderada demandante.

Siendo lo anterior así, resulta pertinente señalar que la demanda interpuesta no corresponde a una solicitud de resolución de contrato por incumplimiento, por lo que a primera vista, la mayoría de sus alegaciones o argumentos contra el fallo no sirven de fundamento a una eventual revocatoria de la decisión adoptada por el *a quo*, como quiera que no se relacionan con (i) publicidad engañosa, ni (ii) cláusulas abusivas. Según lo analizado, la problemática en este asunto no gira en torno al cumplimiento del contrato, no porque este haya sido cumplido, sino porque la demanda no se orientó a ello, por lo que gira frente a la obligación que tiene la accionada de suministrar al consumidor una información del producto de manera veraz y suficiente y no imponer cláusulas abusivas.

Ahora bien, en primer lugar respecto de la legitimación por pasiva de la demandada EKOPROYECTOS S.A.S., en efecto observa el Despacho que no se probó en el expediente relación contractual que permita entrar a discutir alguna eventual obligación de parte de dicha demandada con el objeto del presente litigio; en primer lugar porque siendo el objeto de este asunto la publicidad engañosa y las cláusulas abusivas del contrato de compraventa, no existe en el paginario prueba alguna que permita establecer que EKOPROYECTOS S.A.S. publicitó **al demandante** el proyecto inmobiliario o le vendió el lote objeto de este asunto, independientemente de que en el interrogatorio se haya aceptado que EKOPROYECTOS S.A.S. sí adquirió otros lotes del proyecto diferentes al que adquirió el demandante y los ofertó y revendió, ya que de acuerdo al contrato de separación (pág 35 pdf 15), contrato de promesa de compraventa (pág 32 pdf 15) y contrato de compraventa (pág 41 pdf 15), el vendedor en este asunto, es INVERFENIX HOLDING S.A. hoy INVERFENIX HOLDING S.A.S., sin que se encuentre mencionado EKOPROYECTOS S.A.S. en ninguno de los documentos aportados al proceso, por lo que respecto de la falta de legitimación por pasiva de EKOPROYECTOS S.A.S., no se abrirá paso la apelación interpuesta.

En este punto, debe resaltarse que, en desarrollo de la carga probatoria impuesta por el artículo 167 del CGP, es evidente que al interesado en obtener la declaración y condena que pretende, en este caso al demandante, le incumbe allegar el material probatorio idóneo que le permita al juez concretar la legitimación de las partes, la configuración de la publicidad engañosa y la existencia de cláusulas abusivas, a efecto de lo cual resulta en el sub-lite, insuficiente la prueba documental aportada y la solicitada, sin que le asista razón a la demandante en cuanto a que le correspondía al Juez decretar de oficio pruebas adicionales, máxime cuando no se solicitó oportunamente, esto es dentro de las etapas procesales que el estatuto procesal establece en respeto de la igualdad de partes, el decreto de un dictamen pericial, y tampoco se apeló la decisión de negar la inspección judicial.

De otro lado, de acuerdo a lo señalado por el numeral 3° del art. 5° de la Ley 1480 de 2011, la publicidad engañosa es *“Aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión”*.

Si bien, la información debe ser veraz, suficiente y oportuna, para que el consumidor racional tome su decisión de adquirir o no el bien o servicio ofrecido después de analizar la información suministrada y confrontarla con la realidad y se debe contar con su consentimiento su modificación, lo cierto es que en este asunto desconoce el Despacho cual fue la información suministrada al comprador ya que la misma no se allegó ni se demostró, pues con la demanda solo se aportaron las imágenes vistas a página 92 del pdf 03 en las que únicamente se aprecia que el condominio campestre incluía lago de pesca y senderos ecológicos, no obstante no se llegaron folletos, brochure, catálogos, presentaciones digitales o cualquier otro elemento publicitario que permita al Juzgador comparar lo ofertado con lo realmente entregado, ya que independientemente de que fue solicitado o aprobado en las licencias de construcción, no es posible establecer qué se publicitó, para llegar a definir si hubo engaño o no.



De igual manera, con la contestación de la demanda únicamente se aportó el siguiente material publicitario, del cual tampoco se extrae lo necesario para determinar la existencia de la publicidad engañosa alegada (pág 56 pdf 15), habiendo manifestado las partes en su interrogatorio, que sí se elaboraron diferentes elementos publicitarios, pero estos no fueron allegados en las oportunidades probatorias correspondientes.



Para pasar al segundo aspecto de inconformidad, esto es las cláusulas abusivas, debe decirse en primer lugar que no resulta antojadizo que el fallo de primera instancia se haya basado en el análisis del contrato de compraventa, el cual se encuentra protocolizado en la Escritura Pública No. 3.093 del 21 de diciembre de 2018 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, y no en la promesa de compraventa suscrita por el demandante el 23 de junio de 2017, básicamente por dos razones: (i) que las pretensiones de la demanda formuladas por la apoderada demandante y no por el Juez, deprecian “Se DECLARE que las cláusulas TERCERA y NOVENA del contrato de compraventa, tiene contenido abusivo y engañoso que produce un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor” (se resalta), y por el contrario, no solicitan se declare que las cláusulas TERCERA y NOVENA del contrato de promesa de compraventa, son abusivas; y, (ii) por un argumento jurídico, y es que, la Corte Suprema de Justicia tiene suficientemente decantado que la promesa de compraventa “...es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real (...)” señalando que “...esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar —in futurum— el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos’ (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763; A. CHIANALE, *Contratto preliminare*, in *Digesto Discipline privatistiche*, Sez. Civile, 276; P. FORCHIELLI, *Contratto preliminare*, *Nov. Dig.*, Torino, 1959, IV, 683). Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo”<sup>1</sup>.

Con todo, si bien las partes, pueden acordar en la promesa otras prestaciones compatibles propias del negocio jurídico prometido como el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, su descripción y lo que lo compone; por sí misma, la promesa **agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer, la cual es suscribir la Escritura Pública de compraventa**, por lo que suscrita la compraventa, la promesa carece de fuerza o exigibilidad, ya que estas pasan a la compraventa.

<sup>1</sup> cas. sentencia de 7 de febrero de 2008 [SC-007-2008], exp. 2001-06915-01

No obstante lo anterior, y en el supuesto de que se diese valor a la promesa y al contrato de separación del lote, únicamente probatorio, como documentos suscritos por la sociedad demandada, y a efectos de demostrar que se ofreció al demandante un lote con servicio de energía eléctrica, servicio de agua, sistema Ptar, encerramiento en cerca viva, salón comunal con pisos en cerámica, puertas y ventanas metálicas, dos BBQ, sendero ecológico, vías internas en placa huella, portería, canchas de microfútbol y vóley-playa, parque infantil, lago para pesca y piscina; lo cierto es que, de la publicidad y documentos allegados no se establece que dichas áreas sociales se entregarían en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de compraventa, por el contrario, las mismas se entregarían posteriormente con la entrega del avance II de la etapa I, sin que se encuentre probado que fecha tendría el mismo, a efecto de determinar si se le ofreció algo que le hizo caer en engaño; de igual manera, carece el funcionario judicial de conocimientos técnicos para determinar si el agua es potable o no, o si funciona o no el sistema eléctrico o acueducto que fue entregado, por lo que no se demostró lo pretendido por la accionante, mientras que de las fotos allegadas a pdf 15 parece desprenderse que la portería existe, las instalaciones eléctricas y alcantarillado también, ya que se observa tapas de alcantarillado en algunas de las fotos, pero no se allegó, siendo responsabilidad de la parte interesada, un dictamen o prueba técnica que le permita establecer al Despacho (i) que se ofertó al comprador, si se le brindó información suficiente para que el consumidor se haga una representación real del bien que pretende adquirir y de las condiciones en las que lo hace, qué fue construido o no, si se acoge a lo ofrecido o no, y si ello ya debía haberse entregado o no a la fecha, por lo que no podían abrirse paso las pretensiones de la demanda.

De igual manera, y a pesar de que habiéndose otorgado ya la compraventa no hay lugar a regresar sobre el cumplimiento de la promesa y su legalidad, aun en el caso de que analizáramos las cláusulas tercera y novena de la promesa, que se insiste no fue ello lo solicitado en las pretensiones de la demanda, debe señalarse que en ninguna manera la cláusula que señala que “la descripción y el diseño” de los bienes objeto de promesa pueden sufrir modificaciones o variaciones sin previo aviso, o la cláusula compromisoria son abusivas per se, pues para darle a una cláusula dicha calificación se debe identificar un desequilibrio injustificado del contrato que perjudique al adherente y sea contrario al principio de la buena fe contractual, situación no demostrada en el sub-lite, ya que se reitera, nose allegaron las pruebas necesarias para ello.

Siendo lo anterior así, la decisión atacada se encuentra ajustada a derecho y será confirmada.

### **DECISION**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

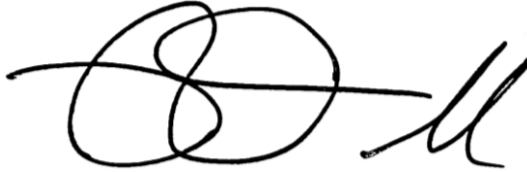
### **RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la Sentencia proferida por la Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en audiencia celebrada el cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022), dentro del proceso de la referencia por las razones y en los términos expuestos en esta providencia.

**SEGUNDO.-** Costas de ambas instancias a cargo de la parte demandada. Liquídense las de esta instancia por el a-quo, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.160.000.000,00 Mte, conforme a lo dispuesto por el art. 366 del C.G. del P.

**TERCERO.- DEVUÉLVASE** oportunamente, las presentes actuaciones al Despacho de origen para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**RONALD NEIL OROZCO GOMEZ  
JUEZ**

2

---

<sup>2</sup> Tenga en cuenta los lineamientos establecidos para la atención al usuario de forma virtual de este Despacho Judicial, los mismos pueden ser consultados el siguiente enlace <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-043-civil-del-circuito-de-bogota/46> o copiando y pegando el siguiente vínculo en su navegador <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36156127/40513369/AVISO+JUZGADO+43+C+CTO.pdf/2781f64b-aad7-476d-8d6f-86763c401397> .

**Firmado Por:**  
**Ronald Neil Orozco Gomez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 043**  
**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: **37cdbd6e48a74152a11c7f7b15015edc349ca2943b5ce6343eb2443439cdd2a9**

Documento generado en 07/03/2023 04:08:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**