



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

Bogotá D.C., _____

Sentencia número _____

24 ENE 2019

00000609

Acción de Protección al Consumidor No. 18-278274

Demandante: SERGIO MAYA DIAZ

Demandado: TIERRA INMOBILIARIA 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. Hechos

- 1.1. Que el día 22 de marzo de 2016, la parte actora suscribió el contrato de compraventa No. 357 con la accionada, para la adquisición de un inmueble en el proyecto Prada Santa María, ubicado en la Cra 16 # 12-42, del corregimiento de San Antonio de Prado, de la ciudad de Medellín, por el cual abonó la suma de \$13.272.613.
- 1.2. Que de acuerdo a lo manifestado por el demandante, en el contrato suscrito se acordó que la entrega del inmueble se realizaría a los 12 meses después de alcanzado el punto de equilibrio.
- 1.3. Que según lo indicó el actor, en conversación telefónica con la accionada, ésta le indicó que la entrega del inmueble sería a principios del año 2018, toda vez que ya se había alcanzado el punto de equilibrio.
- 1.4. Que el día 08 de mayo de 2018, al no obtener respuesta por parte de la pasiva para la entrega del inmueble, visitó el lote donde se iba a realizar la construcción del proyecto, evidenciando que en el mismo, no se habían iniciado labores de construcción, circunstancia frente a la cual elevó reclamación directa ante el demandado requiriendo la efectividad de la garantía mediante la devolución del dinero pagado por el bien.
- 1.5. Que frente a la referida reclamación el extremo pasivo contestó, que reembolsaría el dinero el día 18 de octubre de 2018, sin embargo, no cumplió con lo prometido.

2. Pretensiones

Con apoyo en lo aducido la parte activa solicita se ordene a la demandada la devolución del dinero cancelado por el bien objeto de Litis, esto es, la suma de \$13.272.613.

También solicita el pago de los intereses causados y agencias en derecho.

3. Trámite de la acción

El día 06 de noviembre de 2018, mediante Auto No. 111154 (fol. 17), 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 a la dirección electrónica judicial registrada en el RUES, esto es al correo (tierrainmobiliaria@gmail.com) (fols. 18 y 19), con el fin de que ejerciera su derecho de defensa.

Es preciso advertir que dentro de la oportunidad procesal pertinente, el demandado guardó silencio.

4. Pruebas

- **Pruebas allegadas por la parte demandante**

La parte demandante aportó y solicitó que se tuvieran como pruebas los documentos obrantes a folios 5 a 15 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 párrafo 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:

*"Párrafo 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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011, es obligación, a cargo de todo productor y/o proveedor responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos y servicios. Así las cosas, en caso de incumplimiento de esta disposición, en concordancia con el artículo 11 de la misma ley, corresponde de manera solidaria al productor o proveedor cumplir la obligación derivada de la garantía legal, que como regla general, corresponde a la reparación totalmente gratuita de los defectos de bien, y en caso de repetirse la falla, y atendiendo la naturaleza del bien y las características del defecto, comprende a elección del consumidor una nueva reparación, la devolución del dinero o el cambio del bien por otro de la misma especie.

24 ENE 2019

En el caso de la prestación de servicios, cuando exista incumplimiento por parte del proveedor, el consumidor tiene el derecho a exigir que se preste el servicio en las condiciones originalmente pactadas o bien, la devolución del precio pagado.

En atención a lo dispuesto en los artículos 5, 7, 8, 10, 11 y 18 de la Ley 1480 de 2011, en virtud de la obligación de garantía¹, los productores y/o proveedores deben responder frente a los consumidores por la calidad, idoneidad, seguridad y buen estado de los productos² que comercialicen en el mercado. En este mismo sentido encontramos el artículo 2.2.2.32.6.1. del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, según el cual son responsables de atender la solicitud de efectividad de la garantía tanto productores como proveedores.

En el marco de la obligación de garantía los consumidores tienen derecho a obtener la reparación totalmente gratuita del bien cuando se presente una falla y, en caso de repetirse, podrá obtener a su elección una nueva reparación, la devolución total o parcial del precio pagado o el cambio del bien por otro de la misma especie, similares características o especificaciones técnicas³.

1. Presupuestos 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 consumidor⁴ 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. La garantía en el caso concreto

- Relación de consumo

La relación de consumo se encuentra debidamente demostrada en el presente asunto mediante las manifestaciones efectuadas por el demandante en los hechos de la demanda, las cuales no fueron desvirtuadas por la accionada, toda vez que dentro del término concedido para dar contestación a la demanda guardó silencio, y conforme a los documentos obrantes a folios 5 a 7 del expediente, en virtud de las cuales se acredita que el día 22 de marzo de 2016, suscribió el contrato de compraventa No. 357 con la accionada, para la adquisición del apartamento 1121 de la Torre No. 3, del piso 11 del proyecto Prada Santa María, ubicado en la Carrera 16 # 12-42, del corregimiento de San Antonio de Prado, de la ciudad de Medellín, por el cual abonó la suma de \$13.272.613.

La anterior circunstancia da cuenta de la satisfacción del presupuesto de la legitimación por activa de la parte demandante, quien es el comprador del bien inmueble objeto de reclamo judicial.

¹El artículo 5, numeral 5 de la Ley 1480 de 2011 define garantía como la "Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto."

²El artículo 5, numeral 8 de la Ley 1480 de 2011 define producto como "Producto: Todo bien o servicio."

³Ley 1480 de 2011, artículo 11.

⁴Numeral 3 Artículo 5 Ley 1480 de 2011.

- Ocurrencia del defecto en el caso concreto

Dispone el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011 que "...para establecer la responsabilidad por incumplimiento a las condiciones de idoneidad y calidad, bastará con demostrar el defecto del producto, sin perjuicio de las causales de exoneración de responsabilidad..."

En el presente caso se encuentra demostrado, que la demandada mediante llamada telefónica, le informó al consumidor que la entrega del inmueble sería a principios del año 2018, toda vez que ya se había alcanzado el punto de equilibrio, no obstante, el día 08 de mayo de 2018, el actor al no obtener respuesta por parte de la pasiva para la entrega del inmueble, visitó el lote donde se iba a realizar la construcción del proyecto, evidenciando que en el mismo, no se habían iniciado labores de construcción, circunstancia frente a la cual solicitó la efectividad de la garantía mediante la devolución del dinero pagado por el bien y frente a la cual el extremo pasivo contestó, que reembolsaría el dinero el día 18 de octubre de 2018, sin embargo, no cumplió con lo prometido.

Es claro que la garantía mínima de calidad e idoneidad de un bien o servicio no solo se suscribe a la calidad del objeto vendido o del servicio prestado, sino también al cumplimiento de los términos y condiciones pactados desde el momento mismo en que se realizó el contrato, dentro de los cuales naturalmente se encuentra **la oportunidad en la entrega del bien**, pues la no entrega o aún la simple dilación, constituye una vulneración a los intereses legítimos de los consumidores en la medida en que no ven colmadas sus expectativas ni satisfechas las necesidades para las cuales se efectuó la compra.

De la misma forma, la emplazada omitió brindar información clara, veraz, completa y oportuna, respecto a su manifestación de efectuar el reembolso del dinero cancelado a título de precio del bien sub lite, incumpliendo de esta forma la accionada las condiciones pactadas y acordadas, derivando así en una vulneración de los derechos del consumidor, en la medida que existió incumplimiento del demandado de cara a la información suministrada y el cumplimiento de lo prometido, en consideración a que el reembolso solicitado no se efectuó en la fecha indicada, conforme a lo relatado por el demandante.

En consecuencia, resultó de la referida omisión una nueva vulneración a los derechos del consumidor, en los términos del artículo 23 de la Ley 1480 de 2011 que a su tenor literal dispone: "**...Información mínima y responsabilidad. 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 responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información...**"[1]. De este modo, se incumplió la obligación de ceñirse estrictamente al cumplimiento de aquello que ha sido informado. En tal sentido, aspectos como la fecha de devolución o reembolso de los dineros, deben ser observados, so pena de incurrir en violación de lo previsto en el artículo 23 ibídem.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que conforme lo dispuesto en el artículo 97 C.G.P., la no contestación de la demanda, como ocurrió en el presente caso, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión de la demanda, que para el presente caso son: 1) Que la demandada mediante llamada telefónica, le informó al consumidor que la entrega del inmueble sería a principios del año 2018, toda vez que ya se había alcanzado el punto de equilibrio; 2) Que la demandada incumplió las condiciones informadas, toda vez que no cumplió con la entrega del bien objeto de Litis; 3) Que ante el incumplimiento en la entrega por parte de la accionada, el demandante elevó reclamación directa requiriendo la efectividad de la garantía y 4) Que a pesar que la pasiva se comprometió a reembolsar el dinero el día 18 de octubre de 2018, no cumplió con lo prometido.

Por consiguiente, de conformidad con el acervo probatorio allegado al presente proceso y teniendo en cuenta que el extremo demandado no acreditó la existencia de una causal de

214 ENE 2019

exoneración de responsabilidad, a la luz de lo dispuesto en el artículo 16 del Estatuto del Consumidor, el Despacho ordenará a la demandada que a título de efectividad de la garantía, reembolse la suma de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS MCTE (\$13.272.613)** cancelados por el apartamento 1121 de la Torre No. 3, del piso 11 del proyecto Prada Santa María, ubicado en la Carrera 16 # 12-42, del corregimiento de San Antonio de Prado, de la ciudad de Medellín, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 11 y artículo 23 y ss de la Ley 1480 de 2011.

La suma referida deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula: $V_p = V_h \times (\text{I.P.C. actual} / \text{I.P.C. inicial})$ en donde V_p corresponde al valor a averiguar y V_h al monto cuya devolución se ordena.

En consecuencia se declarara la terminación del contrato de compraventa No. 357, respecto del cual surgieron las inconformidades.

Frente a la pretensión de la parte accionante relativa al reconocimiento y pago de los de los intereses causados y agencias en derecho, lo cierto, es que la misma corresponde a unos perjuicios, y de conformidad con el artículo 2.2.2.32.6.4. del Decreto 1074 de 2015, debe recordarse que esta Entidad no tiene competencia para reconocer indemnizaciones de perjuicios o incumplimientos contractuales propiamente dichos respecto de procesos de efectividad de la garantía encaminados a obtener la entrega, reparación, cambio o reembolso del dinero cancelado por bienes y servicios, en esa medida no se realizará pronunciamiento sobre el particular⁵.

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,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que la sociedad **TIERRA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el NIT **900.442.572-2**, vulneró los derechos del consumidor de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **TIERRA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el NIT **900.442.572-2**, que a favor de **SERGIO MAYA DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.408.288, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, reembolse la suma de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS MCTE (\$13.272.613)** cancelados por el apartamento 1121 de la Torre No. 3, del piso 11 del proyecto Prada Santa María, ubicado en la Carrera 16 # 12-42, del corregimiento de San Antonio de Prado, de la ciudad de Medellín, debidamente indexados como se indicó en la parte motiva del presente fallo.

TERCERO: En consecuencia, se declara terminado el contrato de compraventa No. 357, respecto del cual surgieron las inconformidades objeto del litigio y se ordena a la sociedad **TIERRA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el NIT **900.442.572-2**, que a favor de **SERGIO MAYA DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.408.288, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, expida los documentos que acrediten la terminación del contrato en cuestión, efectúe la devolución del o los pagarés originales o cualquier otro documento del que se deriven obligaciones para el accionante, expida el correspondiente paz y salvo y realice las gestiones necesarias ante las centrales de riesgo para eliminar la información negativa que haya sido reportada respecto del demandante.

⁵ Numeral 3º artículo 56 de la Ley 1480 de 2011.

CUARTO: Se ordena a la demandada acreditar 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

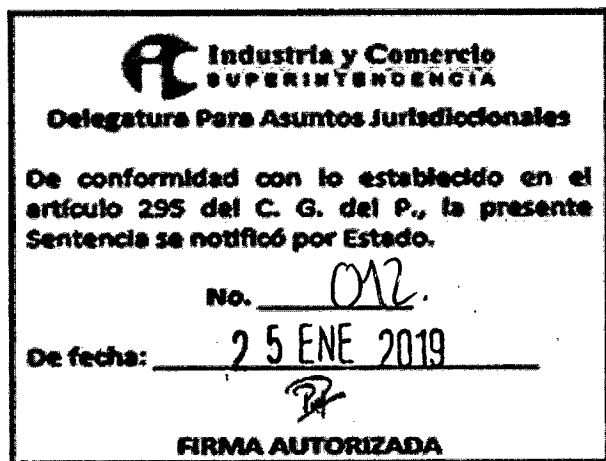
SÉPTIMO: Sin perjuicio del trámite de la imposición de alguna de las sanciones previstas en los numerales que anteceden, téngase en cuenta que la sentencia presta mérito ejecutivo y ante el incumplimiento de la orden impartida por parte de la demandada, el consumidor podrá adelantar ante los jueces competentes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

OCTAVO: Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

NOTIFIQUESE,


MARGARITA ROSA SANDOVAL GOMEZ⁶

Elaboró: MRSG



⁶ Profesional universitaria adscrita 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.