

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**

Magistrada Ponente: **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

Bogotá D.C., veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticinco (2025).

Discutido en las Salas de Decisión celebradas el 19 y 25 de agosto de 2025, aprobada en esta última.

Ref. Proceso verbal de **LUIS FERNANDO VELÁSQUEZ RAMÍREZ** contra **FASE G PROYECTOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**. (Apelación de sentencia). **Rad.** 11001-3199-001-2023-43484-01.

I. ASUNTO POR RESOLVER

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandada, contra el fallo proferido el 27 de enero de 2025, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

II. ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

El demandante, a través de apoderado, solicitó que se ordene la suscripción de la escritura pública No. 2.119 del 7 de diciembre de 2022, por parte del Banco de Occidente S.A., de manera que se pueda perfeccionar la liberación parcial de hipoteca y proceder al registro de la transferencia de dominio de las tres unidades inmobiliarias que adquirió.

Pretendió, además, que se cite a todos los participantes del

esquema fiduciario, para que comparezcan a la firma y otorgamiento del instrumento público, garantizando así que se transfiera efectivamente el derecho de dominio de los referidos bienes inmuebles.

De igual modo, pidió que los costos, gastos y multas que impliquen un mayor valor en los estipendios notariales y de registro, sean asumidos exclusivamente por la convocada, en su calidad de fideicomitente y beneficiaria del esquema fiduciario.

Por último, deprecó que se establezca la fecha, hora y lugar para la rúbrica del documento escriturario, ya sea el número 2.119 existente o, uno nuevo¹.

2. Sustento Fáctico.

El 10 de septiembre de 2021², el señor Luis Fernando Velásquez Ramírez, en calidad de beneficiario de área, suscribió con Acción Sociedad Fiduciaria y Fase G Proyectos S.A.S., esta última en su condición de fideicomitente, un contrato de vinculación al Fideicomiso Recursos Sabaneta Alta, para la adquisición de tres unidades inmobiliarias del proyecto “*Ventum*”, localizado en la calle 64 sur número 39-130 del municipio de Sabaneta, Antioquia.

Estos bienes corresponden al apartamento 106, ubicado en el piso 1 de la torre 2, etapa 2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1424314; el parqueadero 177, localizado en el sótano 4 de la misma torre y etapa, distinguido con el folio No. 001-1424431; y el cuarto útil 151 del sótano 4 de la torre 1, etapa 1, con registro No. 001-1301282, todos inscritos en la O.R.I.P. de Medellín Zona Sur³.

El valor total del contrato ascendió a la suma de trescientos veinte

¹ Folio 36, archivo “23443484—0000200002” en “03Subsanademandas” en “001PrimeraInstancia”.

² Folio 15, archivo “23443484—0000200002”, cit.

³ Folio 91, ibid.

millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil pesos (\$320.448.000), monto que fue establecido en el plan de pagos, contenido en la cláusula tercera del mencionado contrato de encargo fiduciario.

El señor Velásquez Ramírez cumplió con el desembolso, lo cual ha sido reconocido expresamente por la fiduciaria, según consta en la cláusula décima primera de la escritura pública No. 2.119 del 7 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Once del Círculo de Medellín, conforme a ese documento, los aportes que el beneficiario de área se obligó a entregar al fideicomiso “*ascendieron a la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$320.448.000) MONEDA CORRIENTE, dinero que a la fecha del presente instrumento público, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA entregó directamente a EL FIDEICOMISO RECURSOS SABANETA ALTA ETAPA DOS y éste declara recibidos a satisfacción**”* (destacado original del texto).

Esta declaración de recibo a satisfacción por parte de la fiduciaria genera, conforme a lo establecido en la estipulación décima cuarta del contrato de encargo fiduciario, la contraprestación correlativa del fideicomitente de suscribir las correspondientes escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias.

Según el aludido pacto, para el otorgamiento de ese instrumento, debían cumplirse tres condiciones específicas. El primer requisito consistió en que el beneficiario de área haya entregado los recursos a los cuales se obligó. La segunda exigencia establece que el fideicomitente debe haber terminado la construcción de las unidades inmobiliarias. La tercera y última condición requiere que se haya registrado el reglamento de propiedad horizontal, todas satisfechas.

El día 7 de diciembre de 2022, se procedió a la formalización de la escritura pública No. 2.119 en la Notaría Once del Círculo de Medellín, instrumento que tenía por objeto la liberación parcial de

hipoteca en mayor extensión, la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil y la afectación a vivienda familiar de las tres unidades inmobiliarias, adquiridas por el señor Velásquez Ramírez.

El evocado instrumento fue suscrito por las partes principales del negocio jurídico, incluyendo la fiduciaria Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera de los patrimonios autónomos involucrados y, Jorge William Velásquez Ramírez, en su calidad de apoderado especial del beneficiario de área. Sin embargo, el documento no fue rubricado por el Banco de Occidente S.A., entidad que ostenta derechos hipotecarios sobre los inmuebles objeto de la transferencia, cuya participación resulta indispensable para la liberación parcial de del derecho real accesorio que grava los bienes.

Esta omisión constituye un obstáculo insalvable para el registro de la escritura pública y, por ende, para la perfección de la transferencia de dominio de los bienes a favor del actor.

La responsabilidad por esta situación, recae directamente sobre la convocada y, constituye una violación grave de los derechos del consumidor inmobiliario, justificando la intervención de las autoridades competentes para garantizar la protección de tales prerrogativas.

3. Contestación.

La enjuiciada se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó:

- *“Inexistencia de incumplimiento contractual”*. Sostuvo que, si bien llevó a cabo el desarrollo del proyecto Ventum, en su calidad de fideicomitente, los responsables directos de las pretensiones de la demanda, son los Bancos de Occidente S.A. y Bilbao Vizcaya

Argentaria Colombia S.A. (BBVA Colombia). Adujo que las pretensiones del demandante se circunscriben únicamente al otorgamiento y firma de la escritura pública No. 2.119 del 7 de diciembre de 2022 de la Notaría Once de Medellín, por parte de la primera entidad mencionada y, no al reconocimiento de dinero alguno por perjuicios u otro concepto⁴.

- *“Confesión del demandante respecto al directamente responsable y sus pretensiones”*. Señaló que el convocante admitió en los hechos décimo primero y décimo segundo de la demanda, conforme al artículo 193 del C.G.P., que la negativa respecto a la firma y otorgamiento del memorado documento público recae sobre el Banco de Occidente S.A..

- *“Buena fe”*. Argumentó que obró con estricto cumplimiento al encargo fiduciario, informó de todos los acontecimientos ocurridos en el desarrollo del proceso, suscribió el instrumento escriturario referido y se encuentra realizando todas las gestiones necesarias para que el Banco de Occidente S.A. haga lo mismo.

- *“Falta de legitimación en la causa por pasiva”*. Reiteró que el directamente responsable respecto a las pretensiones de la demanda, es la citada institución financiera.

- *“Hecho exclusivo de un tercero”*. Insistió en que la responsabilidad de la firma de la escritura pública No. 2.119 del 7 de diciembre de 2022 de la Notaría Once de Medellín, recae directamente sobre la entidad bancaria.

4. Sentencia de primera instancia.

En audiencia del 27 de enero de 2025, el *a quo* accedió a las pretensiones de la demanda⁵. Fundamentó su decisión en tres

⁴ Folio 9, archivo: “23443484—0000700002.pdf” en “08ContestaDemanda” en “001PrimeraInstancia”.

⁵ Archivo “23443484—0001200001.mp4”.

argumentos centrales, extraídos del Estatuto del Consumidor, a saber:

Estableció la existencia de una relación de consumo, desestimando la excepción de falta de legitimación en la causa. Sostuvo que el señor Luis Fernando Velázquez Ramírez califica como consumidor, pues adquirió el inmueble para satisfacer una necesidad familiar y personal. A su vez, determinó que la sociedad Fase G Proyectos S.A.S. actuó como productor y proveedor, ya que construyó, publicitó y comercializó el proyecto. Por ello, la responsabilidad de cumplir con las obligaciones recaía directamente sobre la demandada y no podía ser atribuida a un tercero como el Banco de Occidente, con quien no nació dicha relación contractual.

A paso seguido, concluyó que se vulneró la garantía legal, específicamente en lo que respecta a la idoneidad del bien, la cual no solo cubre la entrega material, sino también el registro oportuno de la propiedad, un aspecto que permite al comprador disfrutar plenamente del producto.

Finalmente, rechazó la defensa basada en el hecho de un tercero, apoyándose en el principio de solidaridad que rige las relaciones de consumo. Con base en la jurisprudencia, explicó que, en cadenas de negocios complejas, todos los intervinientes son solidariamente responsables frente al consumidor final. Por lo tanto, la constructora no podía excusar su incumplimiento culpando al banco, ya que su obligación de entregar el bien libre de gravámenes era una parte fundamental del contrato y de la promesa hecha al comprador.

Con estribo en esas razones, declaró que la sociedad encausada vulneró los derechos del consumidor, le ordenó que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esa providencia, realice todas las actuaciones que correspondan, con

el fin de desafectar la hipoteca y el embargo del predio de mayor extensión, en el porcentaje que corresponde a los inmuebles adquiridos por el demandante y, transfiera el derecho de dominio libre de cualquier gravamen. Asimismo, dispuso que todos los gastos que genere dicho acto deberán ser asumidos por la demandada.

5. El recurso de apelación.

Tanto en los reparos que formuló ante el juzgador de primera instancia⁶, como en la sustentación realizada en esta sede⁷, la sociedad demandada estructuró la impugnación en torno a tres ejes temáticos principales: objeciones de carácter procesal y jurisdiccional, defensas sustantivas para la exoneración de responsabilidad y, una refutación directa de las conclusiones del fallo sobre la garantía del consumidor y la idoneidad del producto.

El convocado inició con un ataque frontal a la validez del trámite, argumentando que se llevó a cabo ante autoridad incompetente y contra una parte que no está legalmente obligada a satisfacer la pretensión principal. Alegó violación del artículo 138 del Código General del Proceso por falta de jurisdicción y competencia, ya que la SIC asumió el conocimiento de un asunto que, por su naturaleza, correspondía a la Superintendencia Financiera de Colombia. Sostuvo que el demandante, en los hechos del libelo, confesó que la negativa a firmar la escritura pública provenía directamente del Banco de Occidente S.A., dado que el conflicto gira en torno al incumplimiento de una obligación por parte de una entidad vigilada por la SFC, la competencia para dirimir dicha controversia recae exclusivamente en esta última, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 1480 de 2011.

En segundo lugar y, como consecuencia directa de lo anterior,

⁶ Archivo “23443484-0001500002” en “15 Sustenta Recurso Apela” en “23-443484 APELACIÓN TRIBUNAL” en “001 Primera Instancia”.

⁷ Archivo “006SustentaciónApelación.pdf” en “002SegundaInstancia”.

adujo falta de legitimación en la causa por pasiva, pues la prestación pendiente para la perfección de la transferencia de dominio es la firma del representante del Banco de Occidente. Al ser el único legalmente facultado y obligado a realizar dicho acto, la demanda debió dirigirse contra él. La imposibilidad de vincularlo, mediante la figura del llamamiento en garantía, vulnera su derecho a la defensa, viéndose obligada a asumir un hecho que no puede controlar.

Superadas las objeciones procesales, el apelante desarrolló dos defensas de fondo para exonerarse de responsabilidad, buscando romper el nexo causal entre su conducta y el perjuicio sufrido por el consumidor.

El argumento principal es la configuración del hecho exclusivo de un tercero. Señaló que la causa directa, determinante y singular del daño —la no transferencia del dominio— es la negativa de la memorada entidad financiera a firmar la escritura. En ese orden, como la constructora cumplió con sus obligaciones al edificar, entregar los inmuebles y suscribir ese documento, el problema subsiguiente es una nueva controversia entre el consumidor y el banco, en la que el apelante ya no es un actor relevante.

A continuación, invocó la fuerza mayor y el caso fortuito; argumentó que la incapacidad de la constructora de pagar el "*sobreprecio*" que el banco exigía para la liberación parcial de la hipoteca, fue consecuencia directa de la crisis económica generada por la pandemia del Covid-19. Detalló las sucesivas declaratorias de emergencia sanitaria emitidas por el gobierno colombiano entre marzo de 2020 y marzo de 2022, las cuales, en su sentir, paralizaron el sector de la construcción, generaron escasez de materiales, ralentizaron las obras y provocaron sobrecostos imprevistos que afectaron gravemente la liquidez del proyecto.

Finalmente, cuestionó el fundamento jurídico de la decisión de la

SIC, la supuesta falta de idoneidad del producto. Para tal fin, afirmó que hubo una violación directa de los artículos 6 y 7 de la Ley 1480 de 2011, al considerar que el juez de primera instancia interpretó erróneamente los conceptos de garantía legal e idoneidad del producto. Indicó que ellas deben evaluarse en función de sus características físicas, seguridad y aptitud para el uso al que está destinado.

Enfatizó que los inmuebles fueron entregados materialmente en 2022, se encuentran en perfecto estado y están siendo habitados y explotados económicamente por el demandante, quien paga los servicios públicos y las cuotas de administración, comportándose como señor y dueño. El problema de la titulación se presenta como una cuestión jurídica posterior y ajena a la calidad intrínseca del bien.

Para reforzar este punto, introdujo un argumento técnico: el demandante no está completamente desprovisto de la capacidad de disponer de su activo. Como beneficiario de un fideicomiso inmobiliario, es titular de derechos fiduciarios asociados a sus unidades. El apelante manifestó que estos derechos pueden ser cedidos o enajenados de manera similar a las acciones de una compañía, permitiéndole transferir el valor económico de su inversión.

Adicionalmente, refutó la idea de una responsabilidad solidaria entre la constructora y el banco. Añadió que una institución que financia un proyecto no forma parte de la cadena de producción, en lo que respecta a la calidad del inmueble, sino que tiene una relación contractual distinta. Su rol es el de un acreedor hipotecario del proyecto, no el de un co-productor o co-vendedor de los apartamentos.

En virtud de los argumentos expuestos, la sociedad apelante solicitó revocar la sentencia de primera instancia y, en su lugar,

negar las pretensiones, dado que no vulneró los derechos del consumidor del señor Luis Fernando Velásquez Ramírez.

6. Falta de pronunciamiento de la parte no apelante.

Según informe Secretarial⁸, la sustentación de la alzada se surtió en debida forma, sin pronunciamiento durante el traslado correspondiente.

III. CONSIDERACIONES

Concurren los presupuestos procesales y no se advierte vicio que invalide la actuación, siendo del caso precisar que la competencia del *ad quem* está delimitada a los reproches sustentados por el apelante. Por consiguiente, se deja al margen del escrutinio cualquier cuestión que no hubiere suscitado inconformidad o no esté íntimamente relacionada con las eventuales modificaciones frente a lo resuelto en el fallo cuestionado (art. 328 del C.G.P).

El artículo 78 de la Constitución Política ordenó al legislador regular “*el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización*”. Asimismo, indicó que “*serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios*”.

En desarrollo de este mandato constitucional, la Ley 1480 de 2011 estableció el Estatuto del Consumidor, con el fin de “*proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos*”.

Según la definición contemplada en el numeral 3 del artículo 5° *ejusdem*,

⁸ Archivo “007InformeEntrada202503026.pdf”, cit.

un consumidor o usuario es *“toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario”*.

A tal respecto, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que se pueden *“identificar dos directrices básicas para la calificación de consumidor: a) la posición de destinatario o consumidor final del bien o servicio; y b) la adquisición o utilización de bienes o servicios con una finalidad ubicada por fuera del ámbito profesional o empresarial”*⁹.

Conforme con los anteriores parámetros, no hay ninguna duda de que el caso bajo análisis se enmarca en una relación de consumo, toda vez que el demandante es el destinatario final del bien involucrado, lo ha utilizado para su uso personal, familiar o doméstico y, es la parte débil frente al productor o vendedor.

Las normas que conforman el Estatuto del Consumidor son de orden público y obligan al productor o proveedor a responder al usuario por la calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de los bienes; garantía legal que, de conformidad con el numeral 5 del artículo 5 de esa preceptiva, no tiene ninguna contraprestación adicional al precio de los bienes adquiridos por los consumidores.

El mencionado estatuto define la 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 seguridad legalmente exigibles o las ofertadas”*. (Art. 5)

Tanto la regla citada como el artículo 7 *ibídem*, precisan que la garantía legal se aplica a toda clase de bienes y servicios, lo que incluye las

⁹ Corte Suprema de Justicia, SC del 3 de mayo de 2005. Exp.: 1999-04421-01. M.P. César Julio Valencia Copete.

actividades o profesiones liberales, advirtiéndolo, eso sí, que “*en la prestación de servicios en el que el prestador tiene una obligación de medio, la garantía está dada, no por el resultado, sino por las condiciones de calidad en la prestación del servicio, según las condiciones establecidas en normas de carácter obligatorio, en las ofrecidas o en las ordinarias y habituales del mercado*”.

Luego, nada obsta para que la construcción y venta de unidades inmobiliarias para destinación familiar se enmarque en los lineamientos del derecho del consumo, aclarando que se trata de verdaderas obligaciones de resultado, pues la compraventa de un bien raíz entraña una responsabilidad de este tipo.

De acuerdo con el artículo 10 *ibidem*, la obligación de indemnizar por cuenta de la garantía legal, recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos, quienes deben responder ante los consumidores por las falencias del bien o servicio.

Para establecer el incumplimiento de las condiciones de idoneidad y calidad, refiere el segundo inciso del mencionado precepto, que bastará con demostrar el defecto del producto, sin perjuicio de las causales de exoneración establecidas en la regla 16 de esa normatividad; es decir que se trata de un tipo de responsabilidad objetiva, en el que no es necesaria la prueba de la culpa del productor o proveedor, ni le es dable a éste eximirse con la prueba de su diligencia y cuidado.

En efecto, frente a la institución que se viene comentando, el productor o proveedor, puede exonerarse probando: la fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido por parte del consumidor y que este no haya atendido las instrucciones de instalación, uso y mantenimiento indicados en el manual del producto. (art. 16)

En cuanto a los aspectos incluidos en la garantía legal, según las voces del numeral 6 del canon 11 de la Ley 1480 de 2011, se encuentra “*la entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente*

en forma oportuna”.

Por consiguiente, no le es dable a la demandada eximirse, aduciendo que *“la idoneidad y la calidad de un bien inmueble deben evaluarse en función de sus características físicas, su seguridad y su aptitud para el uso al que está destinado”*, con exclusión del *“problema de la titulación”*, que se presenta *“como una cuestión jurídica posterior y ajena a la calidad intrínseca del bien”*, toda vez que, en materia de bienes sujetos a registro, la titulación no es una cuestión accesoria o secundaria, sino el acto que perfecciona la transferencia de la propiedad. De ahí que la norma acabada de citar, incluya la inscripción dentro del concepto bajo análisis.

En el caso que nos ocupa, el demandante exigió el cumplimiento de la garantía legal a cargo de la demandada, por cuanto ésta no le escrituró el apartamento 106 de la torre 2, etapa 2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1424314; el parqueadero 177, ubicado en la misma torre y etapa, distinguido con el folio No. 001-1424431; y el cuarto útil 151 localizado en el sótano 4 de la torre 1, etapa 1, con registro No. 001-1301282, todos ellos en la calle 64 sur No. 39-130 del municipio de Sabaneta, Antioquia del Edificio Ventum.

En el proceso se demostró la existencia del contrato de vinculación al fideicomiso Sabaneta Alta, en cuya cláusula tercera se estableció que el precio de los inmuebles era de \$317.500.000¹⁰.

Con arreglo a la estipulación décima primera de la escritura pública No. 2.119 del 7 de diciembre de 2022, el valor de la transferencia o monto de los aportes que el beneficiario de área se obligó a entregar al Fideicomiso Recursos Sabaneta Alta Etapa II, fue de \$320.448.000, *“dinero que, a la fecha del presente instrumento público, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA entregó directamente a EL FIDEICOMISO RECURSOS SABANETA ALTA ETAPA DOS y éste declara recibidos a satisfacción”*¹¹.

¹⁰ Folio 86, archivo: “23443484—0000000002.pdf”.

¹¹ Folio 70, archivo “23443484—0000000002.pdf”.

De igual modo, en la contestación al hecho quinto de la demanda la convocada confesó, sin reparos, que el precio de los inmuebles fue pagado en su totalidad por el demandante¹². Luego, no está sujeto a discusión que el beneficiario de área cumplió con la obligación a su cargo.

En consonancia, el inciso segundo del artículo 10 de la Ley 1480 de 2011, establece la responsabilidad por incumplimiento de las condiciones de idoneidad y calidad, bastará con demostrar el defecto del producto, el cual está suficientemente acreditado en el proceso con la falta de otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio, constituyendo una negación indefinida que no requiere prueba, en los términos previstos en el inciso final del artículo 167 del C.G.P. En todo caso, al pronunciarse frente al numeral 11 de los supuestos fácticos del libelo, la entidad enjuiciada confesó la omisión descrita¹³, lo que se estima suficiente para endilgarle responsabilidad.

La demandada, entonces, solo podía eximirse con la prueba de alguna de las causales establecidas en el artículo 16 de la aludida ley, a las que ya se aludió.

Sin embargo, ninguna de ellas demostró, pues como quedó suficientemente probado con la declaración rendida en audiencia por el representante de la demandada, la causa del incumplimiento obedeció a la falta de recursos económicos que impidió el pago del crédito constructor y ha obstaculizado el levantamiento del gravamen hipotecario que se requiere para hacer la entrega jurídica o escrituración de las unidades residenciales del proyecto inmobiliario¹⁴.

En consecuencia, si después de alcanzado el punto de equilibrio que aseguraba la viabilidad técnica y financiera de la edificación, ésta se logró terminar, pero con pasivos o deudas sin saldar, tal situación no obedeció a una causa extraña, ni a la conducta del usuario o consumidor, sino a

¹² Folio 3, archivo “23443484—0000700002.pdf”.

¹³ Folio 4, archivo “23443484—0000700002.pdf”.

¹⁴ Minuto 16:28 del archivo “23443484—0001100001.mp4”.

la mala administración o gestión de los constructores.

La responsabilidad contractual y la violación de la garantía legal consagrada en el artículo 7 del Estatuto del Consumidor, por no otorgar la escritura pública de transferencia del derecho de dominio de los inmuebles adquiridos por la consumidora son, entonces, hechos probados en el proceso.

Memórese que la fiduciaria y la fideicomitente se obligaron a realizar la entrega material y jurídica de los bienes al beneficiario de área, una vez se cumplieran las condiciones señaladas en la cláusula décima cuarta del contrato de vinculación, las cuales se satisficieron a cabalidad según lo admitió la convocada en la contestación al hecho sexto de la demanda¹⁵.

De lo discurrido se deduce, en oposición a lo alegado por la apelante, que la falta de otorgamiento de la escritura pública no es un hecho atribuible a la conducta exclusiva de un tercero, dado que si el banco que concedió el crédito constructor no ha levantado la hipoteca que grava al inmueble de mayor extensión, ello es una circunstancia imputable a la falta de pago de dicho crédito por parte de la entidad demandada.

De ahí que, al estar plenamente demostrada la responsabilidad de la sociedad enjuiciada, no es admisible su argumento alusivo al carácter individual y fraccionado de aquella, pues –como se indicó líneas arriba– la obligación de responder por el buen estado del producto y su conformidad con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad ofertadas, es solidaria entre productores y proveedores, como lo ordena el artículo 5 del Estatuto del Consumidor.

Así, lo ha recalcado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“...puede afirmarse que la tutela efectiva de los intereses de los consumidores y usuarios, habida cuenta de la posición de inferioridad o debilidad que ordinariamente ocupan en el tráfico mercantil y la asimetría que caracteriza sus relaciones jurídico-económicas con los distribuidores o

¹⁵ Folio 3, archivo “23443484—0000700002.pdf”.

fabricantes, no puede verse restringida o limitada por el principio de la relatividad de los contratos, cuyo alcance, por cierto, tiende cada vez a ser morigerado por la doctrina jurisprudencial, puesto que, con independencia del vínculo jurídico inmediato que ellos pudieran tener con el sujeto que les enajenó o proveyó un determinado bien o servicio, las medidas tuitivas propias de su condición han de verse extendidas hasta la esfera del productor o fabricante, como quiera que éste es quien ha gestionado, controlado o dirigido el diseño y elaboración del producto, entre otros aspectos, así como ha determinado ponerlo en circulación o introducirlo en el mercado, adquiriendo, por contera, un compromiso en torno a la calidad e idoneidad del mismo, por lo que, desde luego, no puede resultar ajeno o indiferente a sus eventuales defectos o anomalías, ni a los peligros o riesgos que estos pudieran generar, como tampoco a las secuelas de orden patrimonial que llegaren a afectar a su destinatario final -consumidores o usuarios- o a terceros, con lo que queda claramente establecida una ‘responsabilidad especial’ de aquél frente a éstos -ex constitutione-, que los habilita para accionar directamente contra el fabricante en orden a hacer efectivas las garantías a que hubiere lugar o a reclamar el resarcimiento de los daños que les fueron irrogados, sin que tal potestad pueda ser coartada por la simple inexistencia de un vínculo de linaje contractual (...)”¹⁶.

Este criterio es aplicable a la venta de inmuebles, pues como lo ha considerado la citada Colegiatura: *“En el ámbito de la construcción de inmuebles, se han expedido normas que regulan específicamente su desarrollo, las obligaciones y parámetros técnicos que deben cumplirse en el desarrollo de la actividad constructiva. Sobre el particular, no es posible aseverar, que el estatuto del consumidor -Ley 1480 del 2011- no se aplica para las relaciones entre todas las personas que participan en la cadena de consumo que en este caso es la construcción de un inmueble- y el consumidor final -quien lo adquiere para su vivienda”¹⁷.*

Luego, no es posible negar que la responsabilidad entre quienes participan en esa relación de consumo, es solidaria: *“En una palabra, esta interpretación se halla acorde con las normas que regulan el régimen legal de las relaciones de consumo en punto de la garantía legal, que, por un lado, no define específicamente a qué se refiere como productor y/o proveedor en el campo de los inmuebles. Y, por el otro, prescribe la solidaridad en la responsabilidad generada por la garantía legal (artículo 10 del Estatuto del Consumidor)”¹⁸.*

En consecuencia y, en contraposición a los argumentos esgrimidos por

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Cas. Civil, 7 de febrero de 2007, Exp. No.1999-00097-01.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC1073-2022 del 22 de abril.

¹⁸ *Ibidem*.

la apelante, se considera que no hay razones para eximirla de responsabilidad, por la omisión en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, ni siquiera frente a la existencia de un gravamen real sobre el predio de mayor extensión, como quiera que ese obstáculo no es una causa extraña al comportamiento de la demandada, sino un factor predicable a su negligencia que no puede desplazarse al ámbito del consumidor.

Como se ha explicado previamente, la responsabilidad derivada de la relación de consumo es solidaria, lo que implica que todos los participantes están llamados a asumir las consecuencias que de ésta se derivan, especialmente en este caso, dado que el usuario cumplió con el pago de la totalidad del precio pactado en el contrato de vinculación y, la transferencia jurídica del derecho de dominio no se ha realizado, exclusivamente, por motivos imputables a la demandada. Por las mismas razones, no es de recibo el reproche de la falta de legitimación por pasiva.

Finalmente, las alusiones a una supuesta ausencia de competencia están llamadas al fracaso, toda vez que la demandada tuvo la oportunidad de expresar tales argumentos en su debida etapa procesal, no siendo éste el momento idóneo para plantear una causal de nulidad que debió formularse en el umbral de la actuación a través de la respectiva excepción previa. En todo caso, nada hay que decir sobre la eventual relación adjetiva o sustancial del banco otorgante del crédito constructor, como quiera que la demanda no se dirigió en contra de esa entidad financiera, ni ha sido vinculada al presente trámite en ninguna calidad.

En los términos que preceden, se han despachado todos los reproches aducidos por la apelante, quien, ante el fracaso de su recurso, está obligada a pagar las costas generadas en esta instancia, como lo ordena el numeral tercero del artículo 365 del C.G.P.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**

DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. CONFIRMAR la sentencia proferida el 27 de enero de 2025, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Segundo. CONDENAR en costas de la segunda instancia a la parte apelante. Para efectos de su liquidación, la Magistrada Sustanciadora fija como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. Líquidense conforme a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P..

Tercero. Por la Secretaría de la Sala, devuélvase el expediente a la oficina de origen. Oficiense y déjense las constancias a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Aida Victoria Lozano Rico
Magistrada
Sala 016 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Flor Margoth Gonzalez Florez
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Jose Alfonso Isaza Davila
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 018 Civil
Tribunal Superior De 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: **81fd0bfe3ff23d830616ba71147e4a4644df245c8757f5f54b8f074f72071c70**

Documento generado en 05/09/2025 08:01:39 AM

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