

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



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

Magistrada Ponente: **AÍDA VICTORIA LOZANO RICO**

Bogotá D.C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintiséis (2026).

Discutido en las Salas de Decisión celebradas el 23 y 30 de abril de 2026, aprobado en esta última.

Ref. Proceso verbal de **JORGE EDUARDO MORENO GIRALDO** contra **CONSTRUCTORA JYP S.A.S.** (Apelación sentencia). **Rad.** 11001-3199-001-2024-31312-01.

I. ASUNTO A RESOLVER

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 4 de septiembre de 2025, por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en el juicio verbal de la referencia.

II. ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

Mediante acción de protección al consumidor, el promotor, por conducto de vocero judicial, deprecó la declaratoria de vulneración de las prerrogativas que como consumidor ostenta frente a la Constructora JYP S.A.S., con la consiguiente orden de acatar el precio solemnizado en la cláusula octava del contrato de opción de compra \$527.517.000, respecto del apartamento 603, parqueadero 87 y depósito 87 del proyecto urbanístico “Paseo del Bosque II” publicitado en Manizales y la correlativa imposición de suscribir el contrato de promesa de compraventa por idéntica suma, proscribiendo el incremento unilateral del 6% esgrimido

por la sociedad convocada¹.

2. Sustento Fáctico.

Entre 2017 y 2018, la constructora convocada desplegó una primera campaña promocional del complejo habitacional “*Paseo del Bosque II*” en la capital caldense, iniciativa que fue posteriormente desistida por la propia oferente. Reactivada la comercialización en 2021, la sociedad difundió un *brochure* publicitario donde quedaron puntualizados el valor por metro cuadrado, las áreas edificables, el precio de cada unidad, la cuantía de la cuota inaugural y el régimen de pagos aplicable a los adquirentes.

Persuadido por la información así divulgada y por las explicaciones impartidas por las asesoras comerciales de la convocada, el señor Moreno Giraldo manifestó interés en vincularse al proyecto y, superados los tratos preliminares, celebró con aquella contrato de opción de compra cuyos elementos esenciales quedaron perfilados así: como prestación material, el apartamento 603, parqueadero 87 y depósito 87 del referido conjunto; como contraprestación garantizada, la suma de \$527.517.000; una erogación inicial de \$5.000.000; y un saldo diferido de \$156.855.100, fraccionado en 24 instalamentos mensuales. El optante satisfizo con diligencia el cronograma de pagos estipulado y honró, sin reparo alguno, las demás cargas contractuales asumidas.

A inicios de 2024, pese a la pulcritud con que el adquirente cumplió sus compromisos, la constructora le remitió el proyecto de promesa de compraventa introduciendo una mutación inconsulta en el componente pecuniario; el guarismo allí incorporado ascendió a \$559.168.020, equivalente a un alza del 6% sobre el valor custodiado en la estipulación octava del negocio precedente. Ante semejante alteración, el consumidor formuló en febrero de ese año petición tendiente a la corrección del precio; por comunicación del 15 de marzo siguiente, la sociedad oferente denegó el requerimiento y reafirmó el nuevo monto, frente a lo cual el actor reiteró, en misiva del 14 de marzo, que tales condiciones económicas

¹ Archivo “24231312--0000400002.pdf” en carpeta “05Subsanademanda” en “Cuaderno Superintendencia”.

divergían de las pactadas en origen.

El 29 de abril de 2024, la convocada clausuró el intercambio epistolar conminando a su contraparte a rubricar la promesa de compraventa dentro de un término perentorio de 8 días y bajo los nuevos parámetros económicos, aduciendo como justificación del incremento un supuesto encarecimiento de los insumos constructivos, argumento huérfano de respaldo documental y jamás socializado durante la fase precontractual².

3. Contestación.

La Constructora JYP S.A.S. descorrió oportunamente el traslado conferido y se opuso a la totalidad del *petitum*. La convocada aceptó la celebración del contrato de opción de compra y la satisfacción del plan de pagos por el optante, pero controversió que el material publicitario contuviera precios definitivos o áreas específicas, precisando que en fase de preventas únicamente se entregó una cotización con cifras aproximadas.

Rechazó de plano la imputación de modificación arbitraria del precio sobre la base de dos argumentos medulares (i) la promesa de compraventa no ha sido suscrita, lo que torna prematura cualquier censura sobre alteración contractual, y (ii) el reajuste al guarismo obedeció al despliegue operativo de la cláusula octava del anexo complementario rotulada “*Garantía del Precio*”, que supeditó el sostenimiento del valor inicial a la inexistencia de alzas superiores al 30% en insumos representativos como acero, hierro y cemento.

El incremento del 6%, equivalente a \$31.651.020, se explicó en el párrafo séptimo del proyecto de promesa mediante un cuadro técnico de ponderación de costos entre 2022 y 2025 en nueve rubros de construcción, asumiendo la sociedad una franja de tolerancia del 30% y trasladando al adquirente solamente el excedente. De manera colateral, la demandada denunció el incumplimiento del actor respecto de la

² Archivo “24231312--0000400002.pdf” ibidem.

obligación de rubricar la promesa dentro de los 60 días calendario estipulados en el aparte V del contrato de opción.

La oposición se estructuró sobre siete pilares argumentativos: (i) inexistencia de vulneración a los derechos del consumidor; (ii) indeterminación de la pretensión declarativa por no puntualizar cuál prerrogativa específica habría sido quebrantada; (iii) naturaleza no adhesiva del contrato de opción y su anexo, producto de un acuerdo bilateral; (iv) improcedencia de tachar de arbitraria una modificación sobre un contrato aún no perfeccionado; (v) validez jurídica plena del negocio opcional, reconocida por el propio demandante al invocar el artículo 1602 del Código Civil; (vi) ausencia de cláusulas prohibidas o abusivas; y (vii) inexistencia de publicidad o información engañosa³.

4. Sentencia de primera instancia.

El 4 de septiembre de 2025, el *a quo* accedió al *petitum* del accionante, declaró la vulneración de los derechos del consumidor por parte de la Constructora JYP S.A.S. y le ordenó mantener el precio originalmente convenido de \$527.517.000 respecto del apartamento 603, parqueadero 87 y depósito 87 del proyecto “Paseo del Bosque Etapa II”, conminándola a suscribir la promesa de compraventa dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria, con imposición de las medidas coercitivas del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

La *ratio decidendi* se edificó sobre la constatación de que la sociedad demandada quebrantó el deber de información consagrado en los artículos 23 y siguientes del Estatuto del Consumidor. Verificada la legitimación en ambos extremos, la Delegatura reconoció que la cláusula octava del anexo complementario anunció al optante la eventualidad de un reajuste supeditado a alzas superiores al 30% en los insumos representativos; sin embargo, ese aviso genérico no satisface los estándares cualitativos que el estatuto impone al proveedor, quien debe suministrar datos completos, veraces, verificables, comprensibles,

³ Archivo “24231312--0000900004.pdf” en carpeta “10MemDescarTrasl” ibidem.

precisos e idóneos.

Examinado el cuadro incorporado al párrafo séptimo del proyecto de promesa, el juzgador constató la orfandad probatoria en torno a las fuentes de los guarismos allí plasmados, las referencias técnicas de los valores iniciales y finales de los materiales, y la metodología que condujo a cuantificar en 6% el traslado al adquirente, equivalente a \$31.651.020.

El defecto informativo se agudizó con las manifestaciones vertidas en el interrogatorio de parte, donde las explicaciones del incremento se redujeron a alusiones escuetas a coyunturas geopolíticas y sanitarias sin soporte documental que permitiera contrastar la correlación entre tales fenómenos y el porcentaje trasladado. La asimetría técnica propia del mercado inmobiliario impone al constructor, como agente profesional dotado del conocimiento especializado sobre costos e insumos, la carga de documentar con precisión cualquier reajuste; trasladar al consumidor la obligación de consultar fuentes externas invierte indebidamente la distribución natural de las cargas informativas.

Adicionalmente, las contingencias asociadas a fluctuaciones en los precios de los materiales constituyen riesgos inherentes a la actividad constructora, cuya previsión corresponde a la órbita profesional del proveedor y no al adquirente, sin que la ausencia de mecanismos de cobertura pueda desplazarse a este último vía clausulado contractual⁴.

5. El recurso de apelación.

Fue interpuesto por el vocero judicial del extremo pasivo, quien censuró en primer término que la declaratoria de vulneración se hubiera edificado sobre un juicio subjetivo del fallador antes que sobre evidencias objetivas acreditativas del carácter engañoso, inverificable o ineficaz de los datos suministrados al optante. A juicio del impugnante, toda providencia debe cimentarse en bases lógicas y jurídicas que articulen los fundamentos

⁴ Minuto 1:11:00 archivo audiovisual "24231312--0001400001.MP4" en carpeta "15VideoAud20250904" ibidem.

fácticos, producto de la valoración del acervo, con los soportes normativos y jurisprudenciales aplicables al caso concreto, presupuestos que en el *sub lite* no se satisfacen.

Aunado a ello, reprochó que el *a quo* hubiese omitido todo pronunciamiento sobre los ejes defensivos planteados al descorrer el traslado, atinentes a la ley del contrato, la oferta, su irrevocabilidad, la ausencia de estipulaciones abusivas y la inexistencia de publicidad engañosa, profiriendo un fallo estimatorio sin dialogar con la oposición formulada.

En segundo lugar, la apelante invocó la existencia del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED), publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística. El carácter público, técnico y periódico de dicho indicador evidencia, según el recurrente, que la fluctuación de costos en insumos constructivos emana de la entidad estatal legalmente facultada para producirla, sin que competa al administrado aportar metodologías ajenas a su órbita profesional.

Un tercer frente impugnativo apuntó a la eficacia jurídica del pacto incorporado en la cláusula de garantía del precio del contrato de opción, el cual supeditó el sostenimiento del valor a dos condiciones copulativas; la puntualidad en el pago de las cuotas y la inexistencia de alzas superiores al 30% en los precios de los materiales de construcción. Paralelamente, el párrafo séptimo de la cláusula octava del proyecto de promesa detalla la metodología del reajuste mediante un cuadro técnico con los incrementos porcentuales verificados, asumiendo la sociedad una franja de tolerancia y trasladando al adquirente exclusivamente el excedente ponderado.

Como cuarto pilar, denunció la extralimitación funcional del juzgador de primer grado al irrumpir en la órbita de la autonomía privada ordenando la suscripción de un negocio jurídico bajo condiciones específicas, pese a versar el litigio sobre una presunta vulneración del derecho a la

información y no sobre un incumplimiento contractual. A su juicio, la acción por déficit informativo persigue la obtención o corrección de los datos debidos, mas no la imposición coactiva de un nuevo acuerdo; el sentenciador no puede sustituir la voluntad del promitente vendedor ni constreñirlo a rubricar un convenio con parámetros económicos divergentes de los consignados en la opción⁵.

III. CONSIDERACIONES

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

El precepto 78 de la Carta Política establece que *“La ley regulará 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”* e, indica 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”*.

Para el desarrollo de este principio constitucional, el legislador profirió, entre otras, la Ley 1480 de 2011, mediante la cual expidió el Estatuto del Consumidor, cuyos propósitos manifestados en el precepto primero son los 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 canon 5 *ejusdem*, un consumidor o usuario es *“toda persona natural o jurídica que, como*

⁵ Archivo “SustentaciónApelación.pdf” en carpeta “ApelaciónSentencia 01” en “Segunda Instancia”.

destinatario final, adquiriera, 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*”⁶.

Conforme a los anteriores parámetros, no hay duda acerca de que el caso bajo análisis se enmarca dentro de una relación de consumo asimétrica, toda vez que el señor Jorge Eduardo Moreno Giraldo habría de fungir como destinatario final de la unidad habitacional integrante del proyecto inmobiliario “*Paseo del Bosque Etapa II*”, razón por la cual comprometió sus recursos patrimoniales mediante la suscripción del contrato de opción de compra y el ulterior cumplimiento íntegro del plan de pagos convenido.

Esta disparidad se acentúa al considerar que el accionante ostenta la condición de adquirente lego frente a una sociedad constructora cuya actividad profesional se desenvuelve en un sector de marcado interés público, sometido a regulación especializada y caracterizado por una evidente asimetría técnica. La Constructora JYP S.A.S., como agente experto en el mercado edificador, detenta una posición dominante que le impone deberes calificados de diligencia, lealtad, información y previsión, actuando no como un particular cualquiera, sino bajo el estándar del “*buen hombre de negocios*” propio del tráfico mercantil profesional.

En contraste, el optante, al vincularse con la expectativa de adquirir una unidad inmobiliaria mediante el pago fraccionado del precio, se halla en

⁶ Corte Suprema de Justicia, SC del 3 de mayo de 2005. Exp.: 1999-04421-01. M.P. César Julio Valencia Copete.

situación de manifiesta debilidad negocial. Tal condición se agrava ante la complejidad técnica del reajuste unilateralmente aplicado por la oferente y la ausencia de información completa, comprensible y verificable sobre los insumos, fuentes y metodologías que habrían justificado el incremento del 6% sobre el precio originalmente garantizado.

Aunado a ello, la destinación residencial del inmueble refuerza su carácter de bien de uso personal o familiar, configurándose así la calidad de consumidor final en cabeza del actor y justificando la aplicación de los principios tuitivos que informan el régimen protector de la Ley 1480 de 2011.

Delimitado el marco de la relación de consumo, corresponde descender al examen del componente fáctico-contratual que vertebra la controversia. El 5 de noviembre de 2021, las partes suscribieron el contrato de opción de compra sobre el apartamento 603, parqueadero 87 y depósito 87 del proyecto “Paseo del Bosque Etapa II”, cuya cláusula octava rotulada “Garantía del Precio” consignó textualmente lo siguiente:

*“OCTAVA: GARANTIA DEL PRECIO. El valor total de esta opción es la cantidad de QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/CTE MCTE (\$ 527,517,000.00), precio que se garantiza por la sociedad OPCIONANTE. Este precio se garantiza siempre y cuando el OPTANTE cumpla con el pago oportuno de las cuotas pactadas para el pago del precio de las unidades opcionadas. **El precio de las unidades opcionadas se mantendrá si se cumple la condición anterior y, en todo caso, si no se presentan alzas desmesuradas, entendiéndose por tales alzas superiores al treinta (30%) por ciento, contadas a partir de la fecha de lanzamiento de las preventas, en los precios del acero, hierro, cemento u otros materiales representativos utilizados en el proceso de construcción.** En el caso de celebración de promesa de compraventa o de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso constituido, en aquella o en este, se regulará el pago de las sumas pendientes a cargo del OPTANTE”⁷. (énfasis de esta Magistratura).*

A inicios de 2024, la oferente remitió al optante el proyecto de promesa de compraventa⁸, cuya cláusula octava elevó la contraprestación a \$559.168.020, incorporando en el *parágrafo séptimo* un cuadro donde se relacionan los incrementos porcentuales atribuidos a nueve rubros

⁷ Folio 17 archivo “24231312--0000400002.pdf” en carpeta “05Subsanademanda” en “Cuaderno Superintendencia”.

⁸ Folio 54 y s.s. ibídem.

constructivos entre 2022 y 2025, de cuya ponderación la sociedad edificadora extrajo un traslado del 6% al adquirente, equivalente a \$31.651.020, invocando como justificación genérica el encarecimiento de los insumos. Veamos:

“Parágrafo séptimo. *Declaran las partes que el precio fijado en el presente contrato ha sido reajustado de conformidad con lo pactado en el CONTRATO DE OPCION PARA LA COMPRA DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O PARTICULAR, QUE HARÁN PARTE DEL PROYECTO PASEO DEL BOSQUE ETAPA II , PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA CIUDAD DE MANIZALES, contrato que fuera suscrito por las mismas partes el día 05 del mes de [n]oviembre de 2021, contrato en que se estipuló que se garantizaba el precio allí fijado si, entre otras condiciones, no se presentan “alzas desmesuradas (Superiores a un 30%) del acero, hierro, cemento o demás materiales representativos utilizados en el proceso de Construcción.” Para el efecto se ha tenido en cuenta que el precio de los materiales ha tenido los incrementos que aparecen en el cuadro que se inserta a continuación:*

INSUMO AFECTADO	2022	2023	2024	2025 MEDIO AÑO	% INCREMENTO EN RELACIÓN AL VALOR PRESUPUESTADO	TOLERANCIA 30% ASUMIDA POR LA CONSTRUCTORA	% DE INCREMENTO PARA LOS CLIENTES
ACERO	26%	6%	15%		47%	30%	17%
CEMENTO	6%	15%	10%	5%	36%	30%	6%
MATERIAL ELÉCTRICO (Cobre)	60%	20%	12%	6%	98%	30%	68%
PLOMERIA (Pvc)	40%	15%	15%	8%	78%	30%	48%
VENTANERIA ALUMINIO	25%	8%	8%	4%	45%	30%	15%
CARPINTERIA MADERA	50%	10%	12%	6%	78%	30%	48%
PORCELANA SANITARIA	20%	12%	10%	5%	47%	30%	17%
PISOS Y ENCHAPES	40%	15%	10%	5%	70%	30%	40%
MANO DE OBRA	10%	16%	12%	6%	44%	30%	14%

Lo que arroja, para las unidades que se prometen en venta, teniendo en cuenta el análisis de áreas y la ponderación de ellas respecto de las unidades prometidas en venta, un incremento en el precio de venta del 6 % para la suma de TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CERO VEINTE PESOS MCTE (\$31,651,020), ya reflejado en el precio de venta que ha sido señalado en este contrato”.

El derecho a la información, elevado a rango constitucional por el canon 78 de la Carta y desarrollado en los artículos 3, 23 y 24 de la Ley 1480 de 2011, constituye una de las prerrogativas medulares del régimen tuitivo consumeril, pues opera como mecanismo corrector de la asimetría estructural que caracteriza los vínculos entre proveedores profesionales y destinatarios finales. En palabras de la doctrina nacional, esa garantía se erige en presupuesto indispensable para la formación del consentimiento libre e ilustrado, de suerte que su quebranto vicia la autonomía negocial

Ref. Proceso verbal de **JORGE EDUARDO MORENO GIRALDO** contra **CONSTRUCTORA JYP S.A.S.** (Apelación sentencia). **Rad.** 11001-3199-001-2024-31312-01.

del consumidor y compromete la responsabilidad del profesional que omite suministrar los elementos de juicio necesarios para una decisión racional de consumo⁹.

El estándar cualitativo exigido al proveedor no se satisface con cualquier dato, puesto que la información debe ser clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, conforme reza el numeral 1.3 del artículo 3° del Estatuto.

En esa dirección, debe afirmarse que la orfandad documental sobre las fuentes, metodologías y referencias técnicas que sustentaron el reajuste constituye, ciertamente, una vulneración del deber informativo que asistió al constructor desde la génesis de la relación negocial. El argumento defensivo según el cual el adquirente pudo consultar el Índice de Costos de Construcción de Edificaciones resulta jurídicamente inadmisibles, porque la carga de documentar, sustentar y socializar los parámetros del reajuste gravita sobre el profesional del sector edificador, quien detenta el monopolio del conocimiento técnico sobre estructuras de costos, proyecciones presupuestales y ponderaciones de insumos, sin que le sea legítimo descargar en el consumidor la labor investigativa de rastrear fuentes estadísticas especializadas para verificar la corrección de un incremento unilateralmente calculado.

No obstante, el epicentro del reproche jurídico que habilita la confirmación del veredicto apelado trasciende la insuficiencia documental del reajuste y se instala en un plano de mayor hondura; **la ineficacia de la estipulación misma que pretendió habilitar el incremento.** Examinada con rigor la cláusula octava del contrato de opción, emerge que el pacto adolece de una indeterminación estructural, porque la estipulación anuncia que, de presentarse alzas superiores al 30% en los precios de los materiales, el precio podrá ajustarse, pero omite por completo fijar el parámetro objetivo, la fórmula matemática, el método de cálculo, la fuente de consulta o su tope máximo. En otras palabras, se

⁹ Villalba Cuéllar, Juan Carlos. *Introducción al derecho del consumo*. Universidad Militar Nueva Granada, Bogotá, 2012.

dejó al arbitrio exclusivo del constructor la cuantificación del incremento, sin sujetarlo a referente técnico alguno que permitiera al optante anticipar, siquiera aproximadamente, el impacto económico.

Tal configuración contractual es radicalmente incompatible con el régimen imperativo del consumo. El artículo 38 de la Ley 1480 de 2011 proscribire en los contratos de adhesión *“cláusulas que permitan al productor y/o proveedor modificar unilateralmente el contrato o sustraerse de sus obligaciones”*, mientras que el precepto 42 *ibídem* define como abusivas *“aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor”*, sancionándolas con ineficacia de pleno derecho conforme al artículo 43.

En línea con la ratio del Estatuto, las cláusulas de reajuste de precio, aun cuando admisibles en abstracto, solamente superan el control de validez cuando incorporan parámetros objetivos, verificables y preestablecidos que sustraigan la cuantificación del ajuste al arbitrio del predisponente; toda estipulación que confie al empresario la determinación unilateral del *quantum* de esa diferencia, sin anclajes técnicos vinculantes, vulnera el equilibrio prestacional y deviene ineficaz por contrariar el orden público económico de protección.

La estipulación aquí analizada encaja en ese reproche al no delimitar frontera alguna al reajuste, porque habilitaba teóricamente al constructor para trasladar al optante cualquier porcentaje que a bien tuviera -un 6%, un 20% o incluso duplicar el precio originalmente garantizado-, con la sola invocación genérica de alzas en los insumos. Semejante apertura contractual es inadmisibile bajo el régimen en estudio, pues desnaturaliza la función de la opción de compra como mecanismo de blindaje patrimonial del adquirente y reintroduce, de manera soterrada, la discrecionalidad unilateral que el artículo 38 expresamente veda.

Es entonces una estipulación estructuralmente viciada, cuya ineficacia debe operar como presupuesto para el restablecimiento del equilibrio contractual, sin que esta Sala pueda avanzar hacia una declaratoria

formal de abusividad, pues ello desbordaría el principio de *no reformatio in pejus* consagrado en el precepto 328 del Estatuto Ritual, dado que la constructora ostenta la calidad de única apelante. Basta, pues, con acompañar la decisión recurrida bajo el mismo rótulo de ineficacia empleado por el *a quo*, cuyo resultado práctico -la preservación del precio originalmente garantizado- coincide con el efecto depurativo que la nulidad del reajuste arrojaría.

Resta abordar el reparo atinente a la supuesta extralimitación funcional del juzgador de primer grado, al haber ordenado la suscripción de la promesa de compraventa por el valor inicialmente pactado. Tal censura delata un desconocimiento palmario del régimen especial que gobierna la acción de protección al consumidor. El numeral 9 del canon 58 de la Ley 1480 de 2011 estatuye, en términos inequívocos, que “[a]l adoptar la decisión definitiva, el Juez de conocimiento o la Superintendencia de Industria y Comercio **resolverá sobre las pretensiones de la forma que considere más justa para las partes según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita, y emitirá las órdenes a que haya lugar con indicación de la forma y términos en que se deberán cumplir**”. (énfasis de la Magistratura).

La norma, lejos de contener una mera atribución retórica, inviste al fallador del consumo de potestades decisorias excepcionalmente amplias, ajenas al principio de congruencia estricto que rige el proceso civil ordinario, precisamente con el propósito de dotar al régimen tuitivo de instrumentos efectivos para la restitución del equilibrio negocial quebrantado.

Desde esa óptica, la orden de suscribir la promesa en los términos económicos del contrato de opción no comporta una invasión de la autonomía privada, sino el ejercicio legítimo de la facultad remedial que el propio legislador confirió al juez del consumo para materializar la tutela sustantiva del consumidor. Sostener, como lo hace el recurrente, que la única vía habilitada al optante sería abstenerse de suscribir la promesa y litigar posteriormente, supondría vaciar de contenido útil esta acción y

relegarla a una función meramente declarativa, desprovista de eficacia reparadora. Tal lectura reduccionista contradice frontalmente la vocación correctiva del Estatuto y la potestad extra y ultra *petita* expresamente conferida al operador judicial.

En suma, los reparos formulados por la recurrente no tienen vocación de prosperar, porque el sustrato informativo del reajuste adolece de las deficiencias advertidas por el *a quo*, la cláusula que pretendió habilitarlo es ineficaz por indeterminación del parámetro objetivo de cuantificación, y las órdenes impartidas se enmarcan dentro de las amplias facultades remediales que el artículo 58 numeral 9° *idem* confiere al juez del consumo. Se impone, por consiguiente, la confirmación integral del fallo apelado, con la consecuente condena en costas al extremo vencido.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en el nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. CONFIRMAR el fallo proferido el 4 de septiembre 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 la liquidación, la Magistrada Sustanciadora fija como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. Líquidense por el despacho de origen en la forma prevista en el artículo 366 del C.G.P.

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

Ref. Proceso verbal de **JORGE EDUARDO MORENO GIRALDO** contra **CONSTRUCTORA JYP S.A.S.** (Apelación sentencia). **Rad.** 11001-3199-001-2024-31312-01.

Firmado Por:

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

Sandra Cecilia Rodriguez Eslava
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Adriana Saavedra Lozada
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 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: **fb34046fe61e32aa676a4a24eff5c77e386c0f57f187ba7f8a1f756cbc26e8bf**

Documento generado en 04/05/2026 03:03:07 PM

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

Ref. Proceso verbal de **JORGE EDUARDO MORENO GIRALDO** contra **CONSTRUCTORA JYP S.A.S.** (Apelación sentencia). **Rad.** 11001-3199-001-2024-31312-01.