Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Jugado Primero (1) Civil del Circuito de Bogotá

Bogotá veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	**Acción de Protección al Consumidor**
Radicación:	**2020 – 2963 - 01**
Demandante:	**Beatriz Eugenia Muñoz Manzano, Beatriz Manzano Ascanio y Katherine Muñoz Manzano.**
Demandados:	**Grupo Solerium S.A. y Barcelona Export Group Colombia SAS**

Sentencia escrita conforme al artículo 373 del C.G.P.,

El siguiente pronunciamiento se efectúa en los términos del artículo 15 del Decreto 806 de 2020, habida cuenta que el traslado de la sustentación se surtió en los términos del artículo 9º de la norma en cita.

Se decide el recurso de apelación que interpuso la apoderada judicial de la parte demandante contra la sentencia que profirió la Superintendencia de Industria y Comercio, el 18 de marzo de 2021, en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. De la demanda principal.

1. A través de apoderada judicial, las demandantes solicitaron:

- Que se declare que el demandado vulneró sus derechos como consumidor o usuario.
- Devolución del dinero.

2. Sirven de sustento a las anteriores pretensiones los hechos que a continuación se compendian:

2.1. El día 11 de mayo de 2019, entre las partes aquí convocadas se suscribió un acta de separación de la unidad residencial No. 250 de la torre Barcelona ubicada en la Av. Pradilla No. 659 Este del municipio de Chía Cundinamarca, del cual no se suscribió promesa de compraventa.

2.2. Indicó que, a causa de temas económicos relacionados con la declaratoria de la pandemia, solicitaron el desistimiento del acuerdo de separación y consecuentemente la devolución de los aportes constituidos.

2.3. Las demandadas, negaron su solicitud de devolución del 100% de los aportes, reservando para sí el 30% del valor total de la unidad residencial.

2.4. Manifestó que, el valor total del proyecto equivalió a $161.100.000, de los cuales pagó la suma de $73.225.000.

2.5. Refirió que, remitió un derecho de petición al las convocadas en el cual solicitó la devolución de los dineros consignados por el desistimiento de la participación del proyecto, la

cual fue contestada de manera negativa indicando que se descontaría el 30% del valor total del proyecto.

II ACTUACIONES DE INSTANCIA

1. Una vez avocado el conocimiento de la demanda por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante proveído de fecha 4 de agosto de 2020[1] admitió a trámite la presente demanda Verbal de Protección al Consumidor.

2. Notificadas las demandadas contestaron:

2.1 Las demandadas Grupo Solerium S.A.S y Barcelona Export Group Colombia S.A.S, contestaron la demanda proponiendo las siguientes excepciones meritorias:

2.1.1 Las Demandantes no tienen la calidad de consumidor. Ello como quiera que no se encuentra demostrado el requisito referido en el artículo 5º de la Ley 1480 de 2011, habida cuenta que la adquisición del bien cuenta con fines distintos a suplir una necesidad propia, privada, familiar o doméstica, sino para desarrollar una actividad mercantil hotelera a través de un operador.

2.1.2 Autonomía de la voluntad privada. Al respecto señaló que las partes celebraron de manera libre y espontánea la celebración del acuerdo de separación, el cual es ley para las partes.

2.1.3 Inexistencia de violación de derechos del consumidor, Agregó que no existe vulneración a los derechos al consumidor, como quiera que las demandadas no ostentan dicha calidad.

3. Agotadas las etapas procesales la autoridad en función jurisdiccional emitió el fallo de manera anticipada, mediante el cual denegó las pretensiones de la demanda por falta de legitimación en la causa por activa.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Después de hacer un recuento respecto a los presupuestos y alcances de los derechos en disputa, el Juez de primera instancia procedió a decidir la acción de protección al consumidor y ultimó que en el presente caso concurría el fenómeno de la falta de legitimación en la causa por activa. A dicha conclusión llegó tras considerar que es requisito indispensable para la prosperidad de la acción que las demandas que se promuevan en ejercicio de las funciones jurisdiccionales efectivamente correspondan a una acción de protección al consumidor lo que implica que el demandante ostente la calidad de consumidor final, en los términos del numeral 3º del artículo 5º de la Ley 1480 de 2011, circunstancia que en el presente caso no apareció comprobada.

IV. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La apoderada de la parte demandante principal, en síntesis, replicó que no se tuvieron a las demandantes como consumidoras, circunstancia por la que, tendrían que asumir el tiempo y la pérdida del dinero que con esfuerzo pagaron en pro de adquirir el proyecto, motivos por los cuales no se encuentra de acuerdo con la sentencia emitida, además porque no fueron valoradas en su totalidad las pruebas ni la norma aplicable en torno a la calidad de consumidoras al tenor de la Ley 1480 de 2011.

V. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, y sobre ellos no

---

[1] C-1 PRINCIPAL SUPERINTENDENCIA/ 06AutoAdmiteDemanda

hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación rituada en ambas instancias no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por tanto, se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito.

1.1. En el caso *sub judice* las ciudadanas Beatriz Eugenia Manzano, Beatriz Manzano Ascanio y Katherine Muñoz Manzano, bajo el imperio de la normatividad que rige la materia de protección al consumidor, concretamente la Ley 1480 de 2011, pretenden que se les reconozca como consumidoras y en consecuencia a la solicitud de retiro del proyecto inmobiliario sea devuelto la totalidad de dinero pagado hasta la fecha a las sociedades demandadas.

1.2. Para resolver de entrada ha de verificarse si las demandantes, contaban con la calidad de consumidoras al tenor de lo dispuesto en el Ley 1480 de 2011.

El numeral 3º del artículo 5º de la norma en comento señala que se entiende por consumidor o usuario a "*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"*.

Respecto al concepto consumidor, la H. Corte Suprema de Justicia en Sentencia refirió que:

> *"…siempre será forzoso indagar en torno a la finalidad concreta que el sujeto - persona natural o jurídica - persigue con la adquisición, utilización o disfrute de un determinado bien o servicio, para reputarlo consumidor sólo en aquellos eventos en que, contextualmente,* ***aspire a la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar, doméstica o empresarial - en tanto no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica propiamente dicha****, aunque pueda estar vinculada, de algún modo, a su objeto social -, que es lo que constituye el rasgo característico de una verdadera relación de consumo" (se destaca)*

En sentencia C-909 de 2012, la Corte Constitucional señaló al respecto:

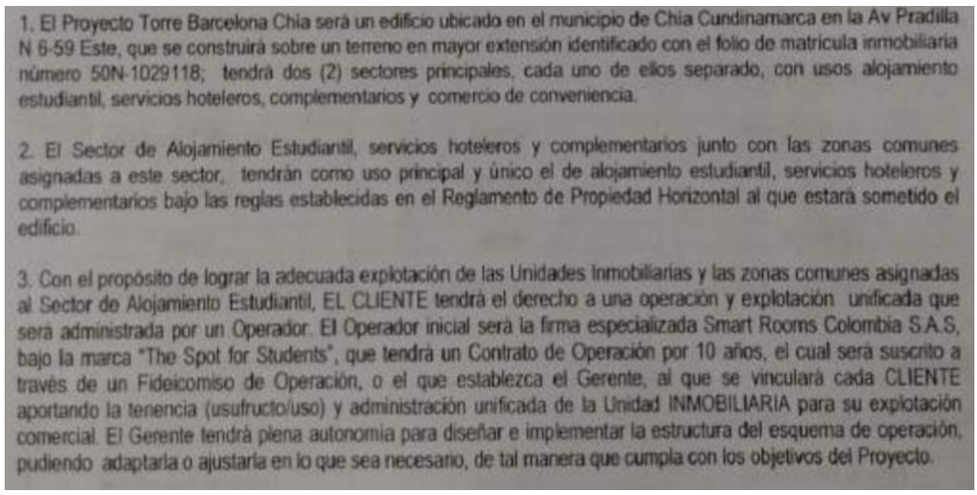
> *"…hasta llegar a suponer como consumidor, (i) al destinatario final, que mediante (ii) un acto de consumo, busca (iii) la satisfacción de una necesidad intrínseca, (iv) no en el ámbito de una actividad económica propia, reubicándose el desequilibrio en la relación productor y/o expendedor, de una parte, y consumidor, de la otra".*

2. Visto lo anterior y descendiendo al caso bajo estudio, sin necesidad de entrar a determinar los demás aspectos de fondo que contiene el reclamo elevado por el extremo demandante, es preciso indicar que la sentencia anticipada emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio será acogida en su integridad.

2.1. Lo anterior, por cuanto para adquirir la calidad de consumidores, a las demandantes no les bastaba únicamente con efectuar el negocio de compra y venta o, en el presente caso celebrar el negocio jurídico de separación de un inmueble, pues para refutarse tal calidad es indispensable que demuestren que el bien sea utilizado para suplir una necesidad propia como la vivienda. Recordemos que, segun el interrogatorio de parte rendido por la señora Beatriz Eugenia Manzano, el fin de las demandantes era sacar provecho económico del bien inmueble procediendo con su arrendamiento, como quiera que el proyecto inmobiliario estaba destinado a vivienda de estudiantes o docentes, calidades con las cuales no contaban las aquí convocantes. Dicha circunstancia separa a las opugnantes de la calidad de consumidoras.

Prueba del objeto del proyecto, refiere las condiciones del contrato de separación de

adquisición de la unidad habitacional



1. El Proyecto Torre Barcelona Chia será un edificio ubicado en el municipio de Chia Cundinamarca en la Av Pradilla N 6-59 Este, que se construirá sobre un terreno en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-1029118; tendrá dos (2) sectores principales, cada uno de ellos separado, con usos alojamiento estudiantil, servicios hoteleros, complementarios y comercio de conveniencia.

2. El Sector de Alojamiento Estudiantil, servicios hoteleros y complementarios junto con las zonas comunes asignadas a este sector, tendrán como uso principal y único el de alojamiento estudiantil, servicios hoteleros y complementarios bajo las reglas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el edificio.

3. Con el propósito de lograr la adecuada explotación de las Unidades Inmobiliarias y las zonas comunes asignadas al Sector de Alojamiento Estudiantil, EL CLIENTE tendrá el derecho a una operación y explotación unificada que será administrada por un Operador. El Operador inicial será la firma especializada Smart Rooms Colombia S.A.S, bajo la marca "The Spot for Students", que tendrá un Contrato de Operación por 10 años, el cual será suscrito a través de un Fideicomiso de Operación, o el que establezca el Gerente, al que se vinculará cada CLIENTE aportando la tenencia (usufructo/uso) y administración unificada de la Unidad INMOBILIARIA para su explotación comercial. El Gerente tendrá plena autonomía para diseñar e implementar la estructura del esquema de operación, pudiendo adaptarla o ajustarla en lo que sea necesario, de tal manera que cumpla con los objetivos del Proyecto.

3. En síntesis, las demandantes no acreditaron en forma alguna que la unidad habitacional que separaron mediante documento privado, eran para suplir una necesidad propia o para su disfrute y, por tanto, carecen de la calidad de usuarias o destinataria final del producto que pretendían adquirir.

3.1 De este modo puestas las cosas, como en estos asuntos las demandantes no poseen la calidad de consumidoras, les es imposible acceder al resguardo jurídico que prevé la normatividad especial para esa clase de sujetos de especial protección comercial, causa que de manera indefectible concluye con la falta de legitimación en la causa por activa circunstancia por la que ha de confirmarse la sentencia de primer grado.

Conforme a lo aquí expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito, en uso de sus facultades legales

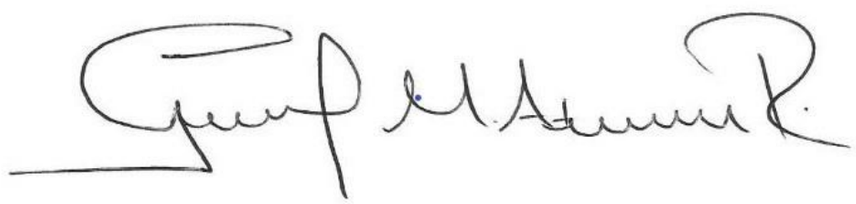
RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio, a través de la Delegatura para asuntos jurisdiccionales, el 18 de marzo de 2021.

SEGUNDO. **CONDENAR** en cotas a la recurrente, inclúyase como agencias en derecho la suma de $150.000,oo M/cte. Liquídese por el A-quo.

TERCERO. Ejecutoriado este fallo, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase



GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO
JUEZ

JR