



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

Bogotá D.C., 17/05/2023

Sentencia número 4404

Acción de Protección al Consumidor

Radicado No. 21-412342

Demandante: GLORIA MARIBEL CHICAIZA DE ROSERO

Demandado: ALVARO FERNANDO RUIZ BENAVIDES

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

Señaló la demandante como sustentó factico de su demanda:

“1. En el mes de mayo del presente año, acudo personalmente al establecimiento de comercio denominado DISTRIBUCIONES TECNOAVANCE, Nit: 98.388.378, con domicilio en la camera 32 No. 16 A 18 del Barrio Maridiaz, de propiedad del señor Álvaro Ruiz Benavides, para solicitar una cotización para suministrar e instalar los equipos de citofonía para nuestro edificio. después de realizar la visita, el señor Ruiz me presenta varias cotizaciones. A finales del mes de julio, lo invito al edificio para que tengamos una reunión con los copropietarios y nos informe pormenores y responda inquietudes de los presentes. En esta reunión decidimos contratarlo para que suministre una unidad de telefonía digital que consta de las siguientes partes:

Una central telefónica con capacidad de hasta 48 usuarios por valor de \$800,000

Un terminal o portero con teclado 450.000

Cinco teléfonos Mini Alcatel 190.000

Mano de obra por instalación 200.000

Valor total 1.640.000

2. Firmamos contrato a los 3 días del mes de agosto del presente y se entregó el 50% de anticipo (\$820.000.00); el señor Ruiz no cumplió con la entrega e instalación de los equipos en su totalidad. Al momento de recibir el trabajo, nos percatamos que la central telefónica cotizada por un valor de \$800,000 pesos, no se había instalado, por lo que llamamos personalmente al señor Ruiz para que nos diera una explicación. El argumento que el espacio del edificio donde se podía ubicar la central no era apropiado por quedar detrás de la puerta por lo que unilateralmente decidió instalar un modelo de portero que incluye en su interior las tarjetas de la central, o sea Central de portería más Portero Electrónico, todo en un solo producto. Luego le preguntamos sobre el costo de este nuevo elemento y explico que tenía un costo mayor, pero que el nos mantenía el precio cotizado.

3. también se presentaron algunas quejas por el volumen de los Teléfonos y el señor Ruiz se mostró muy anuente a cambiarlos, solo pidió que le diéramos tiempo porque tenía que pedirlos. De mutuo acuerdo decidimos abonar al contrato el valor de \$500,000 y el saldo quedo pendiente hasta realizar el cambio de los terminales. El 31 de agosto envió con su empleado unos teléfonos muy ordinarios, que tampoco mejoraban la calidad de sonido, por lo que lo llame y le pedí que por favor consiguiera unos teléfonos mejores que yo personalmente creía que mis vecinos no tendrían inconveniente en aumentar algún valor si era necesario a cambio de quedar a satisfacción con el servicio contratado.

4. Efectivamente, el mismo día, nos envió un teléfono de la misma marca de la Central - Portero (Intelbras) que cumplía con todas nuestras expectativas. Lastimosamente, en el momento de negociar el valor adicional, los copropietarios no estuvieron de acuerdo en pagar un excedente de \$16,500 argumentando que el cambio de la central debía cubrir ese valor. Además de eso, la actitud grosera y descortés del señor Ruiz no permitió que se pudieran llegar a solucionar los inconvenientes.

5. Ante esta situación, se decidió consultar y pedir una cotización a la ciudad de Bogotá, donde se establezcan costos e instalación de los equipos que fueron ofrecidos por el señor Ruiz y se descubrió que los mismos tenían un costo menor al que nos presentó la Empresa del señor Ruiz.

6. Invitamos al señor Álvaro Ruiz para que asista y participe de la reunión de arreglo directo para resolver de forma amigable y directa la controversia el día 30 de septiembre de 2021 a las 8:00 a.m. en las instalaciones de la Casa del Consumidor de Pasto, pero tampoco logramos resolver nuestras diferencias”.

2. Pretensiones

La demandante solicitó:

“PRIMERO: Se suministre teléfonos para cada apartamento (Marca Intelbras) teniendo en cuenta la cotización suministrada por Tecnipanacol en la ciudad de Bogotá.

SEGUNDO: Que se entregue de manera completa el excedente del mayor valor cobrado, teniendo en cuenta la cotización de la Empresa Dixon Sistemas de esta ciudad, también que de este valor se descuente los gastos y diferencia de costos comprobables en que el señor Ruiz incurra para cumplir a satisfacción el contrato.

TERCERO: Solicitamos a la Superintendencia de Industrie y Comercio, que invite a un perito en sistemas de telecomunicaciones, que permita hacer claridad sobre el asunto en mención”.

También indicó:

“(…) Estimo bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la presentación de esta demanda que el valor de nuestras pretensiones asciende a la suma de (QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. \$533.500.00)

*Discriminados así: V/r. diferencia a favor entre los equipos cotizados y el equipo instalado \$600,000
Menos: V/r. diferencia de costo entre 5 teléfonos intelbras y 5 teléfonos Mini Alcatel \$16.500
Menos: Costo de flete Bogotá - Pasto. Aproximadamente \$50.000
Mayor valor cobrado \$533,500”.*

3. Trámite de la acción

(i) El día 26 de octubre de 2021, mediante Auto No. 130459, este Despacho admitió la demanda de mínima cuantía interpuesta por la parte demandante, en ejercicio de las facultades Jurisdiccionales atribuidas por la Ley 1480 de 2011.

- (ii) La anterior providencia que fue notificada debidamente a la parte demandada, a la dirección electrónica para notificaciones judiciales registrada en el Registro Único Empresarial y Social (RUES), esto es, al correo: tecnoavance_2@hotmail.com (consecutivos 1, 3 y 4 del expediente), con el fin de que ejerciera su derecho de defensa.
- (iii) El accionado contestó tempestivamente (consecutivo 5 del expediente).
- (iv) El 01 de diciembre de 2021 se fijaron las excepciones de mérito (fijación No. 214 – consecutivo 6 del expediente).
- (v) Mediante Auto No. 123567 proferido el 14 de octubre de 2022, se prorrogó el término para resolver la instancia.

4. Pruebas aportadas por las partes.

4.1. Pruebas allegadas por la parte demandante:

La parte demandante aportó y solicitó que se tuvieran como pruebas los documentos allegados en el consecutivo 0 del expediente.

A estos documentos se les concedió el valor probatorio establecido en los artículos 244, 245 y 246 del Código General del Proceso.

4.2. Pruebas allegadas por la parte demandada:

La parte demandada, aportó y solicitó que se tuvieran como pruebas los documentos allegados en el consecutivo 5 del expediente.

A estos documentos se les concedió el valor probatorio establecido en los artículos 244, 245 y 246 del Código General del Proceso.

II. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales que acuñó Von Bülow en 1.868 dentro de su *Teoría de la Relación Jurídica*¹, y refinó para Colombia la Corte Suprema de Justicia desde 1.936 a 1.968², se encuentran cabalmente reunidos. Asimismo, tras la revisión del discurrir procesal, por ésta Judicatura, no se encuentra configurada causa de nulidad procedimental que obligue retrotraer lo actuado o, conforme al deber oficioso de legalidad, rehacer una actuación o acto procesal ya surtido, habilitándose la presente decisión.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el párrafo tercero del artículo 390 del Código General del Proceso prevé la posibilidad de proferir sentencia escrita en aquellos procesos verbales sumarios de mínima cuantía que versen sobre la acción de protección al consumidor, 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; así procederá el Despacho.

¹ Von Bülow, O. (1868). *La Teoría de las Excepciones Procesales y los Presupuestos Procesales*, EJE, trad. M. Rosas, B. Aires, pp. 4 y ss. Disponible en <http://forodelderecho.blogcindario.com/2011/05/01622-la-teoria-de-las-excepciones-y-lospresupuestos-procesales-oskar-von-bulow.html>

² CSJ, SC del 15 de julio de 2.008, exp. 2002-00196-01.

De la acción de protección al consumidor y el caso en concreto.

Para el efecto, se trae a colación la naturaleza tuitiva de la **acción de protección al consumidor**, en cuyo marco el legislador confió a la autoridad jurisdiccional de consumo la salvaguarda de los derechos del consumidor, en tanto, además de reconocer una asimetría en los negocios jurídicos de consumo³, también previó como función estatal⁴ en cabeza de los jueces, de resolver "(...) 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*⁵, *extra*⁶ y *ultrapetita*⁷ (...) "⁸.

Significa lo anterior que, en materia de consumo se avista una ruptura al principio de congruencia (*ne eat iudex ultra petita partium*) en su forma objetiva⁹, lo que equivale a dejar establecido que, a más de lo pretendido, será lo probado el sustento de la decisión judicial. Ello, es así, entre otras razones, porque el estatuto del consumidor "(...) *tiene como objetivos 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 (...)*"¹⁰ y, por lo mismo, sus disposiciones "(...) *son de orden público. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita, salvo en los casos específicos a los que se refiere la presente ley (...)*" e, incluso, han de interpretarse en la forma más favorable al consumidor – *pro consumatore* –¹¹.

De la legitimación en la causa de la propiedad horizontal, sus administradores y copropietarios en el marco de la acción de protección al consumidor.

A continuación, abordaremos el estudio del instituto de la legitimación en la causa, posteriormente, indicaremos su aplicación a las entidades de propiedad horizontal, sus copropietarios respecto de un proveedor de la propiedad horizontal en el marco de la acción de protección al consumidor.

La legitimación en la causa.

La "legitimación en la causa" como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio (CSJ. STC 11358 de 2018).

La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos –dice la Corte - de que "se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado" (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01, SC16669-2016, rad. 11001-31-03-027-2005-00668-01 y STC 11358 de 2018).

³ Ver al efecto los artículos 1 a 4 de la L. 1480 de 2011 y CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de abril de 2009. M.P. Pedro O. Munar C.

⁴ Artículos 2, 228 y 230 de la Constitución Política de Colombia de 1991.

⁵ Es llamada también incongruencia *infra petita* y se da cuando el juez en su decisión final no emitió pronunciamiento sobre alguna de las pretensiones propuestas por las partes o sobre un punto controvertido. Es una omisión que pone en evidencia la falta de identidad entre lo resuelto y lo pedido por las partes.

⁶ Este tipo de incongruencia se presenta en un proceso cuando el Juez, al emitir pronunciamiento, lo hace sobre un pedido o pretensión no propuesta por las partes, es decir decide sobre algo que no fue discutido en el proceso por estas, y en consecuencia se aparta del *thema decidendum*.

⁷ Esta incongruencia resulta cuando el juez otorga más de lo que realmente pidieron las partes, mediando un criterio cuantitativo, basado en el quantum o monto del petitorio. Así, si el demandante pide que el demandado le pague una suma, entonces el Juez no debe tomar una decisión donde se le reconozca un pago mayor al demandante que el solicitado.

⁸ Num. 9, art. 58, L. 1480 de 2011.

⁹ DIAZ CUFÍÑO, Rodrigo Alejandro. El principio de congruencia en los fallos de solución de controversias contractuales en las relaciones de consumo. Universidad Nacional, 2015.

¹⁰ Artículo 1, L. 1480.

¹¹ Artículo 4, ib.

Según Hernando Devis Echandía¹², la legitimación en la causa, está constituida por "las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla", las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.

Con base en lo anterior, indicó la Corte¹³, la legitimatio ad causam en el demandante se define como "la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)", y respecto del demandado es "la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)".

La Sala Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que también afirme que "si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor" (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

A ese criterio, se adiciona otro reconocido por el ordenamiento jurídico, en virtud del cual se aceptan como legitimados en un proceso sujetos que no son titulares del derecho o de la relación jurídica sustancial objeto del proceso, situación que se conoce como legitimación extraordinaria, en la que está comprendida la sustitución procesal que, según el procesalista nacional citado, supone "la titularidad parcial del interés en litigio, en razón de que su interés personal en la relación jurídica que debe ser objeto de la sentencia de la cual es sujeto otra persona (el sustituido, deudor de la acción pauliana, por ejemplo), se encuentra vinculado al litigio". Esa figura, empleada como ejemplo, da lugar a la acción oblicua, en la que el acreedor ejerce su derecho auxiliar de perseguir la satisfacción de su crédito, que el Código Civil autoriza en los artículos 862, 1295, 1441, 1445 y 1451 y 2026, y a ella aluden los preceptos 375 (num. 2) y 493 del Código General del Proceso, así como la Ley 791 de 2002 (arts. 1 y 2).

Los terceros a quienes la ley reconoce una legitimación extraordinaria -dice Rocco¹⁴- "están autorizados para pretender en nombre propio la declaración de certeza o la realización coactiva de dichas relaciones jurídicas, conjunta o paralelamente, o con exclusión y en sustitución, de los verdaderos sujetos de las relaciones jurídicas sustanciales", de modo que "puede ocurrir que en ciertas y particulares relaciones jurídicas, cuando otro sujeto tenga un interés igual, o preeminente, en la realización de la relación sustancial, incluso frente al verdadero titular de ella, la ley procesal da el derecho de acción a dicho sujeto, precisamente en consideración a aquel interés".

Así, la jurisprudencia nacional¹⁵ en diversos casos, sostiene:

"(...) Los no-contratantes pueden ser terceros absolutos (penitus extranei) o verdaderos terceros, que son jurídica y definitivamente ajenos a las partes contratantes; o terceros relativos, que no intervienen en la celebración del convenio pero con posterioridad sus intereses resultan afectados por las consecuencias que genera aquella relación jurídica-sustancial.

¹² Devis Echandía, Hernando. Tratado de derecho procesal civil, t. III, Bogotá: Editorial Temis, 1961, pág. 70, 440, 446, 447, 471, 479.

¹³ CSJ, STC 11358 de 2018. MP. Ariel Salazar Ramírez.

¹⁴ Rocco, Ugo, Tratado de Derecho procesal civil, Temis- Depalma, BogotáBuenos Aires, 1976, vol. I, págs. 351 y 352

¹⁵ CSJ, SC 3201 de 2018.

*«En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero».*¹⁶ Sin embargo, esa condición de ajenidad puede cambiar en el curso del cumplimiento del negocio jurídico o después, involucrando los intereses de personas que no participaron en su conformación y que por ello adquieren la calidad de terceros relativos. Son terceros porque no celebraron el convenio, directamente o mediante representante; y son relativos porque más adelante quedan relacionados por sus efectos jurídicos.

*«Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza sólo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. Son terceros absolutos (penitus extranei) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa».*¹⁷

Los

penitus extranei son los terceros verdaderos o absolutos, y para ellos está hecha la regla de la relatividad de los contratos, en la medida que ni los ha unido ni los unirá ninguna relación obligatoria con las partes contratantes. El convenio en el que no han participado, y en el que no han estado representados ni los beneficia ni los perjudica (...)”

La legitimación en la causa de la propiedad horizontal y los copropietarios.

El artículo 2 de la Ley 1480 de 2011-Estatuto del Consumidor-, establece el ámbito de aplicación de dicha norma, así:

“(…) Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente. Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley (...)”

Este artículo establece como marco general de aplicación de la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor, las relaciones de consumo, las cuales se presentan respecto de quienes adquieren un bien o servicio de productores o proveedores, para satisfacer una necesidad propia, privada, familiar o empresarial que no esté ligada intrínsecamente con su actividad económica.

Respecto a lo que constituye una relación de consumo, la Sala Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia¹⁸ se pronunció en los siguientes términos:

“(…) La relación de consumo constituye una particular categoría que surge entre quienes se dedican profesionalmente a elaborar o proveer bienes o prestar servicios con quien los adquiere con el fin de consumirlos; y es precisamente el consumidor, quien, por encontrarse

¹⁶ Raúl DIEZ DUARTE. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.

¹⁷ SC9184 del 28 de junio de 2017. Radicación n° 11001-31-03-021-2009-00244-01.

¹⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia del 30 de abril de 2009

en condiciones de vulnerabilidad económica y desequilibrio, es destinatario de una especial protección normativa; por supuesto que la profesionalidad del productor que lo hace experto en las materias técnicas científicas en torno de las cuales realiza su labor, su sólida capacidad económica, su vocación para contratar masivamente, las modalidades de contratación a las que acude, entre muchas otras particularidades, lo sitúan en un plano de innegable ventaja comercial que reclama la intervención de legisladores y jueces con miras a restablecer el equilibrio perdido (...)

Por lo tanto, para que haya una relación de consumo las partes contractuales deben tener unas calidades particulares. Por un lado, debe existir un consumidor y, por el otro, un proveedor y/o productor. Estas definiciones están en el artículo 5 del Estatuto del Consumidor así:

“(...) 3. Consumidor o usuario. 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 (...)”

Ahora bien, un factor clave para determinar si existe o no una relación de consumo, es la destinación del bien adquirido y la relación del bien con las actividades que realiza el comprador. En este sentido, la Sala Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 3 de mayo de 2005, estableció:

“(...) En ese orden de ideas, para estos efectos estima la Corte que, con estrictez, 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 que esté ligada intrínsecamente a su actividad económica propiamente dicha, aunque pueda estar vinculada, de algún modo al objeto social- que es lo que constituye el rasgo característico de una verdadera relación de consumo. Este punto de vista, cabe resaltar, es el que puede identificarse en numerosos ordenamientos jurídicos que, como adelante se examinará, catalogan únicamente como consumidor a quien sea destinatario final del bien o servicio, o, por otro lado, exigen que la adquisición o utilización esté ubicada por fuera de la esfera de la actividad profesional o empresarial de quien se dice consumidor (...)”

En consecuencia, la existencia de una relación de consumo supone que quien adquiere un producto o servicio lo haga en calidad de consumidor, y quien lo comercializa tenga la calidad de proveedor o productor. Naturalmente, si quien adquiere un bien o servicio lo hace para satisfacer o llevar a cabo las actividades comerciales propias, no habrá una relación de consumo; en este caso, no existirá un desequilibrio entre el proveedor y el comprador que justifique la protección especial del comprador. Sin embargo, si el comprador adquiere un bien para suplir una necesidad ajena a su actividad comercial, como lo puede ser una obligación propia, familiar, doméstica o privada, se configurará la relación de consumo¹⁹.

En tal escenario debe advertirse que la propiedad horizontal corresponde a un sistema jurídico que regula el sometimiento de un edificio o conjunto, construido o por construirse, a normas jurídicas que distribuyen el dominio de un mismo inmueble entre sus copropietarios – bienes de dominio particular – y la persona jurídica que administra y lleva la representación legal de bienes comunes (art. 1, 4 y 16, L. 675 de 2001).

¹⁹ Superintendencia de Industria y Comercio. Concepto radicado: 20-284592

Así mismo, es necesario precisar que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (art. 32, L. 675/01).

Al respecto, debe saberse que el legislador de la Ley 675 de 2.001 (art. 8), dispuso que:

“(...) La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica (...).”

Además, el artículo 33 de la Ley 675 de 2.001, prevé que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; es decir, que aunque la administración de dicho ente tiene facultad para recaudar expensas comunes, con ajuste a las reglas de la Ley 675, y el reglamento de propiedad horizontal, no se encamina a percibir utilidad para sí misma, sino que, esencialmente, sus actos y contratos redundan en beneficio de los copropietarios y residentes (arts. 29 a 31 y 34, ib).

A lo anterior, debe sumarse que los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos (art. 19. L. 675/01).

De tal manera, la propiedad horizontal está facultada para celebrar negocios jurídicos, y entre estos, de consumo, por intermedio de su representante legal; esto es:

*“(...) La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. **Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica**, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias (...).”* – Se resaltó del art. 50, L. 675/01 –.

Así entonces, la propiedad horizontal como *persona jurídica* independiente de los *copropietarios*, desarrolla una actividad económica sin fines de lucro, pero, en esencia, dicha actividad es bien diferente de las que realizan sus copropietarios, de quienes devenga expensas comunes como contraprestación por desarrollar su giro ordinario respecto a la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

En tal sentido, cuando la propiedad horizontal celebra negocios jurídicos que benefician exclusivamente a los copropietarios, ejerce una actividad económica diversa a una relación de consumo; más, cuando el negocio jurídico tiende a satisfacer una necesidad propia, podrá catalogarse como consumidor.

Lo anterior, sin perjuicio que, los negocios jurídicos que celebra la propiedad horizontal para beneficio de los copropietarios, los convierte en consumidores, al fin de cuentas, serán estos quienes disfrutan o utilizan 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; eventos en los cuales, los copropietarios han de catalogarse legitimados extraordinarios, como terceros relativos, en la acción de protección al consumidor.

En todo caso, la prueba de ser *copropietario* es calificada (art. 256, CG del P). Ciertamente, en el derecho nacional colombiano se acogió el sistema atributivo de dominio sobre bienes inmuebles, al que se le conoce como *título y modo*. Tal sistema, ha sido definido en la jurisprudencia nacional en reiteradas ocasiones y por las diferentes especialidades jurisdiccionales, por ejemplo, en sentencia SU454 de 2016²⁰, la Corte Constitucional la explicó de la siguiente manera:

“(...) La consolidación del derecho de propiedad se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles al momento de concretar el derecho de propiedad de bienes reales, que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas. A continuación se presentan algunas consideraciones doctrinales al respecto:

Para el profesor VELÁSQUEZ JARAMILLO desde “(...) la adquisición de un derecho real como el dominio necesariamente tienen presencia dos fuerzas fundamentales: el acuerdo de voluntades verbal o escrito, creador de obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente del inicial.”

La teoría del título y el modo tiene su origen en el derecho romano, principalmente en el Digesto y el Código de Justiniano. En el Digesto se afirmaba que “La nuda tradición nunca transfiere el dominio, si no se hubiere precedido la venta, o alguna causa justa, por la cual siguiese la entrega (41.1.31)”, mientras que en el Código se consagraba que: “El dominio de las cosas se transfiere por tradición y usucapión, no por simple pactos.”

Así las cosas, el título y el modo encarnan la manera en que el derecho de propiedad hace parte del patrimonio de una persona.

Según JOSE J. GÓMEZ el título es el “Hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa”²¹, así, “(...) el hombre es el encargado de poner en funcionamiento las fuentes por medio de sus actos jurídicos. Las fuentes en funcionamiento generan el título, y este a su vez crea obligaciones.”

*El título puede ser **justo o injusto**. Será **justo** aquel título que: i) sea **atributivo de dominio**, es decir, aquel que es apto para adquirir el dominio como la permuta, la compraventa o la donación; ii) es **verdadero**, lo que implica que debe existir realmente; y iii) debe ser **válido**, esto es, que no adolezca de nulidad, como sería un vicio del consentimiento o la emisión de requisitos ad substantiam actus. El **título es injusto** cuando no reúne los requisitos legales conforme al artículo 766 del Código Civil Colombiano²².*

*El **modo** es la “(...) forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título cuando este genera la constitución o transferencia de derechos reales”²³. Para ANGARITA GÓMEZ se trata*

²⁰ Hemos tomado ésta sentencia por su amplísima explicación sobre el particular y, en concreto, sobre la prueba del derecho de dominio.

²¹ Citado en Velásquez Jaramillo Op. Cit. Páginas 274-275.

²² El mencionado artículo establece: No es justo título:

1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.

2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido.

4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.”

²³ Gómez José J. citado por Velásquez Jaramillo OP. Cit. Pág. 282.

de "(...) un hecho material y visible que, por disposición de la ley, tiene la virtud de hacer ganar los derechos reales"²⁴.

El artículo 673 del Código Civil, establece que "Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción."

Así las cosas, se pueden identificar dos clases de modos, entre otros, los originarios y derivados. Son **originarios** cuando "(...) la propiedad se adquiere sin que exista una voluntad anterior o precedente que la transfiera, como ocurre con la accesión, la ocupación y la prescripción. Se presenta sobre objetos que no han tenido dominio, o que habiéndolo tenido no existe una transferencia voluntaria de su primitivo dueño."²⁵

Son **derivados** cuando se realiza una transferencia o transmisión de la propiedad "(...) con fundamento en una sucesión jurídica, como la tradición y la sucesión por causa de muerte o acto de partición de una herencia."²⁶

En conclusión, para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros) (...).

En puridad, entonces, sólo quien acredite el registro de un título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, puede reputarse *propietario* o, tratándose de una propiedad horizontal *copropietario* de los bienes comunes; esto es, aportando el respectivo certificado de tradición y libertad que regula el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012.

Acótese, los fines del registro se concretan en²⁷: i) Servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil; ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir protección a terceros adquirentes; iv) fomentar el crédito; y v) tener fines estadísticos (L. 1579/12).

Sin perjuicio de lo anterior, también debe reconocerse la legitimación del *poseedor* de una cualquiera de las unidades privadas que converge en la propiedad horizontal, dada la protección que dichas personas les prodiga el ordenamiento jurídico nacional; más, para extender éstas consideraciones, bastará decir que, el *poseedor*, siempre debe acreditar el *animus domini* y, concomitantemente, el *corpus*²⁸ a cuya demostración, ha de considerarse al *poseedor* en la misma forma que al *copropietario*, para los fines y efectos de la acción de protección al consumidor.

El caso en concreto.

Lo primero en decantarse es que la demandante no probó la calidad que esgrimió en la demanda, como que, allí señaló:

"(...) Yo, Gloria Maribel Chicaiza de Rosero, identificada con la cedula de ciudadanía No. 30.725.346 de Pasto, **en calidad de Administradora del Edificio Camino Real y en representación de los copropietarios del edificio**, ubicado en la camera 42A No. 16A -18 Barrio La Colina, acudo ante este despacho con el ánimo de ejercer la ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR contra el señor Álvaro Ruiz Benavides propietario de DISTRIBUCIONES TECNOAVANCE (...)" – Se resaltó –

²⁴ Gómez Angarita J. Derecho Civil. TII, Bogotá, Edit. Temis, 1980 pág. 115. Citado en Velasquez Jaramillo Op. Cit. Pág. 282.

²⁵ Velasquez Jaramillo Op. Cit. Pág. 283.

²⁶ Ibídem.

²⁷ Ternera Barrios Op. Cit. pág. 404.

²⁸ Sobre el particular, y para ahondar en el tema, se recomienda la sentencia CSJ, SC 1716 de 2018.

Ello es así, porque con la demanda no se aportó el certificado de existencia y representación legal que, como se advirtió antes, ha debido ser expedido por la Alcaldía Municipal de Pasto (Nariño); a su vez, porque la demandante confunde su eventual calidad de administradora de la propiedad horizontal, con la de *mandante* o *representante* de los copropietarios, por lo cual, para los fines y efectos de la presente acción, es del caso explorar la posibilidad de tener a la demandante como *copropietaria* y/o *poseedora* del EDIFICIO CAMINO REAL PH.

Sobre tal tópico, la calidad de *copropietaria* y/o *poseedora* de un bien privado de la propiedad horizontal EDIFICIO CAMINO REAL, requiere cuando menos, para lo primero, demostrar el derecho de dominio sobre una unidad privada, aspecto que, por razones legales, admite solamente un medio de prueba, como resulta ser el certificado de libertad y tradición en el que se muestre la titularidad de tal derecho en cabeza del actor (art. 67, L. 1579/12), cual, en éste caso, brilla por su ausencia; y, con relación a la *posesión*, tampoco hay prueba, porque la demandante en momento alguno se reputó con *animus domini* o la tenencia del *corpus*.

Al caso, conviene señalar que la misma demandante relató en la demanda, que:

“(…) En el mes de mayo del presente año, acudo personalmente al establecimiento de comercio denominado DISTRIBUCIONES TECNOAVANCE, Nit: 98.388.378, con domicilio en la camera 32 No. 16 A 18 del Barrio Maridiaz, de propiedad del señor Álvaro Ruiz Benavides, para solicitar una cotización para suministrar e instalar los equipos de citofonía para nuestro edificio. Después de realizar la visita, el señor Ruiz me presenta varias cotizaciones (…)” – Se resaltó –.

Y, ciertamente, la propiedad horizontal denominada EDIFICIO CAMINO REAL, representada por su administradora, MARIBEL DE ROSERO, según se documentó en el contrato de “suministro e instalación de telefonía digital” que celebró con el proveedor ÁLVARO RUÍZ BENAVIDES, propietario del establecimiento de comercio denominado DISTRIBUCIONES TECNOAVANCE, el pasado 3 de agosto de 2021; según el cual:

CLAUSULA PRIMERA- OBJETO: EL CONTRATISTA se obliga bajo su responsabilidad al suministro e instalación de TELEFONIA DIGITAL, cinco (5) TELEFONOS ALCATEL, y la instalación según descripción técnica que hace parte del presente contrato lo cual será instalado en el EDIFICIO CAMINO REAL ubicado en la Carrera 42 A No. 16 A – 18 Barrio La Colina de la ciudad de Pasto. **CLAUSULA SEGUNDA- PLAZO DEL CONTRATO:** el plazo de ejecución, es decir el tiempo en que EL CONTRATISTA se compromete a prestar sus servicios ante EL CONTRATANTE, será de veinte (20) días contados a partir de la fecha de recibo del anticipo del presente contrato; **CLAUSULA TERCERA:** Los cambios de equipos como teléfonos tendrán un valor adicional y serán por cuenta de cada propietario de apartamento; **CLAUSULA CUARTA – VALOR DEL CONTRATO:** el valor del presente contrato es de UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.640.000,00); **CLAUSULA QUINTA– FORMA DE PAGO:** EL CONTRATANTE pagara al CONTRATISTA el valor del presente contrato así: 1) anticipo del 50% a la firma del presente contrato por un valor de OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$820.000,00) y el otro 50% OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$820.000,00) al término de la instalación a satisfacción del cliente. **CLAUSULA SEXTA– OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** EL CONTRATISTA deberá cumplir bajo su responsabilidad en forma eficiente, oportuna y legal el objeto contratado,

Tal contrato, por disposición expresa de las partes “(…) CLAUSULA DECIMA el presente contrato se regirá por las normas de derecho privado, código civil y código del comercio (…); y, además, consagró una obligación especial de garantía, en los siguientes términos:

“(…) **CLAUSULA SEPTIMA - DE GARANTIA:** Distribuciones Tecnoavance se compromete a dar garantía por un año (1 año); dentro de la garantía aclaramos el cubrimiento por desperfecto de equipos. La garantía no cubre por mala manipulación de personal ajeno tanto a la empresa ubicados en portería aclaramos que todo esto estará sellado. **PARAGRAFO. EL CONTRATISTA,** es responsable del personal que realice la instalación. El **CONTRATISTA** mantendrá indemne al **CONTRATANTE** por cualquier obligación de carácter laboral o medica del personal a su cargo, incluyendo la del personal que se contrate para la realización de la labor contratada, por lo tanto, todo lo de riesgos personales para el personal encargado, distribuciones Tecnoavance se hará cargo (...)” (sic).

En virtud de dicho contrato, la demandante, *motu proprio* elevó reclamación directa ante el proveedor, según la cual:

“(…) Yo, **GLORIA MARIBEL CHICAIZA DE ROSERO** mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía 30725346, actuando en mi propio nombre y representación, me permito informarle que acudí a la Red Nacional de Protección al Consumidor, con la finalidad de solicitar una orientación para buscar una solución a las diferencias surgidas con ocasión de la relación de consumo que se detalla más adelante en los hechos (...)”

Ciertamente, la demandante ha obrado de forma aislada a la propiedad horizontal porque, en ninguno de los documentos que aportó con la demanda, especificó su calidad de *copropietaria* o *poseedora* de una cualquiera de las unidades privadas del EDIFICIO CAMINO REAL; como para acreditar su calidad de consumidora - tercero relativo – en relación con el negocio jurídico que celebró dicha propiedad horizontal con **ÁLVARO RUÍZ BENAVIDES**, propietario del establecimiento de comercio denominado **DISTRIBUCIONES TECNOAVANCE**.

En mérito de lo expuesto, 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: NEGAR las pretensiones de la demanda por ausencia de legitimación en la causa por activa, en tanto, la demandante no demostró detentar la calidad de consumidor.

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

TERCERO: En firme la presente decisión, **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFÍQUESE,

FRM_SUPER

JENNY CAROLINA USCÁTEGUI ÁLVAREZ²⁹

²⁹ Profesional universitario adscrito al Grupo de Defensa del Consumidor de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, autorizado para el ejercicio de funciones jurisdiccionales, mediante Resolución 14371 del 29 de marzo de 2017, expedida en desarrollo de lo previsto en el inciso segundo del párrafo 1° del artículo 24 del Código General del Proceso.



Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales

De conformidad con lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P., la presente Sentencia se notificó por Estado.

No. 087

De fecha: 18/05/2023

Graciela Rojas U.

FIRMA AUTORIZADA