



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Magistrado Ponente

SC395-2023

Radicación n.º 11001-31-99-001-2019-51790-01

(Aprobado en sesión de veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés)

Bogotá, D. C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por Camilo Ernesto Ossa Bocanegra, Ángela Bejarano Daza, Andrés Ricardo Fernández Aldana, Igua Trading S.A.S. y Asegúrate Ltda., frente a la sentencia de 7 de septiembre de 2021, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso de protección al consumidor adelantado por los impugnantes contra Cimcol S.A. y Fiduciaria Bancolombia S.A., en su calidad de vocera del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Acqua Power Center.

ANTECEDENTES

1. En la demanda con la que inició el proceso, respecto del inmueble denominado “ACQUA POWER CENTER”, ubicado en Ibagué y distinguido con la matrícula n.º 350-201031 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esa ciudad, fue solicitado, en síntesis, declarar que las demandadas *«son solidariamente responsables de dar*

cumplimiento a la garantía legal» y por su insatisfacción, en relación con «las zonas comunes y de uso común en general»; ordenarles, como consecuencia, «hacer efectiva la garantía legal sobre las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad de las zonas de uso y goce común», en particular, de los elementos especificados en la súplica tercera del libelo; sancionar a cada una de las accionadas con la «multa máxima», conforme las previsiones del numeral 10º del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011; declarar la «ineficacia y nulidad» de las cláusulas «abusivas y prohibidas» que figuran en las promesas de compraventa celebradas por los actores, como promitentes compradores, y Cimcol S.A., como promitente vendedora; e imponer a las convocadas las costas procesales.

2. Como sustento de tales pedimentos adujeron, en síntesis, los siguientes hechos:

2.1. Cimcol S.A. desarrolló el proyecto *«P.H. ACQUA POWER CENTER, ubicado en la [c]alle 57 No. 60-K8 E MZ D1 sobre la Avenida Guabinal en la ciudad de Ibagué – Tolima»* y, por lo tanto, adicionalmente, actuó como su *«constructor[a], promotor[a], estructurador[a] (...) y administrador[a]»*.

2.2. Los actores, mediante promesa de compraventa, adquirieron las oficinas 601, 807 y 810, así como los parqueaderos 139 del sótano 1, 106 y 112 del sótano 2.

2.3. Constituida la propiedad horizontal como persona jurídica, mediante requerimientos fechados 25 de julio y 22 de agosto de 2018, fue solicitado tanto a la administradora

de la P.H. ACQUA POWER CENTER como a la demandada Cimcol S.A., respectivamente, «se convoque a la Asamblea de Copropietarios para que se haga entrega de la administración» y se les puso de presente:

- *La mala calidad de los acabados del edificio, la fachada (...) se encuentra deteriorada y no corresponde al catálogo de compra y la publicidad que se le dio al proyecto ACQUA POWER CENTER pues se ve totalmente decaída.*
- *El uso de los ascensores del edificio de las oficinas del ACQUA POWER CENTER, lleva tiempo sin mantenimiento, lo cual pone en peligro a los habitantes del edificio.*
- *Existe filtración de agua en las oficinas de mis representados.*
- *El acceso por el sótano 2 se encuentra restringido y sin funcionamiento.*
- *Los baños comunes no se encuentran en óptimas condiciones y hay escapes de agua en tuberías.*
- *No hay mantenimiento de la fachada y escaleras internas del edificio.*
- *La entrada y funcionamiento del Supermercado SURTIPLAZA ha generado problemas de higiene, malos olores, descontrol del área de parqueo en la zona de planta baja.*
- *No hay rendición de cuentas de la administración y/o constructora, frente a gastos y costos respecto de las cuotas de administración.*

2.4. Los días 3 y 9 de mayo de 2019 diversos propietarios de oficinas, entre ellos, la aquí demandante Ángela Bejarano Daza, reclamaron directamente a Cimcol

S.A. y a Fiduciaria Bancolombia S.A. «*el producto ‘bien inmueble Acqua Power Center’*» por deficiencias en «**FACHADAS**», que ascienden a \$1.317.016.800; en el «**EDIFICIO DE OFICINAS W.T.C.**», por la suma de \$731.000.000; y en el «**CENTRO COMERCIAL**», por cuantía de \$162.000.000, para un gran total de \$2.210.016.800.

2.5. La primera de las demandadas atrás mencionadas respondió el requerimiento señalando «(...) *‘que no es posible atender su solicitud, debido a que dentro de su reclamo no se anexa poder alguno conferido a usted con el fin de que represente los intereses de la persona jurídica ACQUA POWER CENTER para el caso in examine (...)’*».

Por su parte, la fiduciaria se opuso «(...) *‘por cuanto lo que se reprocha (...), está relacionad[o] con la calidad en la construcción de las zonas comunes; por lo tanto tal y como lo hemos reiterado a lo largo del presente documento no es en cabeza de la Fiduciaria ni del Fideicomiso en quien recaen las obligaciones de promoción, venta, comercialización, supervisión y enajenación de inmuebles que integran el proyecto ACQUA POWER CENTER, por lo tanto no es posible endilgar responsabilidad alguna respecto a [e]lla de los hechos que se reprochan en dicha reclamación’ (...)*».

2.6. Los contratos de compraventa celebrados con los accionantes fueron de adhesión y, al igual que el reglamento de propiedad horizontal establecido por Cimcol S.A., contienen cláusulas «abusivas y prohibidas», por cuanto unas y otras le permiten a dicha vendedora «modificar unilateralmente el contrato y exonerarse de responsabilidad»,

como, por ejemplo, el parágrafo del artículo 31, el artículo 34 y su parágrafo sexto del citado reglamento, que los demandantes transcribieron, amén de que en los artículos 89, 90, 91 y 93 se arrendaron a marcas de renombre locales comerciales, previendo exenciones respecto del pago de cuotas de administración y fijando *«valores por metro cuadrado arrendado para el pago de administración ordinaria, muy por debajo de los valores por metro cuadrado que deben pagar los demás copropietarios, arrendatarios y/o tenedores»*.

2.7. El primer consejo de administración estuvo integrado, entre otros, por *«el señor LUIS CARLOS MARTÍNEZ MEJÍA, quien es el representante legal de la sociedad CIMCOL S.A., constructor de ACQUA POWER CENTER; el señor RAMÓN BALLESTEROS, abogado apoderado de la sociedad CIMCOL S.A. en múltiples procesos judiciales; (...) el señor FABIO BRICEÑO BUENO, quien conforme se observa en oficio del 8 de junio de 2018, en el que Cimcol S.A. extendió la garantía», actuó como su gerente; y por «el señor ALBERTO GUZMÁN, quien es asesor de Acqua Power Center[,] contratado por la administración provisional del señor Luis Carlos Martínez Mejía»*.

2.8. Como dicho consejo es el que nombra al administrador de la propiedad horizontal, designó a Jorge Orlando Franco Delgado, *«quien a su vez es hermano, es decir, guarda vínculos consanguíneos con el socio accionista mayoritario e integrante principal de la junta directiva de CIMCOL S.A., el señor Eugenio Franco Delgado»*.

2.9. Posteriormente, el 4 de abril de 2019, *«se inscribió a la actual administradora o representante legal de Acqua Power*

Center, la señora PAHOLA LILIANA FRANCO LEMUS, quien resultó elegida en razón a que el señor Fabio Briceño Bueno[,] en calidad de integrante del consejo de administración, postuló su hoja de vida para el cargo, según consta en el Acta No. 4 del Consejo de Administración de Acqua Power Center».

2.10. Mediante derecho de petición de 26 de marzo de 2019, fue solicitado «(...) ‘adelantar y realizar una reclamación directa y/o proceso judicial o jurisdiccional en contra del constructor CIMCOL S.A. por las afectaciones y daños que presentan actualmente las zonas comunes, fachada y líneas vitales de la propiedad horizontal’ (...))», que la administradora atrás nombrada respondió diciendo que se «(...) ‘ha tomado atenta nota del mismo’ (...))», lo que motivó a que la aquí demandante, Ángela Bejarano Daza, formulara acción de tutela que el Juzgado Cuarto Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Ibagué acogió, mediante sentencia de 22 de agosto de 2019, razón por la cual «la representante legal de ACQUA POWER CENTER allegó el 30 de agosto de 2019, oficio presuntamente contestando el derecho de petición en cumplimiento del fallo de tutela, sin embargo, al dar lectura a la misma es claro que se constituye en renuente a dar una respuesta de fondo a los requerimientos efectuados vía derecho de petición del 26 de marzo de 2019».

2.11. En el acápite de «**FUNDAMENTOS DE DERECHO**», los demandantes se refirieron con amplitud sobre:

2.11.1. La «[l]egitimación por activa», en relación con la cual solicitaron aplicar la «[e]xcepción de inconstitucionalidad» respecto del artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015,

que establece: «sobre los bienes comunes de las propiedades horizontales[,] quien deberá solicitar la garantía legal es el administrador de la misma», habida cuenta que «esto no es posible por cuanto desde el administrador definitivo, hasta la segunda y actual administradora de la propiedad horizontal, guardan vínculos consanguíneos con el socio accionista mayoritario e integrante principal de la junta directiva de la sociedad CIMCOL S.A., el señor Eugenio Franco Delgado, y/o han sido elegidos por personal, asesores y en general personas vinculadas a Cimcol S.A. que integran el consejo de administración de la copropiedad, tal como se expuso en los hechos de la demanda».

Tras reiterar esos fundamentos fácticos, añadieron:

En este orden de ideas, tenemos como presupuestos para la procedencia de la excepción de inconstitucionalidad, por una parte[,] la disposición reglamentaria contenida en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015 que al confrontarla con el artículo y en contraposición [a]l derecho fundamental de acceso a la administración de justicia señalado en el artículo 299 de la Constitución Política en interpretación sistemática y armonía con el principio constitucional que reza '[s]on fines esenciales del Estado: (...), facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan (...)' e igualmente en otro principio constitucional y del Estado Social de Derecho como lo es la protección de las minorías.

En el caso particular y concreto, la representación de la propiedad horizontal Acqua Power Center, desde la administración provisional ejercida por el representante legal de la constructora Cimcol S.A., hasta la actual administradora, se ha ejercido por personas que guardan vínculos de distinta índole con la empresa Cimcol S.A., que dan lugar a conflictos de intereses e impedimento para que se efectúe la reclamación de la garantía legal, todo en desmedro de los intereses y los derechos de una comunidad

de copropietarios de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal.

Pues mientras los representantes legales de la propiedad horizontal se rehúsan a efectuar la reclamación mientras corre el término perentorio de la Ley 1480 de 2011, e ignoran los defectos que actualmente adolece el inmueble Acqua Power Center, que representan pérdidas cuyo valor se estima de \$2.210.016.800; la solución natural sería permitir y conceder el derecho a las minorías que sí están interesadas en acudir a la administración de justicia, accionar y hacer efectiva la garantía legal, por lo que se solicita inaplicar lo dispuesto en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, que para el caso particular y concreto contraría los postulados y preceptos constitucionales y el Estado social de derecho.

2.11.2. La legitimación pasiva, que atribuyeron a las demandadas, por corresponder a las proveedoras del bien objeto de la relación de consumo sobre la que versó el litigio.

2.11.3. El derecho de los consumidores a exigir la garantía por falta de idoneidad de las zonas comunes de la tantas veces mencionada propiedad horizontal.

2.11.4. Lo que les fue ofertado y efectivamente entregado.

2.11.5. El término de la garantía, del que resaltaron que es de un año contado desde «la entrega del producto», cuestión de la que destacaron desconocer cuándo esto tuvo ocurrencia, habida cuenta que «la administración de la propiedad horizontal Acqua Power Center, se rehusó a entregar copia de las respectivas actas».

3. La Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, ante quien se presentó la demanda, la admitió mediante auto de 5 de diciembre de 2019.

4. Una vez vinculadas las demandadas al proceso, realizaron, en ejercicio de su derecho a la defensa, las siguientes actuaciones:

4.1. Cimcol S.A.:

4.1.1. Contestó el libelo introductorio oponiéndose al acogimiento de sus pretensiones; se pronunció de distinta manera sobre los fundamentos fácticos allí aducidos; planteó las excepciones meritorias que denominó «*INEXISTENCIA DE RELACIÓN DE CONSUMO*», «*LOS DEMANDANTES NO SON CONSUMIDORES*», «*LOS DEMANDANTES NO SON ADMINISTRADORES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ACQUA POWER CENTER*», «*PRESCRIPCIÓN ACCIÓN POR CONTROVERSIAS CONTRACTUALES*», «*PRESCRIPCIÓN ACCIÓN POR PUBLICIDAD ENGAÑOSA*», «*INEXISTENCIA PUBLICIDAD ENGAÑOSA*», «*INEXISTENCIA CONTRATO DE ADHESIÓN*», «*INEXISTENCIA CLÁUSULAS ABUSIVAS*», «*CUANTIFICACIÓN EXCESIVA E INFUNDADA DE LAS PRETENSIONES ECONÓMICAS*»; y objetó el juramento estimatorio.

4.1.2. Por aparte, formuló las excepciones previas de «*FALTA DE PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚAN LOS DEMANDANTES*», «*INEPTITUD DE LA DEMANDA PORQUE NO SE*

ACREDITÓ HABER AGOTADO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD» y «NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS».

4.2. Fiduciaria Bancolombia S.A, como vocera del Patrimonio Autónomo Acqua Power Center, igualmente replicó la demanda, en desarrollo de lo cual solicitó rechazar las súplicas de esta, se refirió detalladamente sobre los hechos alegados y esgrimió las siguientes excepciones de fondo: «FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA», «FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA», «CULPA EXCLUSIVA DE LOS DEMANDANTES Y SU APOEDRADO CARLOS EDUARDO OSSA HERNÁNDEZ», «IMPOSIBILIDAD JURÍDICA», «PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CONTRACTUAL», «PRESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA LEGAL», «INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN RESPECTO DE LOS ELEMENTOS QUE SE PRETENDEN EN GARANTÍA», «IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES POR NO AGOTAR EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD», «INEXISTENCIA DE LA RELACIÓN DE CONSUMO», «INEXISTENCIA DE PUBLICIDAD ENGAÑOSA», «INEXISTENCIA DE CLÁSULAS ABUSIVAS Y PROHIBIDAS», «PRESCRIPCIÓN DE LA PUBLICIDAD ENGAÑOSA» y «CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA».

5. Mediante auto de 24 de marzo de 2021 fueron declaradas no probadas las excepciones previas y fijada hora y fecha para la práctica de la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

6. En el curso de la audiencia, verificada el 3 de junio de 2021, el juzgador dio aplicación al numeral 3º del artículo

278 del Código General del Proceso y, en tal virtud, dictó sentencia anticipada en la que declaró *«la carencia de legitimación en la causa por activa»*, por lo que negó las pretensiones de la demanda, imponiendo costas a la actora.

7. Dicho fallo fue confirmado por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, al desatar la apelación que contra él interpusieron los accionantes, según figura en proveído de segunda instancia calendado el 7 de septiembre de 2021.

LOS ARGUMENTOS DEL AD QUEM

Luego de historiar lo acontecido en el proceso, compendiar los planteamientos sustentantes de la decisión cuestionada, identificar los reparos que contra esta formularon los demandantes y advertir el carácter anticipado de la sentencia recurrida, el Tribunal plasmó, en respaldo de la determinación que adoptó, los razonamientos que siguen a delinearse:

1. Con ayuda de la jurisprudencia refirió sobre la naturaleza de la legitimación en causa y, sin mayor preámbulo, anunció *«que la sentencia anticipada objeto de apelación debe ser confirmada, en razón a que, en efecto, a los propietarios, arrendatarios y/o tenedores a cualquier título de las unidades inmobiliarias que fungen aquí como integrantes del extremo activo de la litis, no les está permitido actuar en favor de la copropiedad a la que pertenecen dichos inmuebles, toda vez que esa competencia se la otorgó la ley al administrador de la copropiedad»*.

2. Enseguida precisó que, *«conforme se estableció en la fijación del litigio y lo resaltó la funcionaria de primera instancia, las pretensiones se dirigieron a reclamos por zonas comunes»*, por lo que eran aplicables los artículos 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, 24 y 50 inciso 1º de la Ley 675 de 2001, que transcribió.

3. Trajo a colación un fallo que, en igual sentido, había emitido la misma Sala de Decisión, el cual reprodujo en lo que estimó pertinente, y seguidamente reiteró que *«la reclamación por defectos o deficiencias constructivas de zonas comunes que regula el Estatuto del Consumidor y el Decreto 1074 de 2015, corresponde al administrador de la copropiedad, sea provisional, definitivo o encargado, en la medida que representa a la persona jurídica una vez constituida, circunstancia que descarta la procedencia del reparo atinente a la aplicación de la excepción de inconstitucionalidad»*.

4. Adelante añadió:

Además, no se observa que exista incompatibilidad entre la norma de rango superior y las citadas por el recurrente, que es el supuesto para considerar aplicable la excepción a que acude en sede de alzada, máxime cuando se encuentra plenamente delimitado y definido el ejercicio de la acción en el caso de las copropiedades por conducto o intermedio de la persona que la ley tiene prevista para que la represente, lo que no luce contrario al ordenamiento superior; cosa distinta es que, como lo cita el censor, las personas que han representado o representan a la persona jurídica incurran en acciones u omisiones que eventualmente puedan ser revisadas, empero, en el marco de sus funciones y bajo la aplicación de las normas que atañen a la responsabilidad

que implican los cargos de dirección de la copropiedad que ostentan o han ostentado, lo que en todo caso escapa del objeto de decisión por vía de esta acción.

No se olvide que, como lo citó el recurrente, la excepción de inconstitucionalidad en términos de la Corte Constitucional se configura como un deber de las autoridades cuando detecten una clara contradicción entre la disposición aplicable a un caso concreto y las normas constitucionales, que es el supuesto que en el asunto bajo examen no se aprecia verificado, a lo sumo, de la forma clara y evidente que lo plantea la jurisprudencia; empero, de las normas a que hace referencia el censor no se advierte que exista una contradicción que amerite la inaplicación de las de rango inferior a la Constitución.

Todo lo anterior, descarta la procedencia de los reproches aquí identificados como i) y ii), atendido por demás que los Decretos 735 de 2013 y 1074 de 2015 lejos están de exceder los límites de la Ley 1480 de 2011, como ya se expresó, al propender por desarrollar algunas disposiciones y aspectos de la misma.

Además, lo dicho coadyuva en desechar igualmente la viabilidad del último de los reparos formulados, en la medida que[,] si el extremo activo de la controversia no ostenta legitimación en la causa, mal puede adentrarse esta sede en examinar la procedencia del término de garantía basado en la no entrega de las zonas comunes.

5. Así las cosas, coligió el fracaso de la alzada y la necesidad de confirmar el fallo apelado, con imposición de las costas en las dos instancias a los actores.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

De las dos acusaciones que contiene, fincadas en las causales primera y segunda del artículo 336 del Código

General del Proceso, respectivamente, la Corte solamente estudiará la inicial, por estar llamada a prosperar y a arrasar con el fallo confutado.

CARGO PRIMERO

Con apoyo en el primigenio motivo de la norma arriba citada, se denunció la sentencia impugnada por ser directamente violatoria de los artículos 1, 3 numeral 1.5., 4 y 5 numeral 3, de la Ley 1480 de 2011.

En sustento del reproche, su autor, en síntesis, expresó:

1. Luego de reproducir algunos de los fundamentos en los que el juzgador *ad quem* sustentó la decisión confirmatoria que adoptó, el recurrente puntualizó que dicha autoridad erró, en primer lugar, al *«exigir, para legitimar en la causa por activa, la calidad de administrador y no la de CONSUMIDOR»* y, en segundo término, al *«interpretar que el Decreto 1074 de 2015, regula el derecho de acudir a la justicia, cuando éste solo se ocupa de la reclamación de la garantía legal (zonas comunes) ante el constructor o proveedor»*.

2. Con apoyo en el numeral 1.5 del artículo 3º de la Ley 1480 de 2011, que transcribió, el inconforme protestó la aplicación que el Tribunal hizo del Decreto 1074 de 2015, en tanto que éste, dijo, *«solo tiene (...) un alcance de procedibilidad»*, razón por la que tildó de equivocada la consideración atinente a que dicha reglamentación *«otorga a la*

administración de la copropiedad la vocación para reclamar la titularidad de un derecho otorgado por la ley al consumidor».

3. Agregó que el artículo 2.2.2.32.3.4 del precitado Decreto únicamente tiene alcance *«para regular la reclamación directa, para exigir la garantía legal al proveedor sobre las zonas comunes en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal»*, entendimiento que reforzó con la reproducción que hizo de su inciso 2º, en tanto que en él se especificó que el procedimiento a seguir es el contemplado en el artículo 2.2.2.32.3.3., es decir, que *«el consumidor informará por escrito dentro de término legal de la garantía, al productor o expendedor de inmueble el defecto presentado»* y que uno u otro *«entregará una constancia del recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto del reclamo»*.

4. Así las cosas, el impugnante insistió en que *«esta disposición regula, la forma de realizar el reclamo, los términos para hacerlo, los términos del proveedor según la complejidad para atender el reclamo, etc. Pero de ninguna manera le confiere la titularidad del derecho subjetivo a la administración de la copropiedad para presentarse en juicio como demandante. Y menos para despojar a quienes la [l]ey les ha conferido ese derecho»*.

5. El censor aseveró que la norma aplicable era el artículo 3º de la Ley 1480 de 2011 que, *«con absoluta claridad[,] señala como derecho del consumidor (y mis poderdantes lo son), el de reclamar directamente ante el productor, como también acudir a la administración de justicia»*, precepto que el Tribunal no hizo

actuar contrariando así, además, el artículo 19 de la Ley 617 de 2001, que concuerda con el concepto de «consumidor» contenido en el numeral 3º del artículo 5 de aquél ordenamiento jurídico.

6. Al cierre, el inconforme puntualizó que «[l]os derechos conferidos mediante esta [l]ey al consumidor, son (...) de rango fundamental, en cuanto la garantía legal lleva inmersas condiciones de protección a la vida y salud de las personas que se expresan en el derecho a que el bien adquirido corresponda efectivamente a la calidad, idoneidad y seguridad ofertados y requeridos»; y que «se vulnera el derecho de acceso a la justicia» si se mantiene la errada interpretación que efectuó el Tribunal.

CONSIDERACIONES

I. Planteamiento del problema.

1. En apretada síntesis, el Tribunal, soportado en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, coligió que la legitimación activa en acciones como la promovida por los aquí demandantes, esto es, las encaminadas a hacer efectiva la garantía legal respecto de los bienes comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, está radicada única y exclusivamente en el administrador de la correspondiente persona jurídica.

Con base en tal razonamiento confirmó que los gestores de este asunto litigioso no estaban llamados a proponerlo, como declaró la sentencia anticipada que, con fundamento

en el numeral 3º del inciso 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, dictó la Superintendencia de Industria y Comercio el 3 de junio de 2021, toda vez que ninguno de aquellos demostró tener la representación legal de la Propiedad Horizontal Acqua Power Center.

2. A su turno, los recurrentes en casación, en el cargo auscultado, denunciaron la violación directa de los artículos 1º y 3º a 5º de la Ley 1480 de 2013, por falta de aplicación, habida cuenta que dichos preceptos le conceden al «consumidor» la potestad de ejercer todas las acciones que ese estatuto consagra, incluida la arriba especificada, razón por la cual consideró equivocada la indicada inferencia del juzgador *ad quem*, toda vez que, con ella, arrebató a aquél, se reitera, al «consumidor», la señalada atribución, más cuando el precepto reglamentario en el que se fincó dicho sentenciador se limitó a facultar al administrador de la propiedad horizontal para adelantar la reclamación directa de la garantía ante el proveedor o expendedor, sin ocuparse para nada del proceso judicial que debe gestionarse cuando ese trámite previo no produce resultados favorables.

En tal orden de ideas y sobre la base de que los actores ostentan la condición de consumidores, deprecaron la casación del fallo de segunda instancia y la revocatoria del de primera.

II. El derecho del consumo. Lineamientos generales.

1. Siendo ello así, para definir el debate propuesto en el cargo que ocupa la atención de la Sala, de estirpe netamente jurídico, en tanto que denunció la violación directa de la ley sustancial, se torna indispensable fijar la atención en el que ha dado en llamarse «*Derecho del consumo*» o de «*los consumidores*», independientemente de que se lo considere como una rama autónoma del derecho o, en palabras de la Corte, como «*una disciplina de orientación tuitiva (...), esencialmente caracterizada por regular lo que concierne a los consumidores y a las relaciones de consumo*», la cual «*traspasa las relaciones tradicionales propias del derecho privado, para extenderse a las que se ajustan entre el Estado y los diversos actores del mercado, en la medida que tengan injerencia en los intereses de la colectividad*» (CSJ, SC de 3 may. 2005, rad. n.º 1999-04421-01).

2. Sin desconocer que, de tiempo atrás, el legislador colombiano implementó normas al respecto e, incluso, estableció el «*estatuto de los consumidores*» (Decreto 3466 de 1982), fue en la Constitución Política de 1991 donde quedó elevada a rango superior su protección, al establecer, en el artículo 78, que «*[l]a 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*» y que «*[s]erán 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*».

3. No hay duda de que el constituyente patrio, a tono con el derecho foráneo, reconoció que las nuevas formas de intercambio de bienes y servicios, fruto del acelerado proceso industrial, de la producción en serie, de la mayor cobertura e incidencia de la publicidad -por el avance de las comunicaciones-, de la concentración en los centros urbanos de altos niveles poblacionales y del efectivo desarrollo de los canales de comercialización, para solo mencionar algunos de los fenómenos más extendidos y dicientes, desembocaron, de un lado, en el abandono de la contratación directa entre productores o distribuidores y los interesados en un bien o servicio y, de otro, en la adopción de sistemas de negociación masiva, impersonal, carentes de suficiente información y caracterizados, además, por la adhesión de los segundos a las condiciones impuestas por los primeros, trayendo consigo acentuado desequilibrio entre sus partícipes, como quiera que provocó el fortalecimiento de aquéllos y, aparejadamente, el correlativo debilitamiento de los últimos.

4. Frente a esa realidad, el derecho, en sentido amplio, se vio en la necesidad de procurar corregir tal asimetría y, para ello, de adoptar normas encaminadas a flexibilizar las férreas reglas de contratación establecidas en las reglas civiles y comerciales, a restablecer el equilibrio perdido y, finalmente, a prevenir la sistemática afectación de los derechos de los consumidores.

5. Esos mandatos que, en forma transversal, disciplinan *«las conductas de individuos que se relacionan económicamente en condiciones de desequilibrio sistémico, es*

decir, que no están en igualdad de condiciones» (Colman, Mónica. «Los derechos del consumidor en el nuevo Código Civil y Comercial», Buenos Aires, Asociación Defensores del Consumidor de la República Argentina, en: www.adpra.org.ar/los-derechos-del-consumidor-en-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial.), son un «conjunto de normas» que permiten «establecer un equilibrio de las fuerzas entre los contratantes y contraprestaciones que cada uno de ellos debe realizar», en el entendido de que «la justificación de aquel derecho hay que entroncarla con las insuficiencias provocadas por un sistema que avanzó con el más fuerte, dejando parcialmente desasistida a la que se ha denominado parte débil del contrato» (Paños Pérez, Alba. «Derechos y garantías del consumidor en el ámbito contractual». Ed. Universidad de Almería, 2010, págs. 11 y 12).

III. El actual estatuto del consumidor. Ley 1480 de 2011.

1. Habiendo confiado la Carta Fundamental a la «ley» el control de la calidad de los bienes y servicios, así como el régimen de responsabilidad de quienes, en su comercialización, vulneren los derechos de los consumidores y usuarios, según ya se vio, debe entonces volverse la mirada sobre el actual «Estatuto del Consumidor», contenido en la Ley 1480 de 2011, cuya finalidad, según el expreso mandato de su artículo 1º, es «*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*», especialmente frente a «los riesgos para su salud y seguridad»,

el «acceso a una información adecuada», la «educación», la «libertad» que ellos tienen de «constituir organizaciones» y de que sus opiniones sean oídas «en los procesos de adopción de decisiones que las afecten» y, por último, en la «protección especial a los niños, niñas y adolescentes, en su calidad de **consumidores**» (subrayas y negrillas fuera del texto).

2. En consonancia con ello, el artículo 2º del comentado ordenamiento jurídico precisó que sus normas «regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y **consumidores** y la responsabilidad de los productores tanto sustancial como procesalmente» y que, por ende, «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 se aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley» (subrayas y negrillas fuera del texto).

3. Enseguida enunció los principales derechos y deberes de «los **consumidores** y usuarios», incluyendo entre los primeros el «[d]erecho a recibir productos de calidad», esto es, «de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado»; el «[d]erecho a la seguridad e indemnidad», referido a que «los productos no causen daño en condiciones normales de uso y a la protección contra las consecuencias nocivas para la salud, la vida o la integridad de los **consumidores**»; y el «[d]erecho a la reclamación», tanto «directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales

o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente Ley» (art. 3º; subrayas y negrillas fuera del texto).

4. A su turno, el artículo 4º explicitó que sus normas «son de orden público» y que «deberán interpretarse en la forma más favorable al **consumidor**. En caso de duda se resolverá en favor del **consumidor**» (subrayas y negrillas fuera del texto).

5. Entre las muchas definiciones contempladas en el artículo 5º, determinó que «[c]onsumidor o usuario» es «[t]oda 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»; que «[g]arantía» es la «[o]bligación temporal, solidaria a cargo del productor y proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto»; que «[i]doneidad o eficiencia» es la «[a]ptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado»; y que «[p]roducto» es «[t]odo bien o servicio».

6. Visible es, entonces, que la propia Ley 1480 de 2011, dejó claro que el factor determinante para que opere la protección dispensada por sus normas, es la presencia en la respectiva «relación de consumo» de un «consumidor», propiamente dicho.

Y estableció que tienen tal carácter las personas naturales o jurídicas que hubieren adquirido un bien, cualquiera sea su naturaleza, o procurado la prestación de un servicio, en uno y otro caso, para la satisfacción de una necesidad y como destinatarias finales, es decir, siempre y cuando el acto respectivo no forme parte de una cadena productiva propia del adquirente o del receptor.

Para la mejor comprensión del comentado concepto, encuentra útil la Sala memorar el criterio que plasmó en un fallo, incluso, anterior a la expedición de la ley que se comenta, esto es, alusivo a la definición que al respecto traía el Decreto 3466 de 1982 en el literal c) de su artículo 1º, caracterizada por su notoria imprecisión, en tanto que, pareciera, su opinión fue acogida por el legislador al proferir el actual estatuto del consumidor, razón por la cual sirve para establecer su genuino alcance:

Previamente a la promulgación de la Carta Fundamental de 1991, la ley de facultades extraordinarias 73 de 1981 autorizó la expedición del decreto 3466 de 1982 o Estatuto del Consumidor, que vino a constituirse en un cuerpo normativo que, por primera vez, fue destinado al tratamiento de ciertos aspectos vinculados a la regulación y protección de los consumidores.

Dentro del estatuto se definió al consumidor como ‘toda persona, natural o jurídica, que contrate la adquisición, utilización o disfrute de un bien o la prestación de un servicio determinado, para la satisfacción de una o más necesidades’ (artículo 1º, literal c.), noción que, a primera vista, abarca todos los tipos de personas -naturales o jurídicas- y de bienes -muebles o inmuebles-, sin distinción alguna, a la par que introduce un ingrediente asociado a la finalidad de la

adquisición, utilización o disfrute’ del bien o servicio, esto es, que con ella se persiga, valga repetirlo, ‘la satisfacción de una o más necesidades’.

Aunque en la definición no se emplea ningún parámetro relacionado, por ejemplo, con el hecho de que la persona deba ser consumidor o destinatario final del bien o servicio, o con la circunstancia de que el uso o consumo se enmarque o no dentro de una actividad profesional o empresarial, como ocurre en otros países, ello no puede conducir, por la simple imprecisión terminológica, a pensar que todos los sujetos que interactúan en el tráfico de bienes y servicios conforman tal categoría -consumidores- y que, por ende, a ellos indistintamente les sean aplicables las normas especiales, pues con semejante entendimiento se desnaturalizaría, por vía de la generalización, un estatuto excepcional destinado a proteger a determinados sujetos de las relaciones de intercambio.

De ahí que se imponga la adopción de un criterio interpretativo de la noción de consumidor, que consulte racionalmente las finalidades específicas del estatuto en el que se encuentra incorporada, y, en esa misma medida, delimite el marco de las disposiciones, tarea que seguidamente emprenderá la Corporación (CSJ, SC de 3 may. 2005, rad. 1999-04421-01; subrayas fuera de texto).

Luego de traer a colación la exposición de motivos del proyecto y ciertos segmentos de las ponencias presentadas en procura de la aprobación de la ley de facultades, añadió:

Así, con independencia de que las motivaciones entonces expuestas sean plenamente compartidas por esta Corporación o de que ellas conserven vigencia, emerge innegablemente de los antecedentes legislativos que una de las principales pretensiones del estatuto fue la de amparar los intereses de un sector de la comunidad que, por lo menos en términos generales, se encuentra en condiciones de debilidad frente a los operadores comerciales

profesionales -proveedores, expendedores, productores, etc.-
Por tanto, la amplitud y vaguedad del concepto legal de
consumidor no puede llevar a un entendimiento
indiscriminado, pues con ello perdería toda razón la
existencia de un régimen especial, como tampoco puede
concebirse la asimilación de dicha definición con otras, como
las de ‘Productor’ y ‘Proveedor o expendedor’, que el mismo
estatuto explica en términos bien diversos, (...).

En este 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 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. 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 actividad profesional o empresarial de quien se dice
consumidor; adicionalmente, no está de más anotar que una
 postura similar es la adoptada por la Superintendencia de
 Industria y Comercio cuando, dentro de su competencia, ha
 conceptualizado sobre el alcance del término que se viene
 estudiando. (conceptos 96027242 de 2 de septiembre de
 1996, 96060904 de 28 de noviembre de 1996, 97023655 de
 15 de julio de 1997, 99067274 de 4 de febrero de 2000,
 02108233 de 17 de enero de 2003 y 03025237 de 9 de mayo
 de 2003; Cfr. Compendio de doctrina sobre protección del
 consumidor 1992 - 1999, Ministerio de Desarrollo Económico,
 Superintendencia de Industria y Comercio, 2000, págs. 152 -
 160, y www.sic.gov.co) (CSJ, *ib.*, subrayas fuera del
 texto).

Esto explica el cambio legislativo adoptado en el citado numeral 3º del artículo 5º de la Ley 1480 de 2011, al restringir el concepto de «consumidor» al adquirente de un bien o servicio que actúa como «*destinatario final*» y busca «*la satisfacción de una necesidad, propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica*», condiciones que la anterior definición no preveía.

IV. La garantía legal.

1. Como ya tuvo oportunidad de precisarlo la Corte, los «*ejes nucleares*» de la Ley 1480 de 2011 «*se encuentran en la garantía legal por la calidad, idoneidad y seguridad de los productos que se ofrezcan en el mercado (títulos II y III), responsabilidad por productos defectuosos (título IV), adecuada revelación de información (título V), prohibición de publicidad falsa y engañosa (título VI) y protección contractual (título VIII)*» (CSJ, SC 2580 de 25 oct. 2022, rad. n.º 2027-33358-01; subrayas fuera del texto).

2. Concentrados en el primero de ellos, la garantía legal, que es el tema al que se contrae el reproche casacional examinado, pertinente es advertir que sus rasgos más salientes, son:

2.1. Se erige como principio rector, la obligación que tiene «[t]odo productor» de «*asegurar la idoneidad y seguridad de los bienes y servicios que ofrezca o ponga en el mercado, así como la calidad ofrecida. En ningún caso éstas podrán ser inferiores o*

*contravenir lo previsto en reglamentos técnicos y medidas sanitarias o fitosanitarias», por lo que su «incumplimiento» da lugar a: «(...) [r]esponsabilidad solidaria del productor y proveedor **por garantía de los consumidores**»; «(...) [r]esponsabilidad administrativa individual ante las autoridades de supervisión y control en los términos de esta Ley»; y «(...) [r]esponsabilidad por daños por producto defectuoso, en los términos de esta Ley» (art. 6º; subrayas y negrillas fuera del texto).*

2.2. Se entiende por tal *«la obligación, (...) a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos» (art. 7º).*

2.3. *«Ante los **consumidores**, la responsabilidad por la garantía legal recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos» (art. 10º; subrayas y negrillas fuera del texto).*

2.4. Comprende los siguientes deberes a cargo del responsable:

1. Como regla general, reparación totalmente gratuita de los defectos del bien, así como su transporte, de ser necesario, y el suministro oportuno de repuestos. Si el bien no admite reparación, se procederá a su reposición o a la devolución del dinero.

*2. En caso de repetirse la falla y atendiendo a la naturaleza del bien y a las características del defecto, a elección del **consumidor**, se procederá a una nueva reparación, la devolución total o parcial del precio pagado o al cambio parcial o total del bien por otro de la misma especie, similares*

características o especificaciones técnicas, las cuales en ningún caso podrán ser inferiores a las del producto que dio lugar a la garantía.

3. En los casos de prestación de servicios, cuando haya incumplimiento se procederá, a elección del **consumidor**, a la prestación del servicio en las condiciones en que fue contratado o a la devolución del precio pagado.

4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.

5. Disponer de asistencia técnica, para la instalación, mantenimiento de los productos y su utilización, de acuerdo con la naturaleza de estos. La asistencia técnica podrá tener un costo adicional al precio.

6. La entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna.

7. Contar con la disponibilidad de repuestos, partes, insumos, y mano de obra capacitada, aun después de vencida la garantía, por el término establecido por la autoridad competente, y a falta de éste, el anunciado por el productor. En caso de que no se haya anunciado el término de disponibilidad de repuestos, partes insumos y mano de obra capacitada, sin perjuicio de las sanciones correspondientes por información insuficiente, será el de las condiciones ordinarias y habituales del mercado para productos similares. Los costos a los que se refiere este numeral serán asumidos por el consumidor, sin perjuicio de lo señalado en el numeral 1º del presente artículo.

8. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de la garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.

9. En los casos de prestación de servicios que suponen la entrega de un bien, repararlo, sustituirlo por otro de las

mismas características, o pagar su equivalente en dinero en caso de destrucción parcial o total causada con ocasión del servicio defectuoso. Para los efectos de este numeral, el valor del bien se determinará según sus características, estado y uso (art. 11; subrayas y negrillas fuera del texto).

2.5. Su efectivo ejercicio, desde la perspectiva temporal, procede así:

*El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al **consumidor**.*

De no indicarse el término de la garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.

*Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el **consumidor**. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.*

La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.

Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año. (Art. 8º; subrayas y negrillas fuera del texto).

3. Esa somera excursión por las normas de la Ley 1480 de 2011 referentes a la garantía legal dejan en claro que esta, en consonancia con los comentados lineamientos generales del estatuto, fue establecida, de un lado, en favor de «*los consumidores*» y, de otro, a cargo de los productores y/o proveedores respectivos, como explícitamente lo establece su artículo 10º y, de forma expresa o implícita, lo señalan, o lo dan a entender, los demás preceptos atrás invocados.

V. La reglamentación de la garantía legal. Decreto 735 de 2013 (recogido luego en el Decreto 1074 de 2015).

1. En acatamiento del párrafo del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011, que ordenó al Gobierno Nacional «*reglamentar la forma de operar la garantía legal*», fue expedido el Decreto 735 de 2013.

2. Tras dejar precisado que mediante él «*se establecen las reglas para hacer efectiva la garantía legal y las suplementarias a esta*» (art. 1º), en el Capítulo II, denominado «**Solicitud, procedimiento, cumplimiento y plazo para la efectividad de la garantía legal**», fue regulada la formulación de la respectiva petición, que corresponde «*al consumidor*», quien al elaborarla está en el deber de «*informar el daño que tiene el producto*», «*ponerlo a disposición del expendedor*» e «*informar la fecha de la compra o de la celebración del contrato correspondiente*» (art. 2º); en su párrafo se previó que, para el ejercicio de «*la acción jurisdiccional de protección al consumidor*», éste «*deberá haber surtido previamente la*

reclamación directa prevista en el numeral 5º del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011» (subrayas fuera del texto).

3. En cuanto a la solución del reclamo, se advirtió que «*el productor o el expendedor, según corresponda, debe expresar por escrito y de manera sustentada las razones para aceptar(...)*» la garantía legal, «*hacerla efectiva de forma diferente a la solicitada o negarla, con las pruebas que justifiquen su decisión*», escrito y medios de convicción que «*deben ser entregados al consumidor al momento de informarle*» la determinación adoptada (subrayas y negrillas fuera el texto).

4. Seguidamente fueron reglamentadas las diferentes formas de hacer efectiva la garantía, esto es, la «*reparación*», que debe ser «*totalmente gratuita*» (arts. 3º, párrafo, y 8º), la «*[i]mposibilidad de reparación o repetición de la falla*» (art. 4º), la «*[i]mposibilidad de reposición o cambio del bien*» (art. 5º y 9º) y la «*[d]evolución del dinero*» (arts. 6º y 10º).

5. En el Capítulo III, referente a las «**Particularidades de la garantía para ciertos bienes**», se trató sobre la garantía de «*disponibilidad de repuestos, partes, insumos y mano de obra capacitada*» (art. 11), «*bienes usados*» (art. 12), de «*bienes inmuebles*» (art. 13) y de «*bienes de único uso o desechables*» (art. 15).

6. En relación con los penúltimos (inmuebles), se dispuso:

6.1. Delanteramente:

Artículo 13. *En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.*

El productor o expendedor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.

Parágrafo 1º. *Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo. Este término podrá prorrogarse por un período igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor.*

A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.

Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor, a su elección, podrá solicitar reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectado o la entrega de una suma equivalente al acabado o línea vital afectados.

Parágrafo 2º. *Frente a la reclamación por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la realización de la visita de verificación señalada en el presente*

artículo. Este término podrá ser prorrogado por un período igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera. En todo caso, deberá ser informado por escrito al **consumidor**.

A partir de la fecha de la respuesta positiva al **consumidor** y dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definan la solución a implementar, el productor o expendedor reparará el inmueble, restituyendo las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismorresistencia vigentes con que fue diseñado.

De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, el productor o expendedor del bien procederá a la devolución del valor total recibido como precio del bien. Para tal efecto, y en caso de existir crédito financiero, reintegrará al **consumidor** tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC. Así mismo, deberá cancelar a la entidad financiera, el saldo total pendiente del crédito suscrito por el **consumidor**. Una vez realizada la devolución del dinero al **consumidor** y a la entidad financiera, se producirá la entrega materia y transferencia del derecho de dominio del inmueble al productor o expendedor.

En caso de no existir crédito financiero, el productor o expendedor deberá reintegrar el valor total cancelado por concepto del bien, debidamente indexado con base en la variación del IPC.

La devolución de dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el **consumidor** suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiese procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor.

Parágrafo 3º. *Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y líneas vitales será de un (1) año y el de estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8º de la Ley 1480 de 2011 (subrayas y negrillas fuera del texto).*

6.2. Adicionalmente se previó:

Artículo 14. Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales. *En los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1º del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionan.*

El procedimiento y términos para hacer efectiva la garantía legal de estos bienes, será el establecido en el artículo 13 del presente decreto, según corresponda.

7. El Gobierno Nacional, mediante el Decreto 1074 de 26 de mayo de 2015, expidió el «Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Comercio», con el objetivo «de compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen en el sector».

Así las cosas, en el Capítulo 32, «**EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA**», se reprodujeron las normas del Decreto 735 de 2013, incluidas las correspondientes a las «**PARTICULARIDADES DE LA GARANTÍA PARA CIERTOS BIENES**», Sección 3, entre ellas, el artículo 14 atrás transcrito, que, con idéntico tenor, quedó así:

Artículo 2.2.2.32.3.4. Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales. *En los bienes*

inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1 del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen.

El procedimiento y términos para hacer efectiva la garantía legal de estos bienes, será el establecido en el artículo 2.2.2.32.3.3 del presente Decreto, según corresponda.

VI. Conclusiones.

A la luz de las previsiones del artículo 78 de la Constitución Política, de las normas generales de la Ley 1480 de 2011, de las especiales que dicho estatuto contempla en relación con la garantía legal y de los preceptos reglamentarios de la premencionada figura, consagrados en el Decreto 735 de 2013, luego reproducidos en el Decreto 1074 de 2015, particularmente, los tocantes con los bienes inmuebles, se colige:

1. Tanto el derecho del consumo, como todos los mecanismos que él contempla, tienen como sujeto de la protección dispensada al «consumidor», noción dentro de la cual está comprendida la de «usuario».

2. Por consiguiente, son ellos -los «consumidores»-, de un lado, los beneficiarios de ese sistema tuitivo y, de otro, los titulares de las acciones que él desarrolla.

3. Así las cosas, en cuanto hace a la garantía legal, la persona natural o jurídica que, en la correspondiente

relación de consumo, ostente la indicada condición, se repite, la de «*consumidor*», es quien puede hacerla efectiva.

4. Ahora bien, tratándose de la reclamación directa de la garantía legal en relación con un bien inmueble, o de la correspondiente acción jurisdiccional, ni la Ley 1480 de 2011, ni las normas generales del Decreto 735 de 2013, incluidas las concernientes sobre esta clase de bienes, contemplan variantes respecto de los titulares de tales prerrogativas, o de las medidas de protección adoptables, según que el componente defectuoso sobre el que verse la solicitud pertenezca a una unidad de propiedad particular o corresponda a uno de uso común, pues en todos los casos una y otra normatividad facultan siempre al «*consumidor*» e imponen al proveedor o expendedor el deber de efectuar la reparación, el cambio o la devolución del dinero, según fuere el caso, sin contemplar distingos de ninguna clase.

VII. La genuina interpretación y sentido del artículo 14 del Decreto 735 de 2013, actualmente, artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015.

1. Dicho está y ahora se ratifica con contundencia, que el régimen de protección ordenado por el artículo 78 de la Constitución Política y que fue desarrollado por la Ley 1480 de 2011, propende por la defensa de los «*consumidores*», noción que comprende a los «*usuarios*», en tanto son el extremo débil en las «*relaciones de consumo*» que sostienen con productores o proveedores para la consecución de bienes o

servicios, en procura de la satisfacción de necesidades propias.

De suyo, entonces, las personas naturales o jurídicas que contratan la adquisición de un bien o la prestación de un servicio, como destinatarias finales, son las titulares de las acciones que el ordenamiento jurídico ideó con el fin de corregir el acentuado desequilibrio económico que esos nexos suponen para aquéllas.

2. Conforme el artículo 189 de la Constitución Política, *«[c]orresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes».*

Tal potestad no es absoluta sino que, por el contrario, *«está sujeta a ciertos límites, que no son otros que la Constitución y la ley misma, ya que no puede en este último evento ampliar, restringir o modificar su contenido»*, lo que significa, en otros términos, que *«las normas reglamentarias deben estar subordinadas a la ley respectiva y tener como finalidad exclusiva la cabal ejecución de ella»* (Corte Constitucional, Sentencia C-302 de 5 de mayo de 1999).

Siendo así, como en efecto lo es, propio es pensar que todo decreto reglamentario vigente, esto es, mientras no sea declarado inconstitucional, se presume legal y, por ende, ajustado a la ley que reglamenta, entendimiento que se erige

en un criterio de gran valía, cuando de la interpretación de sus normas se trata.

3. Pertinente es aseverar, entonces, que el Decreto 735 de 2013, en la medida en que con él se reglamentó la garantía legal que, como derecho de «los consumidores», previó la Ley 1480 de 2011, guarda total y absoluta conformidad con los mandatos de esta última y que, por lo mismo, no extendió, ni cambió y, mucho menos, redujo su campo de aplicación, sino que, por el contrario, respetó cabalmente el que dicho «Estatuto de los Consumidores» definió para esa materia.

En tal orden de ideas, cuando el artículo 14 del precitado decreto estableció que, «[e]n los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal de los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1º del artículo 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen» (subrayas fuera del texto), no contravino en nada la regla general de que el ejercicio de esa potestad pertenece a «los consumidores»; y que, por lo mismo, la atribución que allí hizo, guarda conformidad con ella.

Para arribar a esa comprensión debe tenerse muy en cuenta, en primer lugar, que a términos del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, «[l]a propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular», la cual tiene por objeto «administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios

de bienes privados y cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal» (subrayas fuera del texto).

En segundo término, que según el artículo 50 del mismo estatuto, «[l]a 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 aquellos casos en los exista 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» (subrayas fuera del texto).

Y, finalmente, que «[l]os 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 a los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos» (art. 19, ib.; subrayas fuera del texto).

Significa lo anterior que el precepto objeto del presente análisis, pese a referirse al «administrador» de la propiedad horizontal, en verdad asignó la potestad de hacer efectiva la garantía legal, cuando versa sobre sus bienes comunes, a dicha persona jurídica; y que al así facultarla, tuvo muy en cuenta que ella está «conformada por los propietarios de los

bienes de dominio particular», que le corresponde «*manejar los asuntos de interés común*» de tales propietarios y, adicionalmente, que a éstos les «*pertenecen en común y proindiviso*» esos bienes.

Es que, si los integrantes de la propiedad horizontal son los propietarios de las unidades de dominio particular, esto es, sus adquirentes, originarios o derivados, propio es colegir que ellos, desde la perspectiva de las «*relaciones de consumo*» mediante las cuales se hicieron a esos bienes, corresponden a los «*consumidores*».

4. De lo precedentemente expuesto se sigue que el artículo 14 de Decreto 735 de 2013, sin desvirtuar que la efectividad de la garantía legal siempre compete a los «*consumidores*» en las respectivas «*relaciones de consumo*», lo que hizo fue, en el caso de que el daño recaiga sobre un bien común de una propiedad horizontal, habilitar que ellos, se reitera, los «*consumidores*», en el indicado supuesto, los propietarios de los bienes particulares, puedan actuar en grupo, a través de dicha persona jurídica, de la cual todos forman parte.

5. En definitiva, se colige que ninguna de las normas del Decreto 735 de 2013 alteró, en lo más mínimo, que quien o quienes tengan la condición de «*consumidores*» en las «*relaciones de consumo*» de adquisición de las unidades de dominio privado conformantes de una propiedad horizontal, están facultados para hacer efectiva la garantía legal tanto en relación con los bienes particulares, como respecto de los

comunes, pues al fin de cuentas, como ya se analizó, mediante tales adquisiciones, ellos se hicieron titulares de unos y otros bienes, de los segundos en común y proindiviso.

Así las cosas, cualquier propietario de una unidad privada, individualmente, puede hacer uso de esa potestad, claro está, con arreglo al estatuto de los consumidores.

Adicionalmente, sin perjuicio de lo anterior, cuando el daño afecta un bien común, los copropietarios integrantes de la propiedad horizontal, en consideración al mandato del artículo 14 del Decreto 735 de 2013, pueden actuar en grupo a través de dicha persona jurídica, de la que forman parte, la cual, como es lógico entenderlo, estará representada por el administrador designado con sujeción a la ley.

VIII. El caso concreto.

1. Fluye de lo expuesto el manifiesto error jurídico en que incurrió el Tribunal al concluir que, *«de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015 la reclamación por fallas o deficiencias constructivas en las zonas comunes en propiedades horizontales (...) recae en cabeza del **administrador designado** en los términos del inciso 1º del artículo 50 de la ley 675 de 2001, aunque se ha dicho que la puede elevar también el definitivo o el encargado»*, argumento en el que cifró la confirmación del fallo desestimatorio de primer grado por falta de legitimación de los actores.

Es que, como ya se vio, el correcto entendimiento de esa norma, por una parte, no permite pensar que quitó a quienes tienen la condición de «*consumidores*» en las «*relaciones de consumo*» mediante las cuales se adquirieron las unidades particulares de una propiedad horizontal, la facultad de reclamar la garantía legal en relación con tales unidades y/o con los bienes comunes, pues comprenderlo así traduciría admitir que el precepto reglamentario redujo el campo de aplicación fijado por la Ley 1480 de 2011, lo que desde la óptica constitucional no es posible.

Y, por otra, que consiguientemente la disposición legal en comento, sobre la base de que, como acaba de decirse, son los «*consumidores*» en las referidas relaciones de consumo quienes pueden hacer efectiva la señalada prerrogativa legal, los facultó para actuar en grupo, representados por la propiedad horizontal, como persona jurídica, en tanto que está conformada por todos los copropietarios de las unidades individuales, originarios y derivados, quienes a la vez son los propietarios, en común y proindiviso, de los bienes comunes.

2. Mal podía colegirse, entonces, como con total desacierto lo infirió el Tribunal, que solamente el administrador de la propiedad horizontal está facultado para reclamar directa y/o judicialmente la garantía legal cuando el daño afecta sus bienes comunes, pues como a lo largo de este fallo se estableció y en precedencia se puntualizó, la Ley 1480 de 2011 confirió esa potestad a los «*consumidores*» en las correspondientes relaciones de consumo, quienes pueden

actuar individualmente o en forma colectiva, a través de la propiedad horizontal.

3. Dicho error del fallador *ad quem* resulta, además, trascendente, toda vez que esa conclusión jurídica fue determinante para que concluyera la falta de legitimación activa de los demandantes, en tanto que ninguno de ellos es el administrador de la propiedad horizontal Acqua Power Center, ni ostenta su representación legal, condiciones que no podía exigírseles para admitir que sí estaban facultados para accionar en la forma como lo hicieron.

4. Así cosas, habrá de casarse el fallo recurrido extraordinariamente.

SENTENCIA SUSTITUTIVA

Procede la Sala al proferimiento del proveído reemplazante del emitido por el Tribunal, para lo cual, por ser suficientes, tiene por reproducidos los «**ANTECEDENTES**» que se dejaron señalados en desarrollo de la sentencia de casación.

EL FALLO DEL A QUO

En audiencia practicada el 3 de junio de 2021, la Superintendencia de Industria y Comercio, con fundamento en el numeral 3º del inciso 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, dictó sentencia anticipada por aparecer comprobada la falta de «*legitimación activa*» y, con ese fin, tras

afirmar que «los presupuestos procesales se encuentran reunidos», esgrimió los fundamentos que pasan a compendiarse:

1. Trajo a colación que la fijación del litigio «*fue sumamente clara*» y que todos los intervinientes estuvieron de acuerdo, en que el objeto de la controversia versó sobre «*la calidad e idoneidad de las zonas comunes*», toda vez que la totalidad de las pretensiones incoadas se refirieron a ellas y ninguna trató sobre «*las oficinas (...) de las cuales (...) son propietarios*» los actores.

2. Con tal base, pasó a «*estudiar primero la legitimación*», que definió con ayuda de la jurisprudencia, temática en relación con la cual observó que la «*activa supone que la persona que ejerce la acción ostente efectivamente la calidad de titular de la relación jurídica material en la que se fundamenta la pretensión*», de modo que «*si el sujeto que presenta la demanda no es aquél al que la ley otorga la tutela jurídica para la respectiva solicitud, el resultado no puede ser uno diferente al de una sentencia desfavorable, por haberse incoado la demanda por quien, de acuerdo con el ordenamiento, no se encuentra habilitado para hacerlo*».

3. Descendió al caso llevado a su conocimiento y observó que «*algunos propietarios*» de unidades individuales pertenecientes a la propiedad horizontal denominada Acqua Power Center, «*manifestaron o demandaron por una reparación y una entrega de las zonas comunes*». Reglón seguido aseveró que, «*[s]in embargo, tratándose de una propiedad horizontal, el sujeto*

habilitado para elevar las pretensiones e[ra] la persona jurídica» y no los accionantes.

Adelante, previa invocación de los artículos 32 y 50 de la Ley 675 de 2001, así como del canon 53 del Código General del Proceso, explicó que, *«en este caso, los propietarios, individualmente considerados, no son los llamados a elevar las pretensiones»,* por cuanto *«es el administrador quien tiene la representación de esta propiedad horizontal»;* y que, acreditada como está, la existencia de la mencionada propiedad horizontal, esta era la que tenía *«legitimación para demandar»,* sin que figure *«involucrada dentro de este proceso».*

Luego de reafirmar el hecho anterior y la designación de un administrador para representar a dicha persona jurídica, el juzgador *a quo* insistió en que era *«la administración de la copropiedad la llamada a incoar las pretensiones»* y agregó que las circunstancias particulares por virtud de las cuales quienes se han desempeñado como tal, valga decir, como administradores de la propiedad horizontal, no hayan promovido el proceso, no invalidan tal aserto.

4. Tras reconocer que los gestores de la controversia son propietarios de las unidades particulares que adquirieron, coligió, en definitiva, que ellos *«carecen de legitimación en la causa por activa, (...), pues como quedó expuesto, le correspondía a la administración de la copropiedad iniciar la acción».*

LA APELACIÓN

Inconformes, los actores apelaron el fallo de primera instancia.

1. Al proponer el recurso, reprocharon:

1.1. Como «**CONSIDERACIÓN PREVIA**», que dicho proveído se fincó en la aplicación exegetica del artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, compilador, entre otras normas, de las del Decreto 735 de 2013, reglamentario de la Ley 1480 de 2011, y que, como consecuencia, desconoció que esta última, en los artículos 3º numerales 1.5. y 1.6., 4º, 5º numeral 3º, 6º, 7º y 58, numeral 5º literal f), concedió «*al consumidor el derecho a reclamar directamente ante el proveedor*» la garantía legal, así como el derecho de «*acudir ante la justicia*» con igual fin, por lo que el argumento del estrado judicial *a quo* es inaceptable.

1.2. En acápite separado, precisaron que la alzada se funda en la desatención de la «[s]**olicitud de aplicación de la excepción de inconstitucionalidad**», en la «**PRIMACÍA DE LA CONSTITUCIÓN Y LA LEY SOBRE EL DECRETO 735 DE 2013**» y en que aún no ha corrido el «**TÉRMINO DE LA GARANTÍA**», toda vez que no se ha hecho entrega de los bienes comunes pertenecientes a la propiedad horizontal Acqua Power Center.

2. Al sustentar la apelación, repitieron tales planteamientos y sobre el segundo en precedencia mencionado, expusieron:

2.1. A voces del artículo 4º de la Constitución Política, las normas jerárquicamente superiores prevalecen sobre las inferiores y, en caso de incompatibilidad entre unas y otras, deben aplicarse aquéllas.

2.2. Así las cosas, los preceptos de la Ley 1480 de 2011 son preferentes frente a los del Decreto 1074 de 2015, toda vez que *«la potestad reglamentaria no puede exceder la potestad legislativa propia del Congreso para establecer requisitos (...) como es poder hacer efectiva una reclamación directa ante un [c]onstructor o [p]roductor, puesto que es un derecho esencial del Estatuto del Consumidor, que no puede ser denegado por un requisito o procedimiento formal»*.

2.3. La aplicación que la Superintendencia de Industria y Comercio hizo de la norma reglamentaria, lleva a *«desconocer los principios generales de la Ley 1480 de 2011»*, como su finalidad que es *«propender por la efectividad de los derechos de los consumidores»*, su *«libre ejercicio»*, el *«respeto a la dignidad»* de aquéllos y la defensa de sus *«intereses económicos»*, los cuales se verían desdibujados *«por un requisito reglamentario que en algunos casos es imposible de cumplir puesto [que] queda al arbitrio de la Administración interponer la reclamación o no hacerlo[,] como sucedió en el caso concreto»*.

CONSIDERACIONES

1. Es claro que el juzgador *a quo*, pese a que no invocó expresamente el artículo 14 del Decreto 735 de 2013, ni el 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, infirió la falta de

legitimación de los actores con base en dichas normas, que como se estableció son del mismo tenor, toda vez que entendió que ellas asignaron a la propiedad horizontal, como persona jurídica, representada por el correspondiente administrador, la facultad de reclamar la garantía legal cuando el daño afecta sus bienes comunes.

2. De allí se sigue que dicho sentenciador incurrió en un yerro jurídico similar al cometido por el Tribunal, puesto que, como resultado de la facultad contemplada en los indicados preceptos, coligió que únicamente la propiedad horizontal es quien puede, de un lado, solicitar la garantía legal directamente ante el productor o expendedor y, de otro, emprender la acción judicial con idéntico fin.

3. Así las cosas, se impone reiterar los argumentos aducidos por la Corte para reconocer prosperidad al cargo primero propuesto en casación, fundamentalmente, que conforme las normas generales de la Ley 1480 de 2011 y del Decreto 735 de 2013, las especiales que uno y otro ordenamiento consagran sobre la garantía legal y el artículo 13 del último, concerniente con su efectividad en relación con los bienes inmuebles, los titulares de esa prerrogativa son quienes tienen la condición de «consumidores» en las «relaciones de consumo» mediante las cuales se adquirieron las unidades particulares conformantes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, sea que la reclamación verse sobre tales unidades de dominio privado o sobre los bienes comunes.

Y que ellos, los «consumidores», pueden actuar individualmente, en su condición de tales, o en grupo, representados por la persona jurídica que surge de la aplicación de indicado régimen, toda vez que está integrada por los adquirentes originarios y/o derivados de las unidades individuales, quienes desde la perspectiva del derecho del consumo corresponden a aquéllos, amén de que, adicionalmente, son los propietarios, en común y proindiviso, de los referidos bienes colectivos.

4. Se extracta de lo anterior, que los gestores de este proceso no tengan la representación legal, como en efecto no la tienen, de la propiedad horizontal Acqua Power Center, no traduce que carezcan de legitimación activa, razón por la cual no había lugar a declarar esta deficiencia, pronunciamiento que, por ende, habrá de revocarse.

5. Ahora bien, como la sentencia apelada se dictó en forma anticipada, con fundamento en el numeral 3º del inciso 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, el único efecto de la revocatoria anunciada será ordenar que el proceso continúe en legal forma.

La Sala, precisamente, en frente de un pronunciamiento de similar carácter, observó: *«Por lo anterior, ante la ausencia de pruebas que permitan dictar la sentencia sustitutiva, habida cuenta que en este asunto es menester dilucidar aspectos íntimamente ligados a la controversia, se revocará la sentencia anticipada dictada en primera instancia,*

para en su lugar disponer la continuación del proceso» (CSJ, SC 592 de 25 may. 2022, rad. n.º 2017-00482-01).

DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CASA** la sentencia de 7 de septiembre de 2021, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, dentro del proceso verbal plenamente identificado al comienzo de este proveído y, actuando en sede de segunda instancia, **RESUELVE:**

Primero: Revocar la sentencia anticipada del juzgado *a quo*, proferida en este mismo asunto el 3 de junio de 2021.

Segundo: Ordenar que el proceso continúe conforme los lineamientos legales correspondientes.

Tercero: Sin costas en segunda instancia y en casación, por la prosperidad de la apelación y del recurso extraordinario.

Notifíquese y, en oportunidad, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Presidente de Sala
Con salvamento de voto

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Con salvamento de voto

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Presidente de sala
Salvamento de voto

Hilda González Neira
Magistrada
Salvamento de voto

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 5FC7280F1322CE2AB4C5699CA8EF48958889393038C2064633BE4D4BE8525BFA
Documento generado en 2023-12-17



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

Radicación n.º 11001-31-99-001-2019-51790-01

SALVAMENTO DE VOTO

Con mi acostumbrado respeto hacia las decisiones mayoritarias, me permito disentir de la que fuera adoptada en este asunto, en tanto no comparto los argumentos que sirvieron de soporte para casar el fallo impugnado, por los motivos que paso a explicar.

1.- Según las previsiones del artículo 669 del Código Civil el dominio *«es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno»* susceptible de adquirirse por los diversos modos que consagra en ordenamiento patrio, frente al cual el maestro Fernando Vélez sostuvo, *«es la suma de todos los derechos reales. Siendo indispensables al hombre las cosas que existen en el mundo para satisfacer sus necesidades, siempre ha tenido que tomarlas para esto. De ahí el origen de la propiedad, la cual, a lo menos en cuanto a los inmuebles, fue primitivamente colectiva. A esta forma, que es el comunismo, sucedió la propiedad familiar o de la familia, la cual ha sido remplazada por la propiedad individual, que es concepción del Derecho romano. El derecho a la propiedad es natural, puesto que el hombre no puede existir sin usar de las cosas; pero la forma en que la propiedad deba existir, es cosa distinta»*¹.

¹ Vélez Fernando Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano Tomo III, segunda edición. Editorial Paris - América, pág. 23

Como quiera que el ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto, desde la propia Carta Política, si bien se garantiza su protección igualmente se advierte la concurrencia de factores que, eventualmente, restringen ese ejercicio, pues el artículo 58 establece la inviabilidad de que sea desconocida o vulnerada por la expedición de leyes posteriores, pero a la par advierte de la función social que debe cumplir, aunado al hecho de que cuando exista conflicto entre el interés particular y el general prevalecerá este, así como la posibilidad de expropiación previa indemnización «*Por motivos de utilidad pública o de interés social*».

Ahora bien, ese derecho de propiedad presenta innumerables variantes que pueden conllevar implícitas algunas restricciones en su ejercicio, vinculadas a la superficie de aérea, el uso del suelo o del subsuelo e, incluso, por el interés de propiedades vecinas, entre muchas otras, como ocurre con la propiedad inmobiliaria.

En efecto, tales limitaciones se pueden apreciar en la copropiedad, supuesto en que, en razón de pertenecer la cosa a varias personas, no se puede asignar partes materiales y divisas a ninguna de ellas. También en las construcciones divididas por pisos o apartamentos pertenecientes a diferentes propietarios, en cuyo régimen coexisten dos clases de propiedad (i) la particular o exclusiva sobre un espacio determinado susceptible de uso individual e independiente y (ii) la común o copropiedad correspondiente a aquellos elementos inherentes a la existencia, seguridad y

conservación de la edificación, pero que *«tiene el inconveniente de comprometer indefinidamente el provenir, en el sentido de que implica una indivisión forzosa y perpetua en lo referente a las partes comunes del inmueble. Ninguna partición es posible, ni para los pisos, porque son objeto de una propiedad unitaria y exclusiva, ni para las partes comunes, porque están en situación de indivisión forzosa»*².

2.- En nuestro país, la ley 182 de 1948 definió los requisitos para que edificaciones pudieran constituirse en propiedad horizontal, clasificando y enumerando los bienes que lo conforman, previendo en su artículo 2 que *«Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común»* y en el 11 dispuso que *«Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados»*.

Ahora bien, ante el surgimiento de situaciones no previstas por la ley en cita, el legislador consideró indispensable incluir algunas modificaciones, es así que la ley 16 de 1985, determinó que la propiedad *«es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas **al dominio de la persona Jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley**»* .(se resalta).

² Josseland Louis. Derecho Civil - La propiedad y los otros derechos reales y principales. Tomo I volumen III. Ediciones Jurídicas Europa - América Bosch y Cía - Editores. Buenos Aires. pág.

Consecuente con esto el canon 3 de dicha normativa dispuso que «**La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados.** Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá [...] administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo». Esto es, organizacionalmente la ley desligó el dominio que se ejerce particularmente sobre cada unidad privada del que corresponde a las zonas comunes de esa copropiedad y fijó como órganos de gobierno la asamblea general y el administrador, a quien en el decreto 1365 de 1986 se le fijaron sus funciones, entre las que se destaca la de administrar correcta y eficazmente esos bienes comunes.

El 4 de agosto del 2001 se expidió la ley 675, que vino a regular «la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad», lo que morigeró aquella concepción de dominio de la copropiedad sobre los bienes comunes, mantiene el alcance restringido del ejercicio de derechos por parte de los copropietarios de áreas privadas sobre dichos bienes.

Es así que la normativa adicionalmente consagra, 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», fijando como órgano de dirección a la asamblea general, que tiene entre sus funciones la designación del administrador, quien a su vez tendrá «La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto» y «**responderá[n] por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal**».*

De lo anotado se sigue, que en los inmuebles sujetos a propiedad horizontal los copropietarios, si bien son igualmente dueños en común y proindiviso de todas las áreas y bienes de uso común que los hace solidariamente responsables por las obligaciones derivadas de la administración de estos, las situaciones vinculadas a esa administración, dirección y control corresponde a la persona jurídica constituida que, pese a estar conformada por los propietarios su representación legal está a cargo del administrador que dicha asamblea designe, quien responderá hasta por la culpa leve por los perjuicios que pudiera ocasionar a los propietarios o a la misma copropiedad.

Obsérvese que el artículo 36 de la ley en cita determina, que «la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto». Entonces, serán

dichos órganos quienes adopten las medidas que consideren indispensables para el manejo, protección y/ o conservación de los bienes comunes, de acuerdo con las competencias previstas en la ley o el reglamento.

3.- Es oportuno recordar que en la protección al consumidor, Colombia ha venido dando importantes avances, encontrando en esa materia, entre otras disposiciones recientes, la ley 1328 de 2009 referida al consumidor financiero, o la 1480 de 2011, que busca proteger, promover y garantizar la efectividad de los derechos de los consumidores en general, cuyas disposiciones son aplicables a la adquisición de bienes inmuebles o el decreto 735 de 2013, cuyo contenido vino a recoger la ley 1074 de 2015.

En ese orden, el consumidor inmobiliario tiene un marco legal de protección para hacer valer sus derechos, pues la ley 1480 de 2011 al definir como consumidor 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»* (art. 5 núm. 3), abarca igualmente ese mercado, siempre y cuando se trate de destinatario final y que la compra no esté vinculada al giro empresarial, puesto que de ser así *«se deberá excluir del manto de las normas de protección al consumidor el supuesto de que el inmueble sea objeto de una finalidad*

*económica, lo que implica su aprovechamiento para fines industriales y comerciales*³

4.- El estatuto del consumidor impone a todo productor la obligación de asegurar la idoneidad y seguridad de los bienes y servicios que ofrezca o ponga en el mercado, así como la calidad ofrecida, por lo que en el artículo 7º regula la garantía legal indicando, que *«es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos»* y, para su efectividad, prevé reglas de responsabilidad por daños por productos defectuosos, por la inadecuada o insuficiente información o publicidad engañosa, junto con las acciones encaminadas a lograr esa salvaguarda.

En cuanto a la manera de hacer efectiva la garantía legal el decreto 735 de 2013, que reglamentó la ley 1480 de 2011, a más de fijar el procedimiento previo que debe agotar *«el consumidor»* y las actuaciones propias de la Superintendencia de Industria y Comercio y las particularidades de algunos bienes, en relación con los inmuebles -sin que en parte alguna desconozca el carácter de consumidor a los propietarios de unidades privadas de aquellos sometidos al régimen de propiedad horizontal- estableció en su artículo 14 que:

³ Ariza, A. "Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor", en *La reforma al régimen de defensa del consumidor por Ley 26.361*, ARIEL ARIZA (coord.), Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 2009, 44.

*Artículo 14. Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales. **En los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado** en los términos del inciso 1º del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen...*

Esta disposición, replicada en el artículo 2.2.2.32.3.4 del decreto 1074 de 2015, a no dudar, se acompasa con las reglas especiales de la propiedad horizontal, particularmente la ley 675 de 2001, reconociendo la conformación de la persona jurídica y, consecuente traslación del control y administración de los bienes comunes a ésta.

No se discute en modo alguno, que el adquirente de un inmueble «*para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial*» tiene el carácter de consumidor y, por tanto, como consecuencia del surgimiento de esa relación de consumo, está legitimado para acudir antes las autoridades en procura de la protección de sus derechos cuando estos resulten transgredidos por la inmobiliaria, el constructor o el vendedor.

Sin embargo, no se puede soslayar que, en razón de aquella indivisión perpetua que se origina entre los copropietarios de los predios sometidos a propiedad horizontal la multiplicidad de criterios o pareceres sobre la idoneidad o calidad de un bien, eventualmente, pudiera tener incidencia en la reclamación de los derechos, de suerte que la asignación que la ley da al administrador para solicitar la efectividad de la garantía respecto de estos zanja cualquier

dificultad al respecto, máxime cuando la eventual omisión de éste lo haría responsable ante los copropietarios y la misma copropiedad por los perjuicios que su proceder pudiera generarles.

A esto se suma, que es la ley la que dota de autonomía a la persona jurídica que se conforma con ocasión de la propiedad horizontal, dándole un domicilio y órganos de dirección y administración, al punto que, aun cuando la asamblea general de propietarios como máximo órgano apruebe o adopte alguna decisión vinculada con áreas comunes, la materialización o concreción de aquella ordenanza estará a cargo del administrador, lo que apareja que desde el nacimiento de la persona jurídica, quienes la conforman, aunque ostentan un interés jurídico indiscutible vinculado a los derechos que tienen dentro de ella, trasladan al administrador la carga de reclamar cualquier afectación de estos, so pena de incurrir en responsabilidad por los perjuicios que su conducta pueda ocasionar.

Así lo razonó esta Colegiatura en un asunto en el que se cuestionaba la legitimación del administrador para reclamar por las zonas comunes, en el que luego de memorar el desarrollo legal que ha tenido el régimen de la propiedad horizontal, sostuvo:

la regulación de la propiedad horizontal [refiriéndose a la ley 675 de 2001] adoptó un enfoque más amplio, ya que incluye al sector residencial, comercial e industrial, así como a las aludidas unidades inmobiliarias cerradas.

En lo que atañe a la materia que se analiza, se caracteriza esta regulación legal por establecer un régimen de coexistencia del derecho de propiedad exclusiva de unos bienes de dominio particular y un derecho proporcional de copropiedad que los titulares de aquellos ejercen en los bienes comunes (recuérdese que estos podían ser de propiedad de la persona jurídica administradora en el régimen de la ley 16 de 1985). Por lo demás, es distintivo de esta regulación la creación de una persona jurídica sui generis, cuya función es la administración de los bienes comunes.

Que tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, más no es la titular del derecho de dominio de ellos, es lo que quizás ha generado cierto nivel de confusión en la interpretación. Precisamente, este es el asunto que pone de presente el casacionista. Pero si se repara en varios textos de la ley 675 de 2001, puede arribarse a una conclusión que privilegia la economía procesal reflejada en el fácil acceso a la administración de justicia por parte de los copropietarios coligados por un régimen de propiedad horizontal.

En efecto, los artículos 19, 32, 50, 51 de esta ley establecen, en su orden, que los bienes comunes a que se hace referencia pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Que la persona jurídica surge cuando la propiedad horizontal se constituye legalmente. Que esta persona jurídica tiene a su cargo administrar los bienes comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo “los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.” Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones “cuidar y vigilar los bienes comunes” y “representar judicial y extrajudicialmente la persona jurídica”.

De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes.

Precisamente, esta Sala, en sede constitucional, consideró improcedente que todos los condueños de los bienes que forman la

propiedad horizontal debiesen comparecer a los estrados judiciales cuando estimaran lesionados los derechos que comparten, a manera de un litisconsorcio necesario, aduciendo una consideración práctica, pues tal manera de interpretar la ley entorpecía “de hecho el ágil ejercicio del derecho de acción y lo que es peor del de defensa, habida consideración de la cada vez más frecuente constitución de unidades habitacionales o comerciales que abarcan un elevado número de copropietarios, dando al traste con el evidente propósito del legislador” (STC861-2015).

En ocasión posterior refrendó tal postura, también por vía constitucional, a partir de varios textos legales de la ley 675. De una parte, el artículo 32, pues habilita a la persona jurídica para ejercer actos tendientes a prevenir o resolver asuntos que interesen o afecten a todos los copropietarios y que tengan incidencia directa en aquellos bienes y servicios comunes a ellos (CSJ. STL4551-2015). Y, de otra, el ya mencionado artículo 50, referente a las referidas funciones del administrador.

De modo pues que es la ley la que, con independencia del asunto de la titularidad dominical -que desde luego descansa en los propietarios horizontales-, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal sí está autorizada para custodiar y defender los bienes comunes -reconocidos como verdaderos actos de administración-. En una palabra, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal está dotada no sólo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar. (CSJ SC563-2021 de 1 de marzo Rad. 2012-00639-01).

Y es que podría afirmarse, a modo de parangón, que con la conformación de la propiedad horizontal subyace un encuadre “societario”, al desligar los derechos particulares que tiene cada socio de los que éste voluntariamente trasladó a la sociedad, limitando de esta manera la potestad de que como persona natural individual pueda ejercer acciones frente a terceros respecto de los hechos o actos que afecten el patrimonio del ente social, teniendo en cuenta que ese preciso y determinado objeto se encuentra expresamente

regulado y entendimiento contrario permitiría que se pudieran promover por el reclamo de afectación de zonas comunes tantos procesos cuantos propietarios de unidades privadas existan.

5.- En el *sub examine* los promotores indicaron en la demanda, que «Camilo Ossa Bocanegra, Angela Bejarano Daza, Jefry Lozano Echeverry y Andrés Ricardo Fernández Aldana, adquirieron mediante promesa de contrato de compraventa firmado el 6 de junio de 2015, 7 de mayo de 2015, 19 de febrero de 2015; **las oficinas 810, 807, 601**, con un área privada de 75,15 mts²; 70,12 mts²; 70,16 mts²; parqueaderos No. 111- sótano 2, 106- sótano 2, 139-sótano 1, cada una respectivamente. Bienes inmuebles que fueron vendidos por la suma de \$350.436.361; \$330.000.000; \$255.560.000», predios que formaban parte del P.H. ACQUA POWER CENTER, ubicado en la Calle 57 No. 60-K8 E MZ 01 sobre la Avenida Guabina! en la ciudad de Ibagué-Tolima.

Y en esa condición instaron de la jurisdicción «*declarar el incumplimiento de la garantía legal por parte de CIMCOL S.A. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. [...] sobre las zonas comunes y de uso común en general del inmueble ACQUA POWER CENTER...*» y, como consecuencia, «*hacer efectiva la garantía legal sobre las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad de las zonas de uso y goce común*» que allí se detallan.

Entonces, sin entrar a examinar el carácter o no de «*consumidor*» que puedan tener los promotores, en razón a la vinculación que *prima facie* podrían tener los inmuebles adquiridos a un proceso productivo -oficinas-, es lo cierto que dichas unidades forman parte de una propiedad horizontal

y, en virtud de esto, el ordenamiento ha establecido como titular de las acciones de efectividad de la garantía ligadas a las zonas comunes al administrador, no a los copropietarios individualmente considerados, aun si estos acuden en grupo como aquí acontece.

6.- Siendo esto así, al margen de que el régimen de protección del consumidor se aplique a la propiedad horizontal, no hay legitimación en los copropietarios que *motuo proprio* como titulares de unidades privadas individualmente reclaman judicialmente por el incumplimiento de la garantía, cuando esa afectación recaiga sobre zonas o bienes comunes, puesto que el imperativo legal asigna ésta al «*administrador*» de la copropiedad debidamente designado en los términos que impone la ley.

En ese orden, estimo que va en contravía de la esencia y alcance del régimen de propiedad horizontal vigente en nuestro país la afirmación contenida en la ponencia referida a, que:

«el correcto entendimiento de esa norma, por una parte, no permite pensar que quitó a quienes tienen la condición de “consumidores” en las “relaciones de consumo” mediante las cuales se adquirieron las unidades particulares de una propiedad horizontal, la facultad de reclamar la garantía legal en relación con tales unidades y/o con los bienes comunes, pues comprenderlo así traduciría admitir que el precepto reglamentario redujo el campo de aplicación fijado por la Ley 1480 de 2011, lo que desde la óptica constitucional no es posible. Y, por otra, que consiguientemente la disposición legal en comento, sobre la base de que, como acaba de decirse, son los “consumidores” en las referidas relaciones de consumo quienes pueden hacer efectiva la señalada prerrogativa legal, los facultó para actuar en grupo, representados por la propiedad horizontal,

como persona jurídica, en tanto que está conformada por todos los copropietarios de las unidades individuales, originarios y derivados, quienes a la vez son los propietarios, en común y proindiviso, de los bienes comunes.

2. Mal podía colegirse, entonces, como con total desacierto lo infirió el Tribunal, que solamente el administrador de la propiedad horizontal está facultado para reclamar directa y/o judicialmente la garantía legal cuando el daño afecta sus bienes comunes, pues como a lo largo de este fallo se estableció y en precedencia se puntualizó, la Ley 1480 de 2011 confirió esa potestad a los “consumidores” en las correspondientes relaciones de consumo, quienes pueden actuar individualmente o en forma colectiva, a través de la propiedad horizontal.

7.- Consecuente con esto, dado que el caso de marras el reclamo por los defectos o afectaciones de las áreas comunes del P.H. ACQUA POWER CENTER, se promovió por algunos de sus copropietarios y no por el administrador de la copropiedad, resulta impropio pregonar el grave desatino de las determinaciones prolijadas por los juzgadores de instancia, motivo por el cual me aparto de la decisión mayoritaria que acogió la tesis de esa legitimación “indirecta” para casar el fallo impugnado.

8.- En los términos precedentes, salvo mi voto.

Fecha *ut supra*,

HILDA GONZÁLEZ NEIRA
Magistrada

Firmado electrónicamente por:

Hilda González Neira
Magistrada
Salvamento de voto

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 8A6ECAC8327DBF1621508906224B13E269DADE91BB48E7A9A110B5959FF87D88

Documento generado en 2023-12-17



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

SALVAMENTO DE VOTO

Radicación n° 11001-31-99-001-2019-51790-01

Con el acostumbrado respeto por la decisión mayoritaria, seguidamente me permito exponer las razones por las cuales salvo mi voto en el asunto de la referencia.

1. En la sentencia se concluyó que la efectividad de la garantía legal sobre bienes comunes de la propiedad horizontal también puede ser reclamada, directa o judicialmente, por los dueños de las unidades inmobiliarias individuales, pese a la claridad y finalidad del artículo 14 del Decreto 735 de 2013, reproducido en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, en cuya virtud esa prerrogativa *«deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1 del artículo 50 de la Ley 675 de 20010 las normas que la modifiquen o adicionen»*.

Disposiciones reglamentarias que, según se aseveró en el fallo, se ajustan a las previsiones de la Ley 1480 de 2011, toda vez que *«el Decreto 735 de 2013, en la medida en que con él se reglamentó la garantía legal que, como derecho de “los consumidores”, previó la Ley 1480 de 2011, guarda total y absoluta conformidad con los mandatos de esta última y que, por lo mismo, no extendió, ni cambió y, mucho menos, redujo su campo de aplicación, sino que, por el contrario, respetó cabalmente el que dicho «Estatuto de los Consumidores» definió para esa materia»*.

Y más adelante se afirmó que *«[f]luye de lo expuesto el manifiesto error jurídico en que incurrió el Tribunal al concluir que, “de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015 la reclamación por fallas o deficiencias constructivas en las zonas comunes en propiedades horizontales (...) recae en cabeza del **administrador designado** en los términos del inciso 1° del artículo 50 de la ley 675 de 2001»; pero si la disposición utilizada por el *ad quem* para resolver la apelación -en el mismo sentido emitido por el *a quo*- está acorde, en su totalidad, con la Ley 1480 de 2011, no puede atribuírsele error protuberante al juzgador de segunda instancia, cuya motivación no se observa que infrinja, en forma directa, ese estatuto, cuando, de manera razonable, explicó que *«la reclamación por defectos o deficiencias constructivas de zonas comunes que regula el Estatuto del Consumidor y el Decreto 1074 de 2015, corresponde al administrador de la**

copropiedad sea provisional, definitivo o encargado, en la medida que representa a la persona jurídica una vez constituida, (...) en razón a que los Decretos 735 de 2013 y 1074 de 2015 se expedieron con el propósito de reglamentar la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7º y siguientes de la Ley 1480 de 2011 (...) cuyas disposiciones son de orden público y que, aun cuando deben interpretarse en la forma más favorable al consumidor (...) ello no traduce per se que deba encontrar acogida el sustento de la censura en tal sentido, por cuanto esas normas se promulgaron precisamente atendiendo el contenido y en desarrollo de lo previsto en el canon 78 constitucional, con miras a reglamentar ciertos aspectos del estatuto del consumidor».

2. En la sentencia de casación no se determinó, de manera concreta, qué artículo de la Ley 1480 de 2011 fue infringido, no obstante que en el fallo se transcribieron los artículos 1º, 3º numeral 1.5., 4º y 5º numeral 3, *ibidem*, cuya violación directa fundó el cargo revestido con prosperidad para casar la decisión del Tribunal; pero no se explicó, en términos específicos, cuál de esas preceptivas -de ser sustancial- fue vulnerada, pues, si bien en la argumentación final de la providencia se habló en abstracto del concepto de consumidor -predicándose dicha calidad de los copropietarios como dueños de los bienes individuales y de los bienes comunes de la propiedad horizontal-, la Sala mayoritaria hizo énfasis en la violación de los decretos 735 de 2013 y 1074 de 2015, sin indicar, puntualmente, cuál de las normas consideradas por los recurrentes como violadas, se quebrantó.

3. Se pasó por alto que los recurrentes, indistintamente, entretejieron un entendimiento equivocado de la reseñada norma reglamentaria con su incorrecta aplicación, al indicar que «[a] contrario de la anterior disposición, el Ad-Quem **aplica**, al caso concreto, el decreto 1074 de 2015), que solo tiene, (...) un alcance de procedibilidad» «Claramente esta [art. 3 L. 1480/ 11] es la disposición que debió **aplicar** al caso concreto el Tribunal y no lo hizo, **aplicando** un reglamento que puso a decir lo que no dice y que de contera le dio una **interpretación** negativa (...)».¹

Planteamiento que no se ajusta a las previsiones legales contenidas en el numeral 2º del artículo 344 del Código General del Proceso, que consagra los estrictos requisitos de la demanda de casación, entre ellos el atinente a que los cargos que se propongan contra la sentencia recurrida deben formularse, por separado, con exposición de sus fundamentos,

¹ Negrillas fuera de texto.

«en forma clara, precisa y completa».²

Además, observo que el cargo primero, al que se le atribuyó vocación de éxito, se edificó en «*Ser la sentencia violatoria de normas de derecho sustancial por vía directa Artículo 336 numeral 1-. Violación de los artículos 1º; 3º numeral 1.5; 4º y 5º numeral 3 de la Ley 1480 de 2011*», sin expresar si la violación directa denunciada radicaba en la falta de aplicación, indebida aplicación o interpretación errónea de los artículos del estatuto del consumidor que se dicen infringidos, pese a que, según se desprende del artículo 344 del Código General del Proceso, toda acusación en casación que denuncie la recta infracción de la ley material, debe identificar las normas particularmente quebrantadas en la decisión de segundo orden, y evidenciar que el *ad quem* inaplicó la norma que regula el caso o aplicó una que no resulta pertinente o, escogiendo la indicada, le asignó unos efectos que el legislador no le atribuyó.³

No obstante lo anterior, en la providencia se dio «La genuina interpretación y sentido del artículo 14 del Decreto 735 de 2013, actualmente, artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015», a pesar de que, en palabras de los recurrentes, esta norma reglamentaria tiene «un alcance de procedibilidad (...). Si hubiere observado con atención y cuidado en su integridad el decreto 1074 de 2015, desde la parte considerativa, habría advertido que el artículo 2.2.2.32.3.4, solo tenía alcance para regular la reclamación directa, para exigir la garantía legal al proveedor sobre las zonas comunes en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal (...). En general esta disposición regula, la forma de realizar el reclamo, los términos para hacerlo, los términos del proveedor según la complejidad para atender el reclamo etc. Pero de ninguna manera le confiere la titularidad del derecho subjetivo a la administración de la copropiedad para presentarse en juicio como demandante (...)».

Es decir, los impugnantes ni siquiera consideraron que el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015 tuviera el carácter de norma sustancial, y tampoco denunciaron su violación directa, en los términos de los artículos 336 y 344 del Código General del Proceso; pero la sentencia se centró en su interpretación y no en las normas que invocaron como vulneradas, sin explicar por qué en este preciso asunto se

² CSJ SC SC222-2023, Rad. 2018-00031-01.

³ CSJ SC276-2023, Rad. 2018-01217-02.

estimó oportuno dejar de lado las falencias advertidas en la demanda de casación.⁴

4. Estimo que la conclusión de la Sala no tuvo en cuenta la especial ordenación ni los fines superiores de la Ley 675 de 2001, que, al respecto, la Corte Constitucional anotó que «[e]l actual régimen de propiedad horizontal regula la clase de propiedad que se impone en el mundo moderno. Al hacerlo, dicho régimen busca la realización de un fin constitucional legítimo a través de la regulación de las distintas relaciones sociales y económicas que exige la cohabitación de las áreas privadas y las áreas comunes en una misma propiedad horizontal. Como dijera la Corte ya en vigencia de la Ley 675 de 2001, se está “en presencia de **un régimen normativo especial** cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la **obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”**».⁵

Y esa regulación permitió a esa Corporación concluir que los bienes comunes no pueden ser tratados bajo el tamiz de la comunidad, «porque presenta inconvenientes jurídicos, ya que, si se aplica en estricto sentido, los comuneros tendrían derecho, también, por ejemplo, a pedir la división de la cosa en común»;⁶ pero, finalmente, se acogió la teoría de la persona jurídica, como está previsto en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, cuyo objeto es «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», representada legalmente por un administrador designado por la asamblea general de propietarios (art. 50); gerente que tiene dentro de sus funciones básicas, «[r]epresentar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija», pues «tiene la obligación de materializar la voluntad de ésta»;⁷ sin que haya duda «respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, **en asamblea general de propietarios**, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a

⁴ CSJ SC2840-2022, rad. 2015-01057-01.

⁵ Sentencia C-328/19.

⁶ C.C. Sentencia C-944/03

⁷ C.C. Sentencia C-929/07

la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.»⁸

Lo expuesto pone de presente que la propiedad horizontal, en línea de principio, no puede ser vista a través de las disposiciones que gobiernan la comunidad; por lo que el hecho de que los bienes comunes pertenezcan a los copropietarios en nada se opone a que sea el administrador del edificio, en representación de aquellos, quien ejerza las acciones para reclamar la garantía de marras, pues, en palabras de esta Corte, «los asuntos (...) relacionados con el mantenimiento, conservación y **defensa de las zonas comunes**, tales como vías internas, salones comunales, piscinas y demás instalaciones deportivas, etc.-, **bien pueden reconocerse como actos de administración**. Así las cosas, estos asuntos mal podrían calificarse como actos de dominio, reservados -estos sí- al dominus del bien.»⁹ (CSJ SC563-2021, rad. 2012-00639-01).

Es que la persona jurídica que surge de la propiedad horizontal constituida legalmente tiene el mismo objeto de la Ley 675 de 2001, cual es «garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella» (art. 1). De ahí que esta Corporación haya señalado que «si se repara en varios textos de la ley 675 de 2001, puede arribarse a una conclusión que **privilegia la economía procesal reflejada en el fácil acceso a la administración de justicia por parte de los copropietarios coligados por un régimen de propiedad horizontal**. (...) [L]a evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes. (CSJ SC563-2021, rad. 2012-00639-01).

5. La legitimación de los copropietarios para demandar directamente la garantía por bienes comunes, podría generar inconvenientes prácticos y procesales, ya que -sin desconocer el carácter tuitivo de las normas sobre derechos

⁸ C.C. Sentencia C-318/02

⁹ Negrillas fuera de texto.

del consumidor- permitir a cada copropietario elevar reclamaciones al productor o proveedor, bien directamente o por vía judicial, redundaría negativamente en la prontitud con que se espera sean resueltas las controversias; pues, piénsese, por ejemplo, en unidades habitacionales con un gran número de residentes, donde serían voluminosas las múltiples solicitudes y demandas que buscarían una misma finalidad, esto es, la protección de las «[p]artes del edificio o conjunto (...) pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados»,¹⁰ a pesar de que esas peticiones se podrían canalizar con mayor agilidad y coherencia de contenido, por conducto del administrador de la propiedad horizontal.

Problemática percibida por esta Corte en sede constitucional, al considerar arbitraria y caprichosa la decisión censurada, por exigir «**a cada uno de los propietarios de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal a comparecer ante el estrado judicial**, circunstancia que **obstaculiza el acceso a la administración de justicia y de paso quita celeridad al proceso, pues es el administrador** (...) quien se encuentra legitimado para representar a esa comunidad por cuanto está obligado a «manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados», en su condición de representante legal». ¹¹ (CSJ STC17409-2016, rad. 2016-00425-01).

Determinación reiterativa de uno de sus pronunciamientos, en el que sostuvo que «para la Corte, la interpretación judicial criticada por vía **constitucional impone una restricción al acceso a la administración de justicia**, toda vez que **exige a los codueños de los bienes que conforman una propiedad horizontal, la comparecencia de todos a los estrados judiciales** cada vez que estimen lesionados los derechos que comparten, pues en dicho evento se conformaría un litisconsorcio necesario cuando el supuesto daño a resarcir haya sido ocasionado a un bien común, **entorpeciendo de hecho el ágil ejercicio del derecho de acción y lo que es peor del de defensa**, habida consideración de la cada vez más frecuente constitución de unidades habitacionales o comerciales que abarcan un elevado número de copropietarios, dando al traste con el evidente propósito del legislador». ¹² (CSJ STC861-2015).

6. Ahora bien, como quiera que los demandantes denuncian que «la representación de la propiedad horizontal Acqua Power Center, desde la administración provisional ejercida por el representante legal de la constructora Cimcol S.A., hasta la actual

¹⁰ Art. 3, L. 675/01

¹¹ Negrillas fuera de texto.

¹² Negrillas fuera de texto.

administradora, se ha ejercido por personas que guardan vínculos de distinta índole con la empresa Cimcol S.A., que dan lugar a conflictos de interés e impedimento para que se efectuó la reclamación de la garantía legal, todo en desmedro de los intereses y los derechos de una comunidad de copropietarios de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal»; para dirimir el conflicto materia del proceso por el incumplimiento de las funciones del administrador de la propiedad horizontal, los convocantes contaban con acciones para solicitar los correctivos del caso, entre ellas:

(i) Convocar a la asamblea general de copropietarios, en *«forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria (...) de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad»* (inc. 1, art. 39, L. 675/01), para *«[n]ombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración»* (num. 1, art. 38, *ibidem*).

(ii) Demandar la responsabilidad del administrador, quien *«responderá[] por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione[] a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal»*. (inc. 2, art. 50, *ejusdem*).

(iii) Promover, contra el administrador, el proceso de rendición provocada de cuentas, establecido en el artículo 379 del Código General del Proceso.

(iv) Impugnación de actos o decisiones de asamblea de copropietarios, en los términos del artículo 382, *ibidem*, considerando que en la demanda se enrostra la ilegalidad de algunas determinaciones asamblearias.

7. Al margen de lo expresado, como el cargo examinado por la Sala versó sobre el presupuesto de la legitimación en la causa por activa, para considerar que los copropietarios están facultados para demandar por zonas comunes, se imponía examinar si en la parte recurrente recaía la condición de consumidora final, por ser un requisito habilitante de su intervención procesal, y solo superada esa verificación, eventualmente habría lugar a analizar si, como copropietarios de las zonas comunes, podían reclamar directamente la garantía legal sobre esos bienes que conforman la propiedad horizontal.

Y eso es así porque el numeral 3 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 define al «consumidor o usuario», como «[t]oda 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**».¹³

Temática en la que esta Corte ha dicho:

«[S]iempre 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». (CSJ SC 3 May 2005, Rad. 1999-04421-01).

Sin embargo, esa corroboración no se llevó a cabo por la Sala, pese a que el interrogatorio de parte rendido por algunos demandantes -durante la audiencia celebrada el 21 de mayo de 2021-, puso en entredicho que los bienes raíces integrantes de la propiedad horizontal en la que se reclama la efectividad de la garantía, hayan sido adquiridos para satisfacer necesidades familiares o personales, sino que se habrían destinado a actividades lucrativas del ejercicio profesional; sumado a que uno de los actores admitió no haber adquirido el inmueble del que desgaja su habilitación para intervenir en este litigio.

(i) Ejemplifica esa conclusión la declaración de **Yefry Alexander Lozano Echeverry**, representante legal de la convocante **Igua Trading SAS**, quien aseguró que esta sociedad «adquirió la oficina 807 del proyecto en cuestión, utilizando un instrumento financiero llamado *leasing* con el Banco BBVA».¹⁴ Al preguntársele que, según ese *leasing*, quién sería el dueño de esa oficina, respondió: «Pues, en esencia, el dueño soy yo, porque de mi salen los recursos para sufragar todos los gastos y para haber adquirido la oficina que, de hecho, ya el *leasing* se encuentra totalmente

¹³ Negrillas fuera de texto.

¹⁴ Min: 1:16:27 a 1:16:20. Archivo: 100AudeinciaParte2.mp4.

*cancelado; estamos en proceso de traspaso oficial a la firma Igua Trading SAS, ejerciendo nuestra opción».*¹⁵

Acerca de qué funciona en la oficina 807, sostuvo: *«En el año 2016, más o menos entre octubre y febrero de 2021, en esa oficina operaban dos empresas. Una empresa es Igua Trading SAS, y la otra empresa se llama ALFB construcciones, es una empresa de propiedad de mi señor padre, Ariel José Lozano (...). Actualmente la oficina fue arrendada desde febrero de 2020 (...).»*.¹⁶

Entonces, es el propio dicho del representante legal de Igua Trading SAS, que tiende un manto de duda sobre la calidad de consumidor final de esta sociedad, ya que, manifestó no ser propietaria de la oficina que, según la demanda, le permite legitimarse para reclamar la garantía sobre bienes comunes; ni el inmueble fue comprado para satisfacer las necesidades de que trata el numeral 3 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011, ya que ha sido utilizado por otras empresas y actualmente se encuentra arrendado.

(ii) De igual forma, no es clara la calidad de consumidor final de **Andrés Ricardo Fernández**, quien expresó ser propietario de la oficina 601, médico internista, con subespecialización en reumatología; que trabaja como profesional independiente *«para una empresa familiar»*, como reumatólogo. Respecto de las actividades que se desarrollan en dicho inmueble, manifestó: *«Se realizan actividades de medicina sin internación, con desarrollo en la profesión como reumatólogo que ejerzo»*.¹⁷

De esas manifestaciones se puede entrever, en principio, que la prenotada oficina no fue adquirida o esté siendo disfrutada o utilizada *«para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica»*; teniendo en cuenta que el declarante indicó trabajar de manera independiente *«para una empresa familiar»*, prestando sus servicios de reumatólogo, actividad desarrollada en el inmueble referido. Es decir, éste tendría una destinación distinta a la descrita en el numeral 3 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011.

¹⁵ Min: 1:16:33 a 1:17:00. Archivo: 100AudeinciaParte2.mp4.

¹⁶ Min: 1:19:01 a 1:19:20. Archivo: 100AudeinciaParte2.mp4.

¹⁷ Min: 2:15:34 a 2:16:14. Archivo: 100AudeinciaParte2.mp4.

Desde esa óptica, resultaba indispensable esclarecer, en primer lugar, si todos los casacionistas ostentan la calidad de consumidores finales, por ser una cuestión primaria y esencial para legitimar el ejercicio de la acción prevista en el artículo 58, *ibidem*, «y el juez debe verificarla ‘con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular’ (cas. civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01)» (CSJ SC4468-2014, Rad. 2008-00069-01, reiterada en SC2215-2021, Rad. 2012-00276-02).

Además, porque la carencia de tal condición en los actores tornaba intrascendente el cargo examinado, puesto que -aun concluyéndose que contaban con legitimación para reclamar la efectividad de la garantía sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal-, de todos modos, la sentencia del *ad quem* habría que confirmarse por no ser consumidores finales, que es «un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido». (SC2215-2021, Rad. 2012-00276-02).

8. En esos términos dejo expresado mi salvedad de voto.

Fecha *ut supra*.

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ
Magistrada

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Presidente de sala

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 71886B64BA8F37F94A6DD7C5C8413E9FAB41FD4178A3307AA1DFDCEF9435597F

Documento generado en 2023-12-17