

CASO: "EL SEÑOR CASAS Y SU POR-VENIR"

PROTECCION CONSUMIDOR EN SECTOR DE LA CONSTRUCCION

CONVENIO 922 DE 2015.

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO – CONSUFONDO

UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA.

A.- HECHOS:

1. El señor Juan Casas se acercó el día 15 de octubre de 2010 a la sala de ventas de un proyecto inmobiliario denominado "Edificio el Porvenir", ubicado en la Localidad de Chapinero en la ciudad de Bogotá, D.C., en el cual se encontraba el siguiente aviso tipo valla publicitaria:

PROYECTO "EL PORVENIR"

"Hagamos juntos realidad el sueño de tener vivienda propia"

Licencia de Construcción: 102030 de 10/08/2010 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, D.C. Vigencia 2 años, para:

Edificio 10 pisos. 10 Apartamentos. 20 garajes privados. 10 de Visitantes.

Areas Privadas desde 100 M2 hasta 150 m2.

Zonas Comunes: Gimnasio, Parque Infantil, Salón de Juegos, Salón de Eventos.

Vínculose a este Proyecto en calidad de socio a través del Sistema **V & E**.

Con este novedoso Sistema adquiere su vivienda a menor costo y Usted escoge los Acabados. (3 opciones disponibles).

Gerencia de Obra: VALOR S.A.

Diseños: HORIZONTES S.A.

Ventas y Promoción: ALDEA S.A.

2. Habiendo recibido información del proyecto en la Sala de Ventas ubicada en el lote donde se iniciaban las excavaciones, se le explicó al señor Juan Casas las características del proyecto a través de una maqueta del edificio y unos planos de las unidades privadas. El esquema de compra se hacía a través de un documento de reserva por un valor equivalente al 5% del inmueble y pagos mensuales durante 18 meses en que desarrollaría la construcción.

3. Igualmente se le indicó que bajo el sistema **V & E**, el señor Casas se vinculaba a una asociación civil de propietarios encargada de contratar la ejecución de la obra, del cual formaría parte la sociedad **VALOR S.A.** como administradora y todos los compradores adherentes al proyecto.

Bajo este novedoso sistema la construcción se adelantaba a muy bajo costo al optimizar el manejo tributario porque las Unidades Privadas se entregaban a título de liquidación de la asociación civil de propietarios, deduciendo los costos del proyecto, el valor del lote y la utilidad se representaba solamente en ese componente dentro del A.I.U. En efecto, cada adherente al proyecto recibiría su inmueble y dos Unidades resultantes se las reservaba la sociedad VALOR S.A., en retribución a su gestión de Gerencia de la Obra. Este esquema además, implicaba que cada propietario podía decidir los acabados que quería incorporar a su apartamento, dentro de tres (3) opciones que se mostraban a través de Renders o animaciones en computador en la Sala de Ventas.

4. Revisado el plan financiero que implicaba hacer desembolsos mensuales por el término de construcción de la obra a partir del mes siguiente de la reserva, el señor Juan Casas decidió vincularse como adherente del proyecto, teniendo en cuenta que frente a otros proyectos de la zona, el valor por metro cuadrado construido de los apartamentos le resultaba un 15 % más bajo, comparado con otros del sector que se vendían por sistemas convencionales.

5. Posteriormente, en abril de 2011, cuando se vincularon la totalidad de socios necesarios para construir el proyecto, es decir, el señor Casas y siete (7) adherentes más, lo que se produjo en el término de seis (6) meses de la reserva que hizo aquél gracias a la exitosa gestión de ventas de la sociedad ALDEA S.A., se constituyó la asociación civil de propietarios denominada "PROPIETARIOS DEL PORVENIR", cuyo objeto era el siguiente: "(...) la construcción de un complejo habitacional de apartamentos, cuyas unidades serán adjudicadas a sus socios integrantes...", para cuya consecución "... la asociación contratará con una empresa administradora la realización integral de las tareas profesionales, administrativas, técnicas, ejecutorias, constructivas y demás necesarias".

La minuta de constitución se le envió al señor Casas para conocimiento manifestándole que debía firmarla para dar inicio a la construcción. Sin embargo, el señor Casas solicitó incluir la estipulación de que la sociedad VALOR S.A., se comprometía a transferir la propiedad del lote de terreno donde se construía el edificio y así se aceptó incluyendo dicha cláusula.

6. Constituido el consorcio se eligió por los futuros propietarios un Consejo de Administración -conformado por tres de los adherentes al proyecto, uno de los cuales era VALOR S.A. - quienes decidieron "... por unanimidad contratar con **VALOR S.A.**, la administración, coordinación y ejecución integral de la obra objeto objeto del consorcio...", para lo cual se le otorgó mandato. Asimismo, se pormenorizaron otros aspectos de la operación, tales como la construcción de la obra, fondo de reserva, gastos notariales, constitución de la propiedad horizontal, entrega de apartamentos, entre otros.

7. Los folletos informativos que recibían los potenciales compradores aludían a que la firma **VALOR S.A.**, era una reconocida firma del ámbito inmobiliario desde el año 2.000, inaugurando en el 2008 un nuevo concepto para adquirir vivienda, que conjuga las necesidades y posibilidades del acceso a la vivienda con la implementación del sistema constructivo designado **V + E** (Vivienda más Equipamiento), habiendo encontrado que un amplio sector de la población estaba imposibilitada de llegar al techo propio mediante los sistemas convencionales. Y decía "*muchos ya se han adherido a nuestros emprendimientos haciendo realidad anhelos y esperanzas de tener vivienda propia y lo mejor a su gusto*". Para el éxito del esquema es fundamental la solidaridad, por ello, el valor de la reserva no tiene carácter devolutivo y efectuada el primer pago no hay posibilidad de retracto.

8. En la ejecución del proyecto se presentó un problema relativo al estudio de suelos, que tuvo una observación por parte de la Curaduría Urbana, que recomendó no hacer una excavación para construir el sotano de parqueaderos en un área del lote destinada a 10 parqueaderos de visitantes, que se tenían inicialmente previstos y en consecuencia, fue necesario reducirlos a la mitad.

9. Por lo demás, el proyecto se adelantó en forma normal y cuando el Edificio se encontraba construido en "obra negra" en el mes de julio de 2013, se les informó a los adherentes que podían escoger los acabados dentro de las tres opciones que se les habían mostrado al reservar su unidad para que fueran instalados en sus correspondientes apartamentos. El señor Juan Casas procedió de conformidad, escogiendo el KIT No. 2 de acabados y en el mes de Octubre de 2013, fue citado para recibir su apartamento junto con todos los adherentes del proyecto consorciados, en un coctel que se realizaría en el salón comunal para eventos ubicado dentro del edificio.

10. El Edificio era espectacular, su diseño vanguardista, los apartamentos y sus acabados inigualables. Sin embargo, cuando el señor Juan Casas entró a su apartamento, constató que los acabados eran diferentes y correspondían al KIT

No. 3. (el color de las baldosas de los baños y la cocina era diferente). Allí, se le explicó al señor Casas que el proveedor inicialmente contactado en el año 2010, cuando se tenía la Sala de Ventas, a pesar de su obligación contractual con el Constructor, había discontinuado en el año 2013 la línea de acabados del KIT No. 2.

B. – RECLAMACION DIRECTA:

Con base en los siguientes hechos el señor Juan Casas presenta una reclamación directa a la sociedad VALOR S.A., para la protección de sus derechos como consumidor, referidos a los siguientes aspectos:

-Se le devuelva parte del dinero que pagó por la compra del apartamento en el proyecto "EL PORVENIR", por cuanto lo ofrecido en la etapa precontractual era diferente y no se entregaron los 10 parqueaderos de visitantes, sino solamente 5.

-Se le responda por la garantía de los acabados, reemplazando los instalados en su apartamento, por los que había escogido.

Frente a dicha reclamación directa la sociedad VALOR S.A., le ofreció respuesta indicando lo siguiente:

Apreciado Señor Casas:

Agradecemos su comunicación manifestándole que entendemos perfectamente su solicitud. Sin embargo, debemos manifestarle la misma debe dirigirla la Asociación "PROPIETARIOS DEL PORVENIR", por cuanto el negocio jurídico que Usted celebró no vincula a VALOR S.A., habida cuenta que sólo operamos el proyecto en calidad de mandatarios del consorcio del cual Usted forma parte.

Adicionalmente, no sobra recordarle que el documento de Asociación establece que la sociedad VALOR S.A., se reservó la facultad de hacer modificaciones iniciales al proyecto cuando las circunstancias excepcionales y justificadas que escapen a su control así lo ameriten, lo cual aceptaron los asociados.

ATT. VALOR S.A.

C. DEMANDA Y QUEJA:

Agotada la etapa de reclamación directa, el señor Juan Casas decide acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), presentando una queja administrativa para solicitar que se condene a la sociedad VALOR S.A., a hacer efectiva la garantía por acabados y se le impongan multas por incumplimiento a los deberes de información y publicidad debidas.

Simultáneamente entabla una demanda para que en ejercicio de las funciones jurisdiccionales de la SIC, se protejan sus derechos como consumidor pidiendo la declaratoria de ineficacia de las cláusulas que le permitían a VALOR S.A., hacer modificaciones unilaterales al proyecto y exigiendo la devolución de parte del precio pagado a **VALOR S.A.**, con apego a principios de buena fe, asimetría contractual, conexidad contractual.

Igualmente se dirige a la Secretaría del Habitat del Distrito Capital de Bogotá, exponiendo los hechos y pidiéndole su intervención en el ámbito de sus competencias.

Notificada la demanda la sociedad **VALOR S.A.**, procede a contestarla alegando una excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva; sustentada en que la misma, como administradora del proyecto EL PORVENIR, no ejercía un derecho propio, sino que operaba en representación de la asociación PROPIETARIOS EL PORVENIR.

Igualmente, manifestó la inaplicabilidad del Estatuto de Protección del Consumidor a la suscitada controversia y se opone a las pretensiones sosteniendo que la publicidad para promocionar el proyecto siempre se ajustó al deber de veracidad y estuvo a cargo de la sociedad **ALDEA S.A.**, y finalmente, que cualquier modificación del proyecto y los acabados se debió a causas ajenas a **VALOR S.A.**, y fueron hechos atribuibles a un tercero.

Frente a la queja formulada por el señor Casas en la Secretaría del Habitat, la sociedad VALOR S.A., se opuso manifestando falta de competencia y prejudicialidad de la demanda jurisdiccional de la SIC frente a esta actuación administrativa.