



MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RESOLUCIÓN NÚMERO 00260 DE 2002  
( 16 ENE. 2002 )

Por la cual se ordena la terminación de una investigación

LA SUPERINTENDENTE DE INDUSTRIA Y COMERCIO (E)  
en uso de sus atribuciones legales y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Como resultado de una averiguación preliminar adelantada en los términos señalados en el número 1 del artículo 11 del decreto 2153 de 1992, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia mediante resolución 280 de 2001, abrió investigación en contra de la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales por la presunta infracción al número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992.

En el mismo sentido se ordenó investigar al representante legal del referido Registro para la época de los hechos, con el fin de determinar si autorizó, ejecutó o toleró conductas contrarias a las normas sobre promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, de conformidad con los números 15 y 16 del artículo 4 del decreto 2153 de 1992.

**SEGUNDO:** En aplicación del debido proceso contemplado, una vez notificada la apertura de investigación y corrido el traslado de ley, mediante acto administrativo 01072962 y 01072974 de 2001, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia decretó la práctica de pruebas. Culminada la etapa probatoria, la Superintendente Delegada para la Promoción de la Competencia elaboró el informe motivado que contiene el resultado de la investigación.

**TERCERO:** Tal como se ordena en el artículo 52 del decreto 2153 de 1992, mediante oficio de fecha 31 de octubre de 2001, se dio traslado del informe motivado a los intervinientes de la actuación, quienes estando dentro del término legal expresaron:

**1 Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales**

*"Sobre el asunto en referencia y de acuerdo a su comunicación 075088 de fecha 31-14-2001 y teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 52 del Decreto 2153 de 1992, deseo, como representante de la CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES y estando dentro del plazo concedido, expresar las siguientes opiniones y a la vez precisar algunos hechos que hacen parte de la investigación que se ha llevado a cabo con base en la queja presentada por el señor Juan Darío Guzmán Portilla en representación del Registro Nacional de Avaluadores.*

*"1. Sobre el contenido del informe de investigación y una vez estudiado el mismo, lo encuentro totalmente ajustado a derecho mediante el cual, basado en las normas legales y a las suficientes pruebas de las que dispuso esa Superintendencia, ha quedado demostrado que la 'Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales' no contravino lo dispuesto en el número 1 del*

Por la cual ordena la terminación de una investigación

artículo 48 del Decreto 2153 de 1.992, al publicar un aviso en el Diario La República en el que ofrecía sus servicios, como con argumentos fuera de Ley adicionados de varias inexactitudes, pretendió el quejoso demostrar lo indemostrable.

"2. Enterado del testimonio que bajo la gravedad del juramento presentó el quejoso, Juan Darío Guzmán Portilla, el día 26 de septiembre de 2.001 ante los funcionarios de esa Superintendencia que lo interrogaron, quiero dejar las siguientes observaciones:

"- En las preguntas Nos. 9 y 10 manifiesta el quejoso que el Registro Nacional de Avaluadores que él representa fue constituido en 1.985 y ese despacho lo requirió para que antes del 03 de octubre de 2001 enviara una copia del Acta de fundación del año citado, la cual no hace parte de la documentación que se me hizo llegar con fecha 31 de octubre de este mismo año, lo que permite demostrar que no existe tal acta y que el quejoso utilizó, una vez más, como parte de las mentiras que incluyó en el escrito de su queja.

"- Como respuesta para las preguntas Nos. 11 y 13, el quejoso bajo la gravedad del juramento como ya se dijo antes, respondió a estas preguntas. 'La entidad que represento se ha identificado con el nombre Registro Nacional de Avaluadores y la sigla RNA' y 'quedó identificada de la siguiente forma Registro Nacional de Avaluadores sigla R.N.A.-' respuestas estas que no corresponden a la verdad toda vez que como consta en la copia del Acta de Constitución del Registro Nacional de Avaluadores de fecha 02 de septiembre de 1 997 y suscrita por Clemencia Parra de Villamizar, como Presidente y Libia Bautista Ramírez, secretaria Ad-Hoc, no aparece por parte alguna alusión o mención a que el 'Registro Nacional de Avaluadores' utilizará o fuese a utilizar la sigla R.N.A. Copia de esta acta la obtuve a través de la Cámara de Comercio de Bogotá donde fue registrada, la que estoy adjuntando para demostrar mi afirmación. Además, es importante dejar constancia que ese despacho requirió al quejoso para que antes del 03 de octubre de 2001 allegara copia de la mencionada acta y de acuerdo con los documentos en mi poder, el quejoso solamente allegó una sola hoja del acta recortando así la fidelidad de la misma, él sí y consciente de la situación, para confundir no solamente a los funcionarios de la Superintendencia de Industria y Comercio sino al público en general.

Si las anteriores respuestas son falsos testimonios del quejoso, sorprende, aún más, la respuesta que dio a la pregunta 12 cuando el despacho lo interroga. 'sírvese indicar al despacho si el nombre anteriormente enunciado esta registrado como marca y desde qué fecha', 'Respuesta. Como signo distintivo la sigla R.N.A. está registrada ante la Superintendencia de Industria y Comercio en las clases 35, 41 y 42 de la Clasificación Internacional de Niza, marca nominativa, las resoluciones son de abril y mayo de 2001'

"Sobre el particular me pregunto cómo si la sigla R.N.A- se legalizó en abril y mayo de 2001, con qué derechos o con qué malévolas intenciones presentó la mencionada queja con fecha octubre 04 de 2000 argumentando para entonces que el R.N.A ya les pertenecía y que nadie más podía utilizar esta sigla, afirmaciones o argumentos totalmente contrarios a la verdad de los hechos como se desprende de sus respuestas.

"Finalmente quiero dejar constancia que el señor Juan Darío Guzmán Portilla, posiblemente deberá responder ante la Justicia de acuerdo al artículo 435 del nuevo Código Penal y demás normas concordantes."

Por la cual ordena la terminación de una investigación

## 2 Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.

"En el asunto de la referencia y dentro del término legal concedido, yo, JUAN DARIO GUZMÁN PORTILLA, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi carácter de Director Ejecutivo y representante legal de la entidad denominada Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal que se anexa al presente escrito, procedo a presentar a su consideración las siguientes observaciones sobre el informe preliminar presentado por la Superintendencia de Industria y Comercio en la investigación por prácticas comerciales restrictivas adelantada contra la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales.

"No compartimos la conclusión presentada en dicho informe y queremos, comedidamente, solicitarle a ese Despacho reconsiderar la conclusión plasmada en el informe preliminar, para lo cual nos permitimos presentar las siguientes consideraciones.

"1. En cuanto a la afirmación efectuada por la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales en el aviso que motivó la presente actuación, en el sentido de ser el 'primer Registro Nacional de Avaluadores Profesionales legalmente constituido en Colombia, acorde decreto 2150/95 y sentencia Corte Constitucional 0492/96', consideramos que esta afirmación no es precisa por los motivos que procedemos a exponer:

"El Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A.- ha funcionando desde 1985, año en el que convergieron la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz -FEDELONJAS- y la Sociedad Colombiana de Avaluadores con el fin de brindar un mecanismo de autorregulación desde el sector privado para el ejercicio de la actividad valuatoria en Colombia a través de la conformación de un Registro, entendido éste como un listado integrado por diversas especialidades en las cuales voluntariamente y después de cumplidos unos requisitos podían inscribirse los avaluadores. Así las cosas, cuando se expidió el Decreto 2150 de 1995 ya existía el Registro Nacional de avaluadores R.N.A. El Decreto 2150 de 1995 estableció en su Artículo 27: ' Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

Parágrafo: Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles' (lo subrayado es nuestro).

"Revisado el texto del citado artículo encontramos que no exige éste, como requisito para que funcione un registro de avaluadores que éste se constituya como persona jurídica independiente, prevé si la norma que el avaluador se encuentre registrado y autorizado por la lonja de propiedad raíz, entendidas estas en forma genérica, como; colegios profesionales. Requisitos estos cumplidos por FEDELONJAS y la Sociedad Colombiana de Avaluadores entidades coordinadoras el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. Por lo anterior queremos insistir en que no es cierta la afirmación de que el Registro Nacional de Avaluadores Profesionales es el primer registro legalmente constituido en Colombia, acorde con el Decreto 2150 de 1995 y Sentencia C-492/96. El Informe Preliminar de la Superintendencia divide esta frase en dos partes lo cual hace que su interpretación gramatical sea diferente. En su análisis ese Despacho analiza en primera instancia la frase: 'el Registro Nacional de Avaluadores Profesionales es el primer registro legalmente constituido en Colombia y posteriormente y en forma separada efectúa las consideraciones sobre el aparte: 'acorde con el Decreto 2150 de

Por la cual ordena la terminación de una investigación

1995 y Sentencia C-492/96'. Esta frase es explicativa de la primera afirmación dando a entender a los consumidores que el Registro Nacional de Avaluadores Profesionales es el primer registro que cumple los requisitos del Decreto 2150 de 1995, que como vimos no establece requisitos para su implementación sólo menciona que los peritos deben estar registrados y autorizados por una lonja de propiedad raíz. La norma que reglamentó el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 fue el decreto 1420 de 1998 que sí estableció un conjunto de obligaciones para las lonjas de propiedad raíz.

"Falta a la verdad el aviso en cuestión no sólo frente al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., sino frente a las demás lonjas de propiedad raíz, entendidas en el contexto de la sentencia C-492 de 1996 y del decreto 1420 de 1998 al afirmar que el Registro Nacional de Avaluadores Profesionales fue el primer registro legalmente constituido en Colombia acorde con el Decreto 2150 de 1995, por cuanto la norma que reglamentó la creación de los registros internos en las lonjas de propiedad raíz para atender lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 se expidió el 24 de julio de 1998. Es así como el decreto 1420 de 1998 en su artículo 8 y siguientes establece:

"Artículo 8. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

"Artículo 9. Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

"Artículo 10. Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

"El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio (negrillas no originales)

"Es claro entonces que el Decreto 2150 de 1995 y su reglamentario el 1420 de 1998 se refieren a un registro interno y en ningún caso suponen la constitución de una persona jurídica independiente. Por lo anterior, reviste un alto grado de incertidumbre determinar cuál lonja, colegio o asociación cumplió primero los requisitos previstos en el decreto 1420 de 1998 para ostentar la calidad de ser el primer registro nacional de avaluadores constituido a la luz del decreto 2150 de 1995. Por ello, insistimos que el aviso falta a la verdad al efectuar esta aseveración.

"Adicionalmente, es imprecisa la afirmación contenida en el aviso acerca de ser el primer registro nacional de avaluadores profesionales, si la expresión registro nacional de avaluadores debe entenderse en forma genérica, tal como lo menciona ese Despacho en el informe preliminar. El adjetivo 'profesionales' que se le adiciona no es cierto por cuanto no existe la profesión de avaluador. Al respecto ha reconocido la Corte Constitucional que la actividad valuatoria es un oficio u ocupación que implica riesgo social pero al no exigirse título profesional o de idoneidad para su ejercicio no puede considerarse como profesión, tal situación se evidencia en la circular 010 de 2001 de la Superintendencia de Industria y Comercio en la cual para inscribirse en el registro nacional de avaluadores llevado por dicha entidad no exige la acreditación de título de idoneidad o profesional alguno.

Por la cual ordena la terminación de una investigación

*'Por los motivos expuestos solicitamos que se considere que desde 1985 el Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.- ha venido trabajando por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia llegando a alcanzar aún mucho antes de su constitución como persona jurídica en 1997, un alto nivel de reconocimiento entre los usuarios de avalúos de Colombia. Esto puede corroborarse mediante la participación de entidades asesoras en el seno del Consejo Nacional de Avaluadores, como son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, ASOBANCARIA y CONFECAMARAS.*

*'Lo anterior se expuso en desarrollo del testimonio ofrecido por el Representante Legal del Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A.- habiéndose requerido copia de las actas de constitución del Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A.- en 1985, las cuales fueron entregadas junto con las de constitución como persona jurídica en 1997, dentro de los términos señalados por la Superintendencia de Industria y Comercio.*

*"2. En cuanto al uso de la sigla R.N.A. consideramos que el uso de la misma en el aviso en cuestión es improcedente y conduce a error en el público puesto que no forma parte del nombre registrado ante Cámara de Comercio por la 'Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales', debe recordarse que de acuerdo con la decisión 486 de 2000 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena el derecho exclusivo sobre un nombre comercial se adquiere por su primer uso en el comercio. En ese orden de ideas independientemente de que el registro de la sigla R.N.A. como marca, solo se hubiese-, obtenido en el 2001, la inclusión de la misma en el aviso en mención es un hecho generador de confusión o, por lo menos, implica un riesgo de asociación entre la entidad que publicó el avisó y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.*

*"No puede desconocerse el uso que se venía haciendo de la sigla R.N.A. por parte de la entidad denominada Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A.-, tal y como se expuso en el testimonio ofrecido por el representante legal de dicha entidad, que incluso allegó copia de un carnet de avaluador expedido en 1992 por dicha entidad, con vencimiento a febrero 1993, y en cuyo reverso aparece la sigla descrita, del cual anexamos fotocopia.*

*"El uso que venía dando a la sigla R.N.A. la entidad denominada Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.- desde 1985, es un hecho primordial que debe ser tenido en cuenta dentro de las consideraciones que efectúe la Superintendencia de Industria y Comercio, por ello, solicitamos se comparen los dos certificados de existencia y representación legal que forman parte del expediente, pues hasta el momento se ha confrontado el certificado de existencia y representación legal de la entidad denominada Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales con el acta de constitución de la entidad denominada Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A.-, sin tener en cuenta que en los estatutos de ésta última se incluye de manera expresa la sigla R.N.A., fuente de la cual extracta la Cámara de Comercio de Bogotá la información para su correspondiente inclusión en el certificado de existencia y representación legal respectivo.*

*"De esta forma, a la expresión catalogada como genérica 'registro nacional de avaluadores' la entidad investigada le adiciona la sigla R.N.A. (un componente), lo cual evidentemente causa confusión e induce a error entre los consumidores (ampliado y redefinido adecuadamente este concepto), implicando además que la información del aviso publicitario (que correspondería al 'todo') tampoco sea veraz desde esta perspectiva.*

*"No puede omitirse en el análisis de este tema, que la entidad investigada cambió su nombre de 'Corporación Registro de Avaluadores Profesionales' por el de 'Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales' mediante Acta de marzo 16 de 2000, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 9 de mayo del mismo año. Vale la pena destacar que el cambio de nombre de la*

Por la cual ordena la terminación de una investigación

entidad investigada se efectuó con posterioridad a la expedición de la Ley 550 de 1999 y del Decreto 422 de 2000, textos legales que como se expondrá más adelante incorporaron la primera, la obligación de que los avalúos de bienes inmuebles en procesos de reestructuración deberán ser practicados por peritos inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores; la segunda de las normas citadas procede a reglamentar, entre otros, el artículo 60 de la Ley 550 de 1999. Lo anterior, induce a pensar que el cambio tuvo como objeto adecuar el nombre de la entidad investigada al nuevo entorno legal, en el cual reinaba la confusión sobre el verdadero alcance de la expresión 'Registro Nacional de Avaluadores' contenido en la Ley 550 de 1999. Aumentándose así la confusión entre los avaluadores y usuarios de avalúos, quienes como consumidores recibieron una información con un gran potencial de inducir a error sobre el servicio ofrecido en la publicidad y desorientando al mercado en general.

"En cuanto a su origen porque el consumidor al buscar el servicio de acreditación de avaluadores va a encontrarse con dos nombres tan similares semánticamente, que resultará confuso distinguir entre uno y otro, llegando entonces a no tener certeza respecto de cuál entidad es la que se está anunciando o si se trata de la misma entidad. Además la inclusión de la sigla R.N.A. confunde aún más al consumidor, por cuanto esta sigla corresponde a un signo distintivo del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. el cual opera desde 1985 habiendo posicionado esta sigla como su identificación entre avaluadores, entidades privadas y públicas usuarias de avalúos y en la comunidad en General y, que en 1997 al constituirse como persona jurídica independiente incluye esta sigla dentro de su nombre tal como aparece en el registro de personas jurídicas sin ánimo de lucro que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá. Anexamos extractos del acta de constitución de sesiones realizadas en 1985 por el Consejo Nacional de Avaluadores, órgano directivo del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en donde resaltamos los apartes en donde aparece el uso del nombre Registro Nacional de Avaluadores y la sigla R.N.A., también remitimos copia del directorio del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., editado en 1994 en donde aparece el uso del nombre y de la sigla R.N.A.

"A juicio de la Delegatura para la Promoción de la Competencia 'ese aviso se incluyó en una separata especial sobre avalúos, en el que también se anunciaron otros registros de avaluadores' (subrayado nuestro). Se trataba efectivamente de una separata especial de avalúos del diario La República, pero los demás avisos publicitarios corresponden a personas naturales y/o jurídicas que realizan avalúos y ofrecen dicho servicio, no aparecen como anunciantes otros registros de avaluadores. Existen sí, cuatro artículos editoriales, cuyo contenido se refiere al tema de avalúos, siendo una de las fuentes la entidad denominada Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A.-, lo cual revela la importancia y credibilidad de ésta entidad en el campo valuatorio, su prestancia y reconocimiento público, lo cual se evidencia en comunicaciones de diversas entidades financieras y públicas cuyas copias anexamos.

"De otra parte en el informe preliminar de ese Despacho se describe que 'los destinatarios de estas propagandas eran específicos, concretamente avaluadores, que en razón al ámbito de su actividad poseen un grado de conocimiento superior al que, cualquier persona puede tener respecto del ente que está ofreciendo el correspondiente servicio y las cualidades del mismo, por lo que mal puede decirse que un aviso como el publicado pueda inducirlos a error sobre tales aspectos.

"La afirmación anterior desconoce a los usuarios de avalúos: personas naturales y jurídicas, entre éstas últimas entidades privadas y públicas, que buscan para el caso que nos ocupa los servicios de la acreditación de avaluadores. Aquí es importante considerar que este amplio segmento de destinatarios, busca satisfacer una necesidad específica, como es la de conseguir información que le

Por la cual ordena la terminación de una investigación

permita tener un alto grado de seguridad y confianza respecto de las personas acreditadas en Colombia como evaluadores.

"Así las cosas, debe redefinirse el significado de 'consumidor' o de 'destinatario de estas propagandas' y tenerse en cuenta que:

"a) El espectro de consumidores y destinatarios del aviso es mucho más amplio que el descrito.

"b) La confusión si puede generarse entre los evaluadores.

"c) La confusión también puede generarse entre los usuarios de avalúos.

"Por lo anterior, el aviso tiene la potencialidad de causar error entre los consumidores del servicio de acreditación de evaluadores, teniendo en cuenta los argumentos expuestos desde la perspectiva del origen del aviso referido.

"3. En cuanto a las normas citadas en el aviso publicado por la entidad investigada y que es objeto de este proceso consideramos que el mismo genera confusión sobre la naturaleza del servicio ofrecido, al citarse en la publicidad que el Registro Nacional de Evaluadores Profesionales es el primer registro legalmente constituido acorde con el Decreto 2150 de 1995 y Sentencia C492 de 1996, se brindó una información errónea al público pues para el día 26 de julio de 2000, fecha en que se publicó el aviso, el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 había sido modificado por el artículo 36 del Decreto 266 de 2000,<sup>1</sup> el cual omitía de su texto la palabra registrado.

"En este sentido, y desde la perspectiva de la naturaleza del servicio ofrecido el aviso referido, es inexacto e induce a error en los consumidores al mencionar una norma no vigente, ocasionando que la información contenida no sea veraz.

"Adicionalmente a lo expuesto, la Superintendencia de Industria y Comercio debe considerar que para la fecha de publicación del aviso por parte de la entidad denominada Corporación Registro Nacional de Evaluadores Profesionales, existían en nuestro país nuevas normas para el tema de avalúos y evaluadores: Ley 546 de 1999, Ley 550 de 1999, Decreto 266 de 2000, Decreto 422 de marzo 8 de 2000, Decreto 466 de 2000 que generaron gran confusión no sólo entre los evaluadores sino entre el público en general, especialmente por cuanto el artículo 60 de la Ley 550 mencionó dentro las obligaciones de los peritos el estar inscritos en el Registro Nacional de Evaluadores. Dada la importancia del tema transcribimos el texto del artículo 60 de la Ley 550 de 1999 con el propósito de ilustrar la confusión que existía en el momento sobre el alcance de la expresión Registro Nacional de Evaluadores.

"Artículo 60. Avalúos y Evaluadores. Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales en relación con el avalúo de bienes inmuebles, el Gobierno Nacional expedirá un reglamento que contenga normas referentes a los requisitos que deben reunir los avalúos y los evaluadores, orientadas a que en la práctica de los avalúos se cumpla con las disposiciones técnicas específicas adecuadas al objeto del mismo; se tenga en cuenta su uso actual y se reconozcan adecuadamente las contingencias de pérdida que lo afecten.

<sup>1</sup> Decreto 266 de 2000, 'Artículo 36: Avalúo de bienes inmuebles. Modifícase el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, el cual quedará así: Artículo 27. Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las oficinas de los catastros municipales de aquellas ciudades que la ley ha autorizado o por peritos privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz.'

Por la cual ordena la terminación de una investigación

"Los evaluadores deben contar con los conocimientos técnicos, comerciales, científicos o artísticos que sean necesarios de acuerdo con las características del objeto específico del avalúo. Los evaluadores no podrán tener con los contratantes ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a que se refiere el artículo 72 de esta ley. Cuando se trate de avalúos de terrenos o construcciones, la persona que realice el avalúo de Registro Nacional de Avaluadores, en la especialidad respectiva, salvo cuando se trate de una entidad pública autorizada legalmente para la práctica de avalúos. La vigilancia del registro nacional de evaluadores estará a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio. (el subrayado es nuestro).

"Adicionalmente, se estaba trabajando al interior de la Superintendencia de Industria y Comercio la resolución reglamentaria del decreto 422 de marzo 8 de 2000.

"Habiendo sido la expresión 'registro nacional de evaluadores' catalogada por la Superintendencia de Industria y Comercio como genérica e incorporada especialmente dentro de la Ley 550 de 1999 (artículo 60) y el Decreto 422 de marzo 8 de 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, resulta evidente por parte de la entidad denominada Corporación Registro Nacional de Evaluadores Profesionales su intención de generar confusión e inducir a error entre los consumidores (tanto evaluadores como usuarios de avalúos, y demás entidades relacionadas en la materia) al:

"a) Cambiar su nombre de 'Corporación Registro de Evaluadores Profesionales' por el de 'Corporación Registro Nacional de Evaluadores Profesionales' mediante Acta de marzo 16 de 2000, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 9 de mayo del mismo año e identificarse con ese nombre.

"b) Incluir dentro de su forma de presentarse la sigla R.N.A., sin que aparezca dentro del certificado de existencia y representación legal correspondiente.

Llegó a producirse tal nivel de confusión entre evaluadores, usuarios de avalúos y demás entidades relacionadas con esta importante actividad, que se hizo necesario un pronunciamiento del Superintendente de Industria y Comercio, doctor Emilio José Archila Peñalosa al respecto, mediante artículo incluido en la página 4-4 del sábado 18 de noviembre del periódico El Tiempo, cuya copia anexamos.

"Con fundamento en los planteamientos expuestos, resulta evidente la creación entre los consumidores y receptores del aviso en referencia, de un juicio falso o equivocado respecto de la naturaleza y origen del servicio ofrecido.

"Los argumentos expuestos anteriormente, constituyen la base para demostrar que la entidad denominada Corporación Registro Nacional de Evaluadores Profesionales ha utilizado información que no es transparente y que contraría las normas sobre publicidad contenidas en el estatuto de protección al consumidor.

"Consideramos que las observaciones efectuadas en torno a la modificación del nombre de la entidad investigada y el uso indebido de la sigla R.N.A. deben hacerse extensivas al contenido del aviso publicado en las páginas amarillas del Directorio Telefónico de Bogotá del año 2001, hecho que no fue tenido en cuenta en el informe preliminar presentado a nuestra consideración por ese Despacho.

Por la cual ordena la terminación de una investigación

*"Doctora, como usted comprenderá, la ocurrencia de casos como el objeto de la presente investigación sin que conduzcan a imposición de sanción alguna, permiten la proliferación de actos contrarios a la libre competencia mediante la infracción de normas sobre publicidad contenidas en el estatuto de protección al consumidor. Por lo anterior, y con fundamento en los argumentos expuestos solicitamos a usted la revisión de la conclusión planteada en el informe preliminar de la Superintendencia de Industria y Comercio en el caso de la referencia."*

**CUARTO:** Habiéndose surtido adecuadamente todas las etapas señaladas en el procedimiento aplicable, este Despacho entra a resolver el presente caso en los siguientes términos:

## 1 Hechos investigados

Mediante la presente investigación se pretendió establecer si la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, al haber ofrecido sus servicios en las condiciones y términos contenidos en el aviso publicado en el Diario La República el 26 de julio de 2000, habría infringido las normas sobre publicidad contenidas en el Estatuto de Protección al Consumidor, y de ser así, determinar si la infracción de tales normas da lugar ó no a la configuración del número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992.

## 2 Adecuación normativa

### 2.1 Infracción a las normas sobre publicidad

Conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992, se considera un acto contrario a la libre competencia, *"infringir las normas sobre publicidad contenidas en el estatuto de protección al consumidor"*.

Así pues y a efectos de determinar si en el presente caso tienen lugar los supuestos configurativos de la norma que se analiza, es menester indispensable establecer, previamente, si la disposición referente a publicidad contenida en el estatuto de protección al consumidor, esto es, el artículo 14,<sup>2</sup> fue vulnerada con el aviso publicado en el diario La República por parte del ente investigado.

Siendo así, conviene dejar claro que, la inducción a error a que hace alusión el citado artículo 14, se encuentra plenamente ligada con el producto que se ofrece, ya sea un bien o servicio. Por ello, es necesario determinar la capacidad de la información publicitaria para inducir en error al consumidor en cuanto al servicio que se está ofreciendo.

En este sentido, tenemos que la información suministrada por la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales adoptó la forma de propaganda comercial. El aviso publicado por el investigado fue el siguiente:

<sup>2</sup> Preve el artículo 14 del decreto 3466 de 1982 que, *"Toda información que se dé al consumidor acerca de los componentes y propiedades de los bienes y servicios que se ofrezcan al público deberá ser veraz y suficiente. Están prohibidas, por lo tanto, las marcas, las leyendas y la propaganda comercial que no corresponda a la realidad, así como las que induzcan o puedan inducir a error respecto de la naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las características, las propiedades, la calidad, la idoneidad o la cantidad de los bienes o servicios ofrecidos."*

"(...)":

Por la cual ordena la terminación de una investigación



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES  
R.N.A. PROFESIONALES  
MIEMBROS DE ASOLONJAS-COBERTURA NACIONAL**

Primer Registro Nacional de Avaluadores Profesionales legalmente constituido en Colombia, acorde Dec. 2150/95 y Sentencia Corte Constitucional 0492/96. Los Avaluadores en las diferentes especialidades deben presentar la solicitud y documentación requerida para obtener su Inscripción.

Bogotá, D.C. Calle 98 No. 15-17, Of. 306 Tel. 6213634 Fax 6213685  
Barranquilla, Tel. 3601054

A este respecto, encuentra esta Entidad que la información insertada en el anterior aviso corresponde a las propiedades de quien publicita, por las razones que a continuación se entra ha exponer:

El servicio ofrecido en el anuncio corresponde a la actividad o servicio prestado por la entidad investigada. En efecto, la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales es una entidad sin ánimo de lucro que asocia, registra e inscribe a personas naturales que profesionalmente ejerzan la actividad valuatoria en sus diferentes modalidades.<sup>3</sup>

Así mismo, en el anuncio del directorio telefónico se ofrecen "inscripciones" que, entendido en el contexto, llama la atención de quienes tienen el ánimo de pertenecer a un registro de avaluadores.

De tal manera que, el ente investigado cuenta con capacidad legal de prestar el servicio de inscripción de avaluadores, y en esa medida, no estaría induciendo en error al consumidor respecto a esa actividad. Igualmente, se estableció que la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales es una entidad miembro de Asolonjas, tal como se indicó en el anuncio.<sup>4</sup>

En cuanto hace a la afirmación: "Primer registro nacional de avaluadores legalmente constituido", pudo establecerse que la Corporación Registro Nacional de Avaluadores se constituyó a través de escritura pública de 2 de diciembre de 1996. Dentro del expediente no obra prueba suficiente que permita dilucidar que antes de esa fecha haya existido otro registro, por lo que tampoco puede afirmarse que corresponda a una manifestación apartada de la realidad.

<sup>3</sup> Véase certificado de existencia y representación legal de la entidad. (Folios 3-5, expediente 0075088).

En el mismo sentido, Diego de Jesús Monroy Rodríguez quien ostenta la representación legal de la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, en interrogatorio recibido el 26 de septiembre de 2001, a la pregunta 5: "Manifieste al Despacho cuáles son las actividades que desarrolla la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales", manifestó: "Las actividades son de orden gremial inmobiliario específicamente en lo que se refiere a los avalúos de todo tipo de bien susceptible de darle un valor comercial, de manera que tiene entre otras como funciones la asociación de profesionales en este campo, la realización de eventos, como seminarios, congresos, cursos, conferencias etc. para la preparación y el conocimiento de todos los interesados en los principios y normas legales que esta actividad requiere."

<sup>4</sup> Diego Monroy Rodríguez a la pregunta 17: "El registro que usted representa de acuerdo con el aviso por ustedes publicado es miembro de Asolonjas (...)." contestó: "El Registro Nacional de Avaluadores Profesionales es miembro de Asolonjas y el Registro Nacional de Avaluadores RNA es miembro de otra organización gremial paralela que se denomina Fedelonjas".

Por la cual ordena la terminación de una investigación

Respecto a la expresión, "acorde Dec. 2150/95 y Sentencia Corte Constitucional 0492/96", esta Entidad encuentra que tal afirmación no riñe con lo dispuesto en el artículo 27 del mentado decreto.<sup>5</sup>

Efectivamente, el aviso publicado en ninguna parte menciona que la solicitud de registro y autorización de las personas que pretendan llevar a cabo los avalúos de inmuebles referidos en la norma, deba gestionarse ante el "Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. Profesionales", lo cual si presentaría de plano una desconformidad con la realidad, por cuanto en la misma disposición se prevé que tales tramites deben adelantarse ante la lonja de propiedad raíz, del lugar donde esté ubicado el correspondiente bien.

Otro tanto corresponde decir respecto a la sentencia 492/96, por medio de la cual la Corte Constitucional declaró la exequibilidad, entre otras normas, del artículo 27 del decreto 2150 de 1995.<sup>6</sup>

Sobre la afirmación "Los avaluadores en las diferentes especialidades deben presentar la solicitud y documentación requerida para obtener su inscripción", este Despacho no encuentra incoherencia alguna, por cuanto se trata simplemente de un requisito que en su fuero interno ha establecido el propio ente como necesario para adelantar el trámite registral correspondiente.

Así las cosas, la información referente a las calidades y propiedades del servicio que esté siendo ofrecido resulta veraz, correspondiendo en todo sentido a la realidad, tal como lo exige el artículo 14 del decreto 3466 de 1982.

Se recalca en todo caso que, en el certificado de existencia y representación legal el investigado figura como Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, en tanto que el quejoso en el acta de constitución de 2 de septiembre de 1997, aparece como "Corporación Registro

<sup>5</sup> Al tenor de lo dispuesto en el artículo 27 del decreto 2150 de 1995, "los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

"Parágrafo. Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles".

<sup>6</sup> En este sentido, es importante tener presentes los siguientes apartes de la sentencia C-492/96.

"El actor estima que las disposiciones cuya inexecutable solicita desconocen el derecho de asociación, toda vez que su aplicación representa la práctica exclusión de los peritos avaluadores no afiliados a las lonjas de propiedad raíz, del ejercicio lícito de su profesión. (...).

"Un análisis sistemático de las reglas constitucionales referentes al ejercicio de las profesiones permite concluir que, si bien toda persona es libre de escoger profesión u oficio, la ley está autorizada para exigir títulos de idoneidad -uno de los cuales puede ser precisamente, además del académico, el que proviene del aval otorgado al individuo por una asociación profesional legalmente reconocida- y que, adicionalmente, las autoridades competentes están en la obligación de inspeccionar y vigilar dicho ejercicio.(...).

"Ahora bien, no puede hablarse de que los artículos acusados hayan consagrado un monopolio, ya que la referencia normativa a "las lonjas de propiedad raíz" no puede entenderse hecha con nombre propio a las actualmente existentes sino al género de asociaciones profesionales de esa índole y con el mismo objeto, de suerte que los peritos avaluadores hoy no afiliados a las lonjas actuales tienen plena libertad de constituir, si quieren, otras, en ejercicio de la libertad de competencia garantizada en el artículo 333 de la Constitución.

"A juicio de la Corte, las expresiones legales que aluden a las "lonjas de propiedad raíz" deben entenderse en sentido genérico, no referente de manera exclusiva a personas jurídicas ya existentes que hayan adoptado ese nombre, y, por tanto, cobijan, en materia de avalúos a las asociaciones y colegios que agrupen a profesionales dedicados a ese ramo.

Por la cual ordena la terminación de una investigación

Nacional de Avaluadores", de lo cual se desprende que cada una de las entidades suprimió con posterioridad el uso de la expresión "Corporación" y acompañan las denominaciones con que se identifican con logos o enseñas que difieran uno del otro.

Tenemos entonces, que las dos entidades se identifican con nombres que describen el servicio que prestan, siendo estas expresiones genéricas propias e inherentes al servicio mismo. La denominación sola de "Registro Nacional de Avaluadores" no es susceptible de apropiación como lo determinó la Delegatura de Propiedad Industrial de esta Superintendencia, la cual negó al quejoso el registro de dicha expresión como marca nominativa,<sup>7</sup> en el entendido que corresponde a una denominación genérica que puede ser utilizada por cualquiera que realice esa actividad.

Por tanto, para la época de los hechos examinados, ni el quejoso ni la entidad investigada tenían la titularidad de un registro marcario sobre los signos que emplean para diferenciar sus servicios, pues el quejoso únicamente hasta el 30 de abril de 2001, obtuvo la titularidad de la marca R.N.A.

Por otro lado, el artículo 14 del decreto 3466 de 1982, establece que se prohíben las marcas, leyendas y propaganda comercial que induzcan o puedan inducir a error respecto de: La naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las características, las propiedades, la calidad, la idoneidad y la cantidad de los bienes o servicios ofrecidos.

El término error no está definido en nuestras normas. La única referencia que se hace sobre esta expresión se encuentra en la parte relativa a los vicios del consentimiento contenida en el código civil, sin embargo, la expresión error carece de definición expresa en ese ordenamiento. Bajo la anterior situación es necesario entender la expresión en su sentido natural, esto es, como el "Concepto equivocado o juicio falso. Acción desacertada o equivocada. Cosa hecha erradamente"<sup>8</sup> o "Idea falsa o equivocada. Conducta reprobable"<sup>9</sup>

Así las cosas, la inducción que señala el mandato debe tener la magnitud de crear en el consumidor un juicio falso o equivocado respecto de cualquiera de los aspectos que se indican, en la norma.

No obstante, en la medida en que el aviso publicado por la investigada guarda conformidad con la realidad en los términos ya expuestos, es claro que el mismo no puede llamar a error a sus destinatarios, máxime cuando casi todos los aspectos que la norma menciona ni siquiera fueron referidos en el correspondiente aviso.

Por consiguiente, habiendo demostrado que el anuncio corresponde a la realidad, la propaganda comercial no es idónea para inducir a error, por lo que no contraría el supuesto normativo contenido en el artículo 14 del decreto 3466 de 1982. En todo caso, conviene tener presente que a lo largo de la investigación no logró demostrarse que el aviso publicado haya causado error en los consumidores del servicio, ni que tuviera la potencialidad para hacerlo.

En este orden de ideas y como quiera que no logró establecerse la violación al artículo 14 del decreto 3466 de 1982, no es posible acreditar en el presente caso la configuración del número 1 del

<sup>7</sup> Ver: resolución 17390 de 25 de mayo de 2001. Confirmado con la resolución 28100 de 29 de agosto de 2001.

<sup>8</sup> *Ibidem*,. Página 555.

<sup>9</sup> Diccionario Larousse, Ediciones Larousse S.A., 1983.

Por la cual ordena la terminación de una investigación

artículo 48 del decreto 2153 de 1992, en cuanto a que la violación de norma sobre publicidad es supuesto indispensable para determinar la infracción de la norma sobre competencia que se analiza.

2.2 Autorización, ejecución o tolerancia

Dado que no se encuentran reunidos los supuestos de hecho previstos en el número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992, no se configura, por tanto, la responsabilidad de Diego Monroy Rodríguez, representante legal de Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales.

Para el caso concreto se tiene que, al no haberse establecido la infracción a las normas sobre competencia por parte del ente investigado, no es posible predicar la responsabilidad de su representante legal, toda vez que ésta surge por haber autorizado, ejecutado o tolerado las conductas anticompetitivas, que como ha quedado expuesto, no fue posible demostrar su ocurrencia dentro de la presente investigación.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar que el comportamiento descrito en esta resolución, desarrollado por la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, no contravino lo previsto en el número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar que el comportamiento descrito en esta resolución, desarrollado por Diego Monroy Rodríguez en su calidad de representante legal de la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, no contravino lo previsto en el número 1 del artículo 48 del decreto 2153 de 1992.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a Diego Monroy Rodríguez en su calidad de representante legal de la Corporación Registro Nacional de Avaluadores Profesionales, entregándole copia de la misma e informándole que en su contra procede el recurso de reposición interpuesto ante la Superintendente de Industria y Comercio en el acto de notificación o dentro de los 5 días siguientes a la misma.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los

La Superintendente de Industria y Comercio (e), **16 ENE. 2002**

  
**MÓNICA MURCIA PAEZ**

Por la cual ordena la terminación de una investigación

**Notifíquese:**

Doctor  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante legal  
CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES  
Calle 98 No.15-17 Of.306  
Ciudad

**Comuníquese:**

Doctor  
**JUAN DARÍO GUZMÁN PORTILLA**  
Representante legal  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A  
Carrera 13 A No.97-24  
Ciudad

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
EL SECRETARIO GENERAL  
Certifica que la resolución 260 de fecha 16 ENE. 2002  
se notificó, mediante el correo número 2552  
en el 04 FEB. 2002 y deslizado al 15 FEB. 2002