



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

**BOGOTÁ D.C. 2024-12-13**

**Auto 164870**

**«Por el cual se decide un trámite para la verificación del cumplimiento y se impone una multa»**

***Trámite incidental para la verificación del cumplimiento***

***Radicado: 2020 – 347064***

***Demandante: Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal***

***Demandada: Apiros S.A.S. e Interlift S.A.S.***

Procede este despacho a decidir si en el marco del trámite para la verificación del cumplimiento, resulta pertinente o no imponer una sanción, de conformidad con lo previsto en el literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**I. ANTECEDENTES**

El Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal instauró una acción de protección al consumidor en contra de Apiros S.A.S. e Interlift S.A.S. la cual surtió el trámite previsto para el proceso verbal y culminó mediante conciliación celebrada el 16 de julio de 2021, cuyo extracto reposa en el acta 1684<sup>1</sup>.

Entre las partes se convinieron doce (12) acuerdos totales, los cuales se dividían en trabajos individuales que tenían un término de ejecución específico cada uno.

El 7 de septiembre de 2021<sup>2</sup> la demandante informó al despacho que [...] solo presentan retrasos la ejecución en lo que respecta a la piscina; sin embargo las partes se encuentran en buenos términos y el cumplimiento avanza de manera normal [...].

El 31 de marzo de 2022<sup>3</sup> la copropiedad accionante solicitó que se iniciara el incidente de verificación con ocasión al incumplimiento de su contraparte.

El 19 de abril de 2022<sup>4</sup> Apiros S.A.S. dio respuesta a las alegaciones presentadas por la demandante y allegó los soportes con los que pretendía acreditar el cumplimiento de la conciliación. De ello se corrió traslado al Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal, mediante Auto 89250 del 29 de julio de 2022<sup>5</sup>, por el término de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la providencia, para que se pronunciara al respecto.

El 9 de agosto de 2022<sup>6</sup> la copropiedad accionante reiteró el incumplimiento.

El 7<sup>7</sup> y 8<sup>8</sup> de septiembre de 2022 Apiros S.A.S. contraargumentó lo indicado por la demandada.

<sup>1</sup> Consecutivo 36 del expediente digital.

<sup>2</sup> Consecutivo 41 del expediente digital.

<sup>3</sup> Consecutivo 43 del expediente digital.

<sup>4</sup> Consecutivo 44 del expediente digital.

<sup>5</sup> Consecutivo 45 del expediente digital. Esta providencia fue debidamente notificada mediante anotación en el 137 del 1° de agosto de 2022.

<sup>6</sup> Consecutivo 48 del expediente digital.

<sup>7</sup> Consecutivos 49 y 50 del expediente digital.

<sup>8</sup> Consecutivo 51 del expediente digital.

El 27 de febrero de 2023<sup>9</sup> la demandada insistió en el incumplimiento de los compromisos pactados en la conciliación.

El 17 de marzo de 2023<sup>10</sup> Apiros S.A.S. informó al despacho que había dado cumplimiento a la conciliación y allegó los soportes que consideró pertinentes; sin embargo, el 19 de abril de 2023<sup>11</sup> la demandante insistió en el incumplimiento.

El 25 de abril de 2023<sup>12</sup> Apiros S.A.S. dio respuesta a lo manifestado por el extremo activo, en tanto que el 3 de octubre de 2023<sup>13</sup> aportó pruebas de su cumplimiento.

El 10 de noviembre de 2023<sup>14</sup> Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal solicitó que se impusiera a Apiros S.A.S. una sanción por el incumplimiento del acuerdo conciliatorio celebrado entre las partes. La accionada se pronunció al respecto el 11 de diciembre de 2023<sup>15</sup>.

El 21 de enero de 2024<sup>16</sup> la demandante aportó un concepto técnico con el que pretendió argumentar el incumplimiento alegado.

Mediante auto 22050 del 21 de febrero de 2024<sup>17</sup> se dio inicio al **trámite incidental de verificación del cumplimiento** y se requirió a las accionadas para que acreditaran el cumplimiento de la conciliación.

Dentro del término otorgado<sup>18</sup> Apiros S.A.S. allegó soportes del cumplimiento de la conciliación celebrada el 16 de julio de 2021, cuyo extracto reposa en el acta 1684.

El 10 de abril de 2024<sup>19</sup> la accionada solicitó el cumplimiento de la demandada pues aun existían asuntos pendientes por ejecutar. A lo cual Apiros S.A.S. dio respuesta el 2 de mayo de 2024<sup>20</sup>.

Mediante auto 139644 del 8 de octubre de 2024<sup>21</sup> se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia prevista en el artículo 129 del C.G.P. en el marco del trámite incidental para la verificación del cumplimiento.

El 20 de noviembre de 2024<sup>22</sup> se adelantó la audiencia citada y se decretaron pruebas de oficio, las cuales fueron allegadas por Apiros S.A.S. el 21 de noviembre de 2024<sup>23</sup>. La copropiedad recorrió el traslado de aquellas pruebas el 26 de noviembre de 2024<sup>24</sup> y aportó unas adicionales el 4 y 12 de diciembre de 2024<sup>25</sup>.

## II. CONSIDERACIONES

El trámite para la verificación del cumplimiento se contrae a confirmar si el extremo demandado acató la conciliación. Así, acorde con lo acaecido en este caso, para imponer la **multa** se abordarán los siguientes puntos: i) de la competencia y su norma aplicable en relación con las sanciones impuestas en sede jurisdiccional por inobservancia a la conciliación; ii) de la incorporación de nuevas pruebas por la parte demandante; iii) el contenido del acuerdo conciliatorio; iv) el cumplimiento de los acuerdos pactados en la conciliación; v) los criterios que

<sup>9</sup> Consecutivo 52 del expediente digital.

<sup>10</sup> Consecutivo 53 del expediente digital.

<sup>11</sup> Consecutivo 54 del expediente digital.

<sup>12</sup> Consecutivo 55 del expediente digital.

<sup>13</sup> Consecutivo 56 del expediente digital.

<sup>14</sup> Consecutivo 57 del expediente digital.

<sup>15</sup> Consecutivo 58 del expediente digital.

<sup>16</sup> Consecutivos 59 y 60 del expediente digital.

<sup>17</sup> Consecutivo 61 del expediente digital. Esta providencia fue notificada por medio de anotación en el estado 29 del 22 de febrero de 2024.

<sup>18</sup> Consecutivos 62, 63, 64 y 65 del expediente digital.

<sup>19</sup> Consecutivo 66 del expediente digital.

<sup>20</sup> Consecutivo 67 del expediente digital.

<sup>21</sup> Consecutivos 76 del expediente digital.

<sup>22</sup> Acta de audiencia 4272 obrante a consecutivo 79 del expediente digital.

<sup>23</sup> Consecutivo 80 del expediente digital.

<sup>24</sup> Consecutivo 81 del expediente digital.

<sup>25</sup> Consecutivos 82 y 83 del expediente digital.

adoptara el despacho para la imposición de la sanción; vi) la conclusión; y vii) la Superintendencia de Industria y Comercio no tiene competencia para adelantar procesos ejecutivos.

### 2.1. De la competencia y su norma aplicable en relación con las sanciones impuestas en sede jurisdiccional por inobservancia de la conciliación

El artículo 58, numeral 11, literal a) de la Ley 1480 de 2011 establece que en caso de incumplimiento a la orden impartida en la sentencia o de una conciliación o transacción realizada en legal forma, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá: i) imponer una multa sucesiva de una séptima parte del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo (literal a); y ii) decretar el cierre temporal del establecimiento de comercio (literal b).

### 2.2. De la incorporación de nuevas pruebas por la parte demandante

Como cuestión preliminar al análisis del cumplimiento de la conciliación, que constituye el aspecto central de este trámite, resulta imprescindible señalar que este despacho no incorporará ni decretará las pruebas allegadas por el extremo demandante los días 4 y 12 de diciembre de 2024. Lo anterior obedece a que dichas pruebas debieron ser presentadas en las oportunidades procesales previstas para este trámite de verificación. En este contexto, el demandante debió solicitar y aportar dichos documentos con su noticia de incumplimiento, pues no puede pretender sorprender al despacho ni a la parte demandada con nuevos elementos probatorios introducidos de manera extemporánea.

Sobre el particular, el artículo 164 del Código General del Proceso establece de manera categórica «Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y **oportunamente allegadas al proceso**». Esta disposición reafirma la importancia de presentar las pruebas en los tiempos que establece la ley y es un llamado a respetar las etapas procesales establecidas para garantizar la igualdad de las partes en el procedimiento.

### 2.3. El contenido del acuerdo conciliatorio

Mediante conciliación celebrada el 16 de julio de 2021, cuyo extracto reposa en el acta 1684 Apiros S.A.S. e Interlift S.A.S. se comprometieron a ejecutar las siguientes obras en el Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal:

ACUERDO	TÉRMINO DE CUMPLIMIENTO
1. Cambio de sistema de citofonía	15 días hábiles siguientes a recibir la cuenta de cobro de parte de la copropiedad quien tenía un plazo de 5 días hábiles a partir de la firma del acuerdo para generar la cuenta de cobro.
2. Sistema de desagüe	60 días hábiles a partir de la aprobación de la actividad por parte del representante técnico de la copropiedad.
3. Sistema hidrosanitario	30 días hábiles a partir de la firma del acuerdo.
4. Montacargas (ascensor) para vehículos	60 días hábiles a partir de la firma del acuerdo para desmontar el montacoches y construir la placa de entepiso. 20 días hábiles posterior a la firma del acuerdo para presentar el diseño definitivo del parque infantil provisional. 30 días hábiles después de la aprobación del diseño por parte de la Copropiedad para la entrega del parque infantil provisional instalado. 45 días hábiles posteriores a la obtención de la licencia ejecutoriada para la construcción de la bahía provisional de parqueaderos de visitantes
5. Estabilización del terreno contiguo	cada 6 meses hasta que finalice la construcción de la Etapa 2 del proyecto.

6. Zonas comunes del edificio	diciembre de 2021 para establecer la fecha estimada de inicio de comercialización de la segunda etapa del proyecto
7. Rampa de acceso	45 días hábiles después de recibir por parte de la copropiedad el Acta de Asamblea en la que se apruebe la ejecución de estas obras para radicar la solicitud de licencia de construcción 45 días hábiles posteriores a la obtención de la licencia ejecutoriada para la construcción de la rampa de acceso.
8. Medidas para evitar el vertimiento de aguas a las vías públicas	10 días hábiles posteriores a la firma del presente acuerdo para que la copropiedad verifique la conexión de las bombas ubicadas en el lote 2.
9. Suplencia parcial	5 días hábiles siguientes a la firma del acuerdo para que la copropiedad informara a los copropietarios 15 días hábiles para generar la PQR en la que solicite la visita de Apiros
10. Filtraciones hacia el sótano y otras zonas de la copropiedad	10 días hábiles para que la copropiedad revise y reciba los puntos que considere subsanados o solicite las correcciones que considere
11. Ascensores	90 días hábiles siguientes a que la copropiedad definiera el diseño de las cabinas de los ascensores para lo cual, esta última, contaba con 10 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo.
12. Atenciones comerciales y otras actividades	
12.1 Red contra incendios	30 días hábiles siguientes a que la copropiedad apruebe la ejecución de los trabajos
12.2 Barandas	60 días hábiles a partir del momento de la aprobación de la muestra por parte del área técnica de la copropiedad.
12.3 Adiciones de desagües	10 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo para la copropiedad definir si requiere puntos de desagües adicionales 15 días hábiles para ejecutar los desagües adicionales
12.4 Tabletillas de playa de piscina	45 días hábiles a partir de la firma del acuerdo
12.5 Corrección filtración de jardineras	10 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo para que el asesor técnico de la copropiedad reciba los trabajos ejecutados
12.6 Corrección de persianas	10 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo para que el asesor técnico de la copropiedad reciba los trabajos ejecutados
12.7 Consumo de energía bombas eyectoras	30 días hábiles a partir de la firma del acuerdo
12.8 Subestación eléctrica	Apiros envió a la Copropiedad el 30 de junio de 2021 el manual y los videos explicativos para el mantenimiento de esta área.
12.9 Costos y gastos asumidos por la copropiedad	120 días hábiles a partir de la aprobación del acuerdo
13. Otros	
13.1 Cronograma de entregas de los trabajos ya ejecutados	5 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo

**2.4. Del cumplimiento de los acuerdos pactados en la conciliación**

En este apartado de la providencia se verificará si se dio o no cumplimiento a lo acordado. Para tal propósito tendrá como base aquellos aspectos en los cuales la parte demandante manifestó o presentó noticia de incumplimiento.

Conforme al acuerdo conciliatorio se advierte que cubija a dos extremos demandados claramente definidos, por un lado **Interlift S.A.S.**, por otro, **Apiros S.A.S.**

La sociedad **Interlift S.A.S.** solo tenía a su cargo una obligación frente a la copropiedad demandante, consistente en cambiar a su costo la cabina de uno de los ascensores con el diseño seleccionado por la copropiedad, además de otorgar un mes de mantenimiento preventivo para los dos ascensores contado a partir del momento en el que Apiros obtuviera la certificación de los ascensores.

Frente al particular se tiene que mediante acta de entrega suscrita el 10 de febrero de 2023<sup>26</sup> la copropiedad recibió a entera satisfacción, de parte de Interlift S.A.S., en perfecto estado de funcionamiento, dos ascensores. Adicionalmente, reposa a consecutivo 64 del expediente una certificación de cobertura y garantía de los arreglos realizados a los ascensores.

Dichas actividades fueron confirmadas por la señora Diana Iglesias Cano en el interrogatorio de parte que rindió el 20 de noviembre de 2024 en audiencia. Cabe precisar que la representante legal del Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal afirmó que Interlift S.A.S. había dado cumplimiento íntegro a los compromisos que adquirió en la conciliación celebrada.

Por lo anterior, este despacho encuentra que **Interlift S.A.S. acató los compromisos** que adquirió conciliación celebrada el 16 de julio de 2021, cuyo extracto reposa en el acta 1684.

En relación con **Apiros S.A.S.**, sociedad respecto de la cual recaen las demás obligaciones, se procederá a estudiar su cumplimiento mediante una metodología estructurada que abordará los siguientes aspectos: i) el contenido de la obligación; ii) la fecha en que se realizó el cumplimiento; iii) las pruebas que acreditan dicho cumplimiento. Finalmente, se calificará el cumplimiento determinando si este fue: i) oportuno y total; ii) extemporáneo; iii) parcial; o iv) inexistente (incumplimiento total)

**1. CAMBIO DE SISTEMA DE CITOFONIA**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO
Reembolso de un millón doscientos cuarenta y dos mil ciento setenta y cuatro pesos m/te (\$1.242.174).	30 de julio de 2024

Si bien en el expediente no obra prueba que acredite específicamente la fecha en la que la copropiedad radicó la cuenta de cobro ante la sociedad accionada, no puede pasarse por alto que en el consecutivo 44 del expediente, en el memorial contenido en la página 4 del plenario, se encuentra el soporte de una consignación bancaria realizada el 30 de julio de 2021 por la suma de \$1.242.174 a la cuenta \*\*\*\*7632. Adicionalmente, no consta que la representante legal de la copropiedad haya informado sobre algún incumplimiento relacionado con esta obligación. Por lo tanto, se considera que la misma fue cumplida de manera **oportuna y total**.

**2. SISTEMA DE DESAGÜE**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Fabricación e instalación de ventanas para cerrar los halles	16 de diciembre de 2021	Acta de entrega de fecha 16 de diciembre de 2021 y

<sup>26</sup> Consecutivo 64, memorial – página 47 del expediente digital.

serie 01 y 05 con el diseño aprobado por los copropietarios en diciembre de 2020.		registro fotográfico del desarrollo de la actividad <sup>27</sup>
Verificación de los sifones para asegurar que no existan taponamientos.	19 de octubre de 2021	Acta de entrega de fecha 19 de octubre de 2021 <sup>28</sup>
Cambio de ventanas provisionales en los pisos 15 y 16 frente a la salida de los ascensores y escalera de emergencia con cinta perimetral y retoque de pintura en los muros sobre los cuales se instalarán estas ventanas.	7 de marzo de 2022	Acta de entrega de fecha 18 de marzo de 2022 <sup>29</sup>
Dar el mismo acabado en graniacryl al muro de ladrillo que queda ubicado cerca a la ventana a instalar.	16 de diciembre de 2021	Acta de entrega de fecha 16 de diciembre de 2021
Mantenimiento de pintura en los muros restantes de los pasillos y el cielo raso según plano.	31 de enero 8 de marzo de 2023	Actas de entrega del piso 1 al 15 de fecha 31 de enero al 24 de febrero de 2023 <sup>30</sup> Acta de entrega del piso 16 del 8 de marzo de 2023 <sup>31</sup>
Instalación ventanas serie 03 y 04 de forma definitiva o instalación de domo o cubierta superior en el vacío.	N/A	<b>NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO</b>

Frente a este aspecto, es necesario precisar que el término de ejecución de la obra estaba pactado en 60 días hábiles, contados a partir de la aprobación de la actividad por parte del representante técnico de la copropiedad. Sin embargo, aunque no consta en el expediente la fecha exacta en que dicha aprobación fue otorgada, lo cierto es que la primera actividad finalizada tiene fecha de entrega del 19 de octubre de 2021, mientras que la última fue entregada el 8 de marzo de 2023. Esto evidencia que transcurrieron 505 días entre ambas fechas, lo que excede de manera considerable el plazo originalmente acordado entre las partes.

Además, no existe soporte que acredite el cumplimiento de la instalación definitiva de las ventanas correspondientes a las series 03 y 04, ni de la instalación del domo o cubierta superior en el vacío. Este incumplimiento está vinculado a la Etapa II del proyecto, la cual, según consta, no ha sido sometida aún a proceso de comercialización, lo que imposibilita su ejecución dentro de los términos previstos.

En consecuencia, el despacho concluye que existe un **cumplimiento parcial** de la obligación, dado que algunos aspectos de la misma no se han materializado. Asimismo, los aspectos que sí fueron cumplidos se realizaron de manera **extemporánea**, lo cual contraviene los términos y plazos establecidos en el acuerdo.

### 3. SISTEMA HIDROSANITARIO

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Entrega a la copropiedad de los planos de diseño con las	N/A	<b>NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO</b>

<sup>27</sup> Consecutivo 44, memorial – páginas 5 a 11 del expediente digital.

<sup>28</sup> Consecutivo 44, memorial – página 15 (3) del expediente digital.

<sup>29</sup> Consecutivo 44, memorial – página 13 del expediente digital.

<sup>30</sup> Consecutivo 53, memorial – página 28 del expediente digital.

<sup>31</sup> Consecutivo 53, memorial – página 59 del expediente digital.

respectivas especificaciones técnicas.		
Instalación dentro del área asignada en la cubierta de la Etapa 1 de cuatro tanques de 5.000 litros cada uno.	28 de enero de 2022	Acta de entrega del 28 de enero de 2022 <sup>32</sup>
Revisión de los equipos de las bombas del sistema hidroneumático en el momento de la puesta en marcha de los nuevos tanques de almacenamiento en cubierta.	28 de enero de 2022	Acta de entrega del 28 de enero de 2022
Entrega del anexo al manual de zonas comunes en el que se señalen todas las sugerencias que se requieran para el adecuado mantenimiento de los espacios, equipos y sistemas intervenidos (Anexo 1A).	N/A	<b>NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO</b>

En este punto, se precisa que el término establecido en la conciliación para el cumplimiento de estos aspectos era de 30 días hábiles, contados a partir de la firma del acuerdo. Esto significa que el plazo acordado expiró el 31 de agosto de 2021. Sin embargo, según el acta de entrega aportada, se evidencia que la ejecución de las obras fue entregada 150 días después de la fecha de vencimiento, es decir, el 28 de enero de 2022.

Por otra parte, en el expediente obra prueba de cumplimiento parcial de las obligaciones, ya que no se encuentra documentación que acredite la entrega de los planos y el manual de zonas comunes. No obstante, en la audiencia celebrada el 20 de noviembre de 2024, la representante legal de la copropiedad declaró cumplida esta obligación. En aplicación del principio de buena fe, y ante la ausencia de prueba en contrario, se presumirá que la totalidad de las actividades contempladas fueron adelantadas.

En consecuencia, este despacho concluye que el cumplimiento de este ítem fue **extemporáneo**, aunque las obligaciones principales vinculadas al acuerdo fueron finalmente atendidas. Este retraso contraviene el plazo originalmente pactado

**4. MONTACARGAS (ASCENSOR) PARA VEHÍCULOS**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Desmontar el montacoches y construir la placa de entrepiso en esa área	13 de diciembre de 2021	Acta de retiro del montacarga del 19 de octubre de 2021 <sup>33</sup> Acta de fundida de placa aligerada del 16 de diciembre de 2021 <sup>34</sup> Acta de impermeabilización de placa vehicular del 25 de enero de 2022 <sup>35</sup>
Presentar el diseño definitivo del parque infantil provisional	N/A	<b>NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO</b>

<sup>32</sup> Consecutivo 44, memorial – página 14 del expediente digital.

<sup>33</sup> Consecutivo 44, memorial – página 15 (5) del expediente digital.

<sup>34</sup> Consecutivo 44, memorial – página 16 del expediente digital.

<sup>35</sup> Consecutivo 53, memorial – página 38 del expediente digital.

Construir, de manera provisional, en el área de los parqueaderos de visitantes de la Etapa 1, el parque infantil	28 de enero de 2022	Acta de entrega del 28 de enero de 2022 y manual del parque <sup>36</sup>
Generar una bahía provisional de parqueaderos en el antejardín del lote de la Etapa 2	28 de junio de 2023	Informe de actividades ejecutadas rendido por la constructora <sup>37</sup>
Radical ante la entidad competente la solicitud de licencia de construcción de la bahía de parqueaderos y de la rampa peatonal definitiva	16 de noviembre de 2021	Solicitud de modificación de licencia de construcción radicada en la Alcaldía de Puerto Colombia con fecha de recibido del 16 de noviembre de 2021 <sup>38</sup> Respuesta de la Alcaldía notificando que la solicitud estaba incompleta del 13 de enero de 2022 <sup>39</sup> Subsanación de solicitud radicada el 21 de febrero de 2022 <sup>40</sup> Resolución 187 del 7 de julio de 2022: licencia de construcción <sup>41</sup>

En este caso, se advierte que el desmonte del montacargas debía realizarse en un término de 60 días hábiles contados a partir de la firma del acuerdo, plazo dentro del cual también debía ejecutarse la construcción de la placa de entrepiso, con vencimiento el 12 de octubre de 2021. Si bien el montacargas fue retirado dentro del tiempo establecido, la fundición de la placa aligerada solo se completó el 13 de diciembre de 2021, excediendo el plazo acordado en 62 días.

En cuanto al parque infantil, aunque no se encuentra prueba que acredite la fecha en la que Apiros S.A.S. presentó el diseño definitivo para su aprobación por parte de la copropiedad, se presume que esta obligación fue cumplida, ya que se evidenció la instalación de grama sintética y del parque infantil seleccionado el 28 de enero de 2022. Dado que el plazo para esta actividad vencía 30 días hábiles después de la aprobación del diseño y no existe constancia de la fecha exacta de aprobación, se presume que la obra se ejecutó en término, toda vez que la representante legal de la copropiedad no manifestó incumplimiento alguno en relación con este aspecto.

Por otro lado, la radicación de la solicitud de licencia de construcción debía realizarse dentro de los 45 días hábiles siguientes a la recepción del acta de asamblea, remitida el 21 de septiembre de 2021<sup>42</sup>, lo que implica que el plazo vencía el 26 de noviembre de 2021. Este trámite se realizó oportunamente el 16 de noviembre de ese mismo año. Sin embargo, la construcción de la bahía provisional de parqueaderos de visitantes, que debía completarse dentro de los 45 días hábiles posteriores a la ejecutoria de la Resolución 187 del 7 de julio de 2022, cuyo término vencía el 26 de septiembre de 2022, se realizó de manera extemporánea, ya que su finalización se dio el 28 de junio de 2023, superando el plazo en 275 días. Aunque no existe un acta de entrega de esta actividad, tampoco se declaró incumplimiento por parte de la representante legal de la copropiedad.

De lo anterior se concluye que las obligaciones analizadas presentan un **cumplimiento parcial** y, en su mayoría, **extemporáneo**. Si bien se evidencia que varias de las actividades fueron

<sup>36</sup> Consecutivo 44, memorial – página 17 del expediente digital.

<sup>37</sup> Consecutivo 56, memorial – página 5 del expediente digital.

<sup>38</sup> Consecutivo 44, memorial – página 19 del expediente digital.

<sup>39</sup> Consecutivo 44, memorial – página 20 del expediente digital.

<sup>40</sup> Consecutivo 44, memorial – página 21 del expediente digital.

<sup>41</sup> Consecutivo 49, memorial – página 9 del expediente digital.

<sup>42</sup> Consecutivo 44, memorial – página 18 del expediente digital.



ejecutadas, los retrasos significativos en su desarrollo y finalización contravienen los términos y condiciones establecidos en el acuerdo conciliatorio, afectando el cumplimiento integral de los compromisos pactados.

## 5. ESTABILIZACIÓN DEL TERRENO CONTIGÜO

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBAS CON LOS QUE SE PRETENDE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO
Hacer una verificación de los parqueaderos en sótano 2 con el fin de reparar las filtraciones que aún queden en el área colindante con el socavón	N/A	Acta de entrega de instalación de dos bombas de fecha 2 de agosto de 2021 <sup>43</sup> y registro fotográfico de actividades de impermeabilización del muro colindante <sup>44</sup>
Realizar una brigada semestral de mantenimiento para atender expresamente esas filtraciones hasta que finalice la construcción de la Etapa 2 del proyecto.	N/A	Registro fotográfico <sup>45</sup> de las brigadas que la accionada alega haber realizado en abril de 2022, junio de 2023 y septiembre de 2023.

Frente a este particular, se observa que la reparación de las filtraciones presentes en el área colindante con el socavón no ha sido completamente subsanada. Aunque se realizaron ciertas obras destinadas a minimizar los inconvenientes, incluyendo algunas brigadas de mantenimiento, el Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal acredita que hasta la fecha las filtraciones que afectan al sótano 2 persisten, generando constantes, y en ocasiones permanentes, inundaciones.

Durante la audiencia celebrada el 20 de noviembre de 2024, el apoderado especial de la sociedad demandada señaló que Apiros S.A.S. efectuó una primera verificación de las filtraciones el 23 de diciembre de 2021, aplicando un tratamiento de impermeabilización, y una segunda verificación el 13 de diciembre de 2023 como actividad de control. No obstante, no se ha llevado a cabo ninguna intervención adicional o posterior que permita solucionar de manera definitiva las filtraciones en el área colindante con el socavón.

En cuanto a los mantenimientos, se estableció en dicha diligencia que, desde la fecha de suscripción del acuerdo hasta la fecha actual, debían haberse realizado un total de seis mantenimientos, dado que fueron fijados de manera semestral. Sin embargo, solo se han llevado a cabo tres de ellos, lo que representa un incumplimiento significativo respecto de esta obligación.

En conclusión, existe un **incumplimiento total** por parte de Apiros S.A.S. en relación con las obligaciones relacionadas con la reparación de las filtraciones y el mantenimiento programado, toda vez que no se han subsanado las condiciones que originaron las inundaciones, ni se han cumplido con los cronogramas establecidos en el acuerdo.

## 6. ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Entrega de la totalidad de las zonas comunes del proyecto Actually al finalizar la construcción de la Etapa II del proyecto para lo cual la constructora debía indicar	N/A	NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO

<sup>43</sup> Consecutivo 44, memorial – página 27 del expediente digital.

<sup>44</sup> Consecutivo 53, memorial – páginas 18 y 19 del expediente digital.

<sup>45</sup> Consecutivo 56, memorial – páginas 4 y 6 del expediente digital y Consecutivo 58, memorial – página 4 del expediente digital.

a la copropiedad una fecha estimativa de inicio de ventas de la Etapa II.		
---	--	--

En este caso, se tiene que Apiros S.A.S., mediante escrito obrante a consecutivo 44, página 28 del plenario, aportó un correo electrónico enviado a la administración de la copropiedad el 20 de diciembre de 2021, en el cual indicó unas fechas estimadas para la venta, construcción y entrega de la Etapa II del Proyecto Residencial. Sin embargo, estas fechas fueron modificadas posteriormente por la constructora el 17 de marzo de 2023, según consta a consecutivo 53, página 4, aplazando el inicio de las ventas del mes de septiembre de 2022 al mes de septiembre de 2023. Finalmente, la constructora informó a la copropiedad que las condiciones macroeconómicas y de mercado no le han permitido sacar a la venta la Etapa II del Proyecto<sup>46</sup>, sin proporcionar una nueva fecha estimada para el inicio de ventas.

A la fecha de esta providencia, no se ha informado una fecha estimativa de inicio de ventas para la Etapa II del Proyecto Actually, lo que implica que no existe ni siquiera una expectativa razonable respecto a la entrega de las zonas comunes totales del Proyecto. Si bien este despacho comprende que cada etapa del proyecto incluía sus propias zonas comunes y que las correspondientes a la Etapa I ya fueron entregadas, no puede desconocerse que los copropietarios adquirieron sus viviendas basadas en el conjunto de ofrecimientos realizados por la constructora. En este sentido, la falta de entrega conjunta y completa del Proyecto vulnera los derechos de los consumidores que, al día de hoy, son copropietarios del Conjunto Residencial.

En consecuencia, este despacho declara un **incumplimiento total** de este acuerdo. Tal como se advirtió, la constructora estaba obligada a informar a la copropiedad una fecha estimativa de inicio de ventas para la Etapa II del Proyecto desde diciembre de 2021, lo cual no ha sucedido. Por lo tanto, han transcurrido aproximadamente **1107 días de incumplimiento**, afectando directamente los derechos y expectativas legítimas de los copropietarios.

**7. RAMPA DE ACCESO**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Construir la rampa peatonal definitiva en concreto con antepecho en concreto y baranda en aluminio que no afecten la estética de la fachada del edificio, reduciendo el tamaño de las escaleras del acceso de la Etapa 1, cumpliendo con las especificaciones de ancho y pendiente establecidas para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.	18 de agosto de 2023	Informe y registro fotográfico de realización de la obra <sup>47</sup>

En relación con este acuerdo, se establece que el término para su cumplimiento era de 45 días hábiles posteriores a la obtención de la licencia ejecutoriada para la construcción de la rampa. Como se indicó previamente, la Resolución 187 del 7 de julio de 2022 quedó ejecutoriada el 22 de julio de 2022, por lo que la rampa debía estar construida a más tardar el 26 de septiembre del mismo año. Sin embargo, ello no ocurrió, ya que, según lo manifestado por el extremo accionado, la construcción de la rampa para personas con movilidad reducida (PMR) solo se finalizó el 18 de agosto de 2023, excediendo el plazo acordado en 412 días.

<sup>46</sup> Consecutivo 63, memorial – página 4 del expediente digital.

<sup>47</sup> Consecutivo 56, memorial – página 5 del expediente digital.

Adicionalmente, se observa que existe controversia entre las partes en relación con las medidas de la rampa conforme a los parámetros establecidos en la NTC 4143. No obstante, este despacho advierte que, para la solicitud de la licencia de construcción, Apiros S.A.S. presentó los planos correspondientes, los cuales fueron aprobados y valorados por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Puerto Colombia mediante la concesión de la resolución, sin que se registraran observaciones respecto a la longitud o pendiente de la rampa.

En virtud de lo anterior, este despacho considera que, aunque la obligación se cumplió, dicho **cumplimiento fue extemporáneo**, incumpliendo el plazo originalmente acordado y afectando la oportunidad esperada por la contraparte.

**8. MEDIDAS PARA EVITAR EL VERTIMIENTO DE AGUAS A LAS VÍAS PÚBLICAS**

Este compromiso debía ser cumplido por el Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del acuerdo; teniendo en cuenta que no existe noticia de incumplimiento al respecto, este despacho prescindirá de hacer algún pronunciamiento frente al particular.

**9. SUPLENCIA PARCIAL**

Dado que las acciones de la demandada referentes a este asunto dependían de que los propietarios interesados manifestaran el desconocimiento de la ubicación del punto de suplencia, que no existe evidencia de que ninguno de aquellos haya presentado solicitud relacionada y que la representante de la copropiedad no declaró incumplimiento frente a este acuerdo, el despacho prescindirá de hacer algún pronunciamiento frente al particular.

**10. FILTRACIONES HACIA EL SÓTANO Y OTRAS ZONAS DE LA COPROPIEDAD**

Este compromiso debía ser cumplido por el Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del acuerdo; teniendo en cuenta que no existe noticia de incumplimiento al respecto, este despacho prescindirá de hacer algún pronunciamiento frente al particular.

**11. ASCENSORES**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Cambio de las puertas de los dos ascensores desde el piso 1 hasta el piso 16	N/A	<b>NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO</b>
Cambio de toda la parte técnica de los dos ascensores detallada en el informe de la empresa Servimeters, con el fin de obtener y entregar nuevamente la certificación de los dos ascensores		No hay soporte de cumplimiento del cambio de toda la parte técnica. Certificados de inspección expedidos por Servimeters <sup>48</sup>
Cambio de una de las dos cabinas de los ascensores con el diseño seleccionado por la copropiedad de acuerdo con las propuestas presentadas	10 de febrero de 2023	Acta de entrega en perfecto estado de funcionamiento de dos ascensores suscrita el 10 de febrero de 2023 <sup>49</sup>

<sup>48</sup>Consecutivo 49, memorial – página 10.  
<sup>49</sup> Consecutivo 64, memorial – página 47.

En lo que refiere a los ascensores, este despacho evidencia que no hay soporte detallado que indique que se realizó el cambio de toda la parte técnica de estos; sin embargo, toda vez que hay un acta de entrega de ambas cabinas de fecha 10 de febrero de 2023 en la que el Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal recibió a conformidad los ascensores y que los mismos recibieron el certificado de inspección emitido por Servimeters, se colige que la obligación fue acatada íntegramente pues de lo contrario no habrían sido certificados por la autoridad competente; en todo caso, en diligencia del 20 de noviembre de 2024, la representante legal de la copropiedad no alegó el incumplimiento de este acuerdo.

Así las cosas, esta obligación se presumirá cumplida en términos ya que se desconoce la fecha en la que la copropiedad definió el diseño de las cabinas, fecha a partir de la cual empezaban a correr los 90 días hábiles concedidos a Apiros S.A.

## 12. ATENCIONES COMERCIALES Y OTRAS ACTIVIDADES

### 12.1 RED CONTRA INCENDIOS

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Realizar las obras que requiera el sistema de RCI para que vuelva a quedar en funcionamiento y hacer las respectivas pruebas para la inspección del Cuerpo de Bomberos de Puerto Colombia	20 de diciembre de 2021	Aporta certificado 490 emitido por Bomberos de Puerto Colombia <sup>50</sup>

El término de ejecución de esta actividad era 30 días hábiles siguientes a que la copropiedad aprobara la ejecución de los trabajos. Dado que no se encuentra acreditado en el expediente la fecha de la citada aprobación y que la certificación fue obtenida pasados 157 días esta actividad se tendrá **cumplida oportunamente**.

### 12.2 BARANDAS

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	SOPORTE DE CUMPLIMIENTO
Cambio de los pasamanos (barandas de escaleras)	Sin fecha	Acta de entrega del cambio completo de barandas en las escaleras de emergencia <sup>51</sup>

El término para la ejecución de esta actividad era de 60 días hábiles a partir del momento de la aprobación de la muestra por parte del área técnica de la copropiedad. En este caso, el acta de entrega aportado no tiene fecha de suscripción o de finalización de la obra y, tampoco se conoce la fecha de aprobación de la muestra técnica, por lo tanto, se entenderá cumplida en términos esta obligación.

### 12.3 ADICIÓN DE DESAGÜES

Este compromiso debía ser cumplido por el Conjunto Residencial Actually Propiedad Horizontal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del acuerdo; teniendo en cuenta que no existe noticia de incumplimiento al respecto, este despacho prescindirá de hacer algún pronunciamiento frente al particular.

<sup>50</sup> Consecutivo 49, memorial – página 7.

<sup>51</sup> Consecutivo 44, memorial – página 15(4).

**12.4 TABLETAS DE PLAYA PISCINA**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO
Ejecución de los trabajos necesarios para lograr un color uniforme en toda la superficie de la playa de la piscina, enmarcado en los niveles de tolerancia acordados entre las partes	28 de enero de 2022	Acta de entrega de fecha 28 de enero de 2022 <sup>52</sup>
Realizar las pruebas necesarias para encontrar los desniveles en las tabletas que generan apozamiento en la playa de la piscina con el fin de subsanarlos con la mejor alternativa técnica.	28 de enero de 2022	Acta de entrega de fecha 28 de enero de 2022
Verificar si el cableado eléctrico que conecta los bombillos tipo ojos de buey se encuentra o no con tubería de recubrimiento. Corrección en caso de ser necesario	21 de febrero de 2022	Acta de entrega de fecha 28 de enero de 2022 Acta de entrega de fecha 18 de marzo de 2022 <sup>53</sup>

En este punto se precisa que el término establecido en la conciliación para el cumplimiento de estos aspectos era de 45 días hábiles contados a partir de la firma del acuerdo, es decir que el plazo acordado expiró el día 21 de septiembre de 2021; sin embargo, de acuerdo con el acta de entrega aportada, se evidencia que la ejecución de esas obras se entregó pasados 412 días de la fecha de vencimiento, es decir, sólo hasta el 28 de enero de 2022.

Por lo anterior, este acuerdo se encuentra cumplido de forma **extemporánea**.

**12.5 CORRECCIÓN FILTRACIÓN DE JARDINERAS**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	PRUEBA DE CUMPLIMIENTO
Entrega al área técnica de la copropiedad de los trabajos ya ejecutados, con sus especificaciones técnicas y materiales empleados, así como unas recomendaciones para el mantenimiento del sistema de impermeabilización de las jardineras	2 de agosto de 2021	Acta de entrega corrección de impermeabilización en todas las jardineras <sup>54</sup>

El término de ejecución de esta obra era de 10 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo, es decir que fenecía el 2 de agosto de 2021; así las cosas, teniendo en cuenta que el acta es de dicha fecha, esta obligación se cumplió dentro del término convenido.

**12.6 CORRECCIÓN DE PERSIANAS**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	SOPORTE DE CUMPLIMIENTO

<sup>52</sup> Consecutivo 44, memorial – página 25.

<sup>53</sup> Consecutivo 44, memorial – página 26.

<sup>54</sup> Consecutivo 44, memorial – página 31.

Entrega de la corrección total de las persianas de fachada que presentaban algún deterioro, así como el mantenimiento y reforzamiento de toda la soportería de las persianas	2 de agosto de 2021	Acta de entrega reforzamiento de tornillería de persianas y reemplazo de persianas <sup>55</sup>
--	---------------------	--

El término de ejecución de esta obra era de 10 días hábiles posteriores a la firma del acuerdo, es decir que fenecía el 2 de agosto de 2021; así las cosas, teniendo en cuenta que el acta es de dicha fecha, esta obligación se **cumplió oportunamente**.

**12.7 CONSUMO DE ENERGÍA BOMBAS EYECTORAS**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	SOPORTE DE CUMPLIMIENTO
Independizar la conexión provisional eléctrica de las bombas eyectoras a la provisional de energía de la etapa 2 con un medidor independiente, al que también estará conectada la cerca eléctrica, la iluminación y las cámaras del lote de la etapa 2.	N/A	<b>NO HAY SOPORTE DE CUMPLIMIENTO</b>

Esta actividad debía haberse ejecutado dentro de los 30 días hábiles siguientes a la firma del acuerdo, lo que fijaba como fecha límite el 31 de agosto de 2021. Sin embargo, en la audiencia celebrada el 20 de noviembre de 2024, el apoderado general de Apiros S.A.S. reconoció que, para esa fecha, la obligación aún no había sido cumplida. En consecuencia, al momento de numerar esta providencia, se evidencia un **incumplimiento acumulado de 1200 días**, lo cual refleja un retraso significativo y una afectación directa al propósito del acuerdo.

**12.8 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**

La entrega del manual y los videos explicativos para el mantenimiento de esta área fueron entregados con anterioridad a la celebración del acuerdo conciliatorio, por lo tanto, resulta improcedente pronunciarse frente a su cumplimiento.

**12.9 COSTOS Y GASTOS ASUMIDOS POR LA COPROPIEDAD**

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO	SOPORTE DE CUMPLIMIENTO
Cambio de los zócalos de aluminio por zócalos en porcelanato en un acabado similar al acabado del piso en los pisos superiores.	17 de febrero de 2023	Acta de entrega de cambio de guardaescobas en lobby, piscina, sótanos y pisos de 1 al 16 <sup>56</sup> y registro fotográfico <sup>57</sup>
En el primer piso, los halles de ascensores y los halles de los sótanos del edificio, el zócalo se reemplazará por un zócalo en mármol de la referencia más parecida al material instalado	17 de febrero de 2023	Acta de entrega de cambio de guardaescobas en lobby, piscina, sótanos y pisos de 1 al 16 y registro fotográfico

<sup>55</sup> Consecutivo 44, memorial – página 15(2).

<sup>56</sup> Consecutivo 53, memorial – página 27.

<sup>57</sup> Consecutivo 49, memorial – página 6.

Enchapar el muro de donde están ubicadas las puertas de los ascensores de los pisos 2 al 16 y en los sótanos del proyecto, en el acabado tipo marmolizado Danes Café Caras diferenciadas.	26 de enero de 2023	Acta de entrega de enchape de muro de ascensores <sup>58</sup> y registro fotográfico hasta el piso 14 <sup>59</sup>
---	---------------------	--

Frente a este aspecto es necesario precisar que el término de ejecución de la obra era de 120 días hábiles a partir de la aprobación del acuerdo, es decir que el plazo vencía el 11 de enero de 2022; así las cosas, comoquiera que el cumplimiento más tardío se suscribió el 17 de febrero de 2023, se tiene que hubo un retraso de 402 días en la ejecución de esta obra.

En ese sentido el despacho encuentra que existe **cumplimiento extemporáneo** de este acuerdo.

### 13. OTROS

#### 13.1 ENTREGAR CRONOGRAMA DE ENTREGAS DE LOS TRABAJOS YA EJECUTADOS

Respecto a este compromiso, no obra en el plenario prueba alguna que acredite su cumplimiento; sin embargo, tampoco se encuentra registro de una noticia de incumplimiento. Por tal motivo, este despacho se abstendrá de emitir un pronunciamiento en particular.

#### 2.5. Los criterios que adoptará el despacho para la imposición de la sanción

Como se detalló en el numeral anterior, la sociedad **Apiros S.A.S.** incurrió en algunos eventos en cumplimientos: i) oportunos y totales; ii) extemporáneos; iii) parciales; e iv) incumplimientos totales en virtud de la conciliación celebrada el 16 de julio de 2021, cuyo extracto reposa en el acta 1684.

En ese sentido, procede la imposición de la sanción respecto del incumplimiento como lo describe el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 que a la letra reza:

“11. En caso de incumplimiento de la orden impartida en la sentencia o de una conciliación o transacción realizadas en legal forma, la Superintendencia Industria y Comercio podrá:

a). Sancionar con una multa sucesiva a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, equivalente a la séptima parte de un salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo en el incumplimiento.

b). Decretar el cierre temporal del establecimiento comercial, si persiste el incumplimiento y mientras se acredite el cumplimiento de la orden. Cuando lo considere necesario la Superintendencia de Industria y Comercio podrá solicitar la colaboración de la fuerza pública para hacer efectiva la medida adoptada.

La misma sanción podrá imponer la Superintendencia de Industria y Comercio, la Superintendencia Financiera o el juez competente, cuando se incumpla con una conciliación o transacción que haya sido realizada en legal forma.”

Ahora, verificada la norma no se establece ningún parámetro para aquellos eventos en los que un acuerdo se compone de múltiples obligaciones, lo que genera dos cuestionamientos en virtud de los cuales i) ¿debe imponerse una multa por cada obligación incumplida contenida en el acuerdo?; ii) ¿se debe imponer una multa por la totalidad del acuerdo?

<sup>58</sup> Consecutivo 53, memorial – página 29.

<sup>59</sup> Consecutivo 49, memorial – página 5.

Dado que no existe un parámetro normativo definido, este despacho, en ejercicio de su facultad potestativa para la imposición de sanciones<sup>60</sup>, tendrá especial consideración respecto de aquellos eventos en los que la parte demandante, en el desarrollo de este trámite de verificación de cumplimiento, ha manifestado su total incumplimiento y expresa insatisfacción frente al cumplimiento de las obligaciones.

Aunque este despacho realizó un análisis completo e ilustrativo de la totalidad de las obligaciones que advierten múltiples incumplimientos y retrasos, no puede desconocerse que, conforme al artículo 8 del Código General del Proceso, «Los procesos solo podrán iniciarse a petición de parte, salvo los que la ley autoriza promover de oficio». En otras palabras, ello implica que el análisis del cumplimiento debe limitarse a los aspectos que, a solicitud expresa del demandante, han sido considerados como incumplidos, delimitando así el alcance de la actuación judicial.

En este contexto, el despacho establecerá como **primer criterio** para determinar el incumplimiento únicamente aquellos eventos en los que la parte demandante corroboró el incumplimiento. Según lo manifestado en la audiencia del 20 de noviembre de 2024, dichos eventos se refieren específicamente a: i) la entrega de la totalidad de las zonas comunes del edificio Etapa II; ii) las rampas de acceso; y iii) el consumo de energía de las bombas eyectoras.

En el caso en comento se tiene que se adquirieron por parte de **Apiros S.A.** diversos compromisos que se dividían en otros y que, cada uno de ellos tenía un plazo específico para darle cumplimiento. En consecuencia, resultaría ajustado a la norma sumar cada uno de los días de retardo que se dio en el cumplimiento de cada una de las obligaciones que se catalogaron como cumplimiento extemporáneo para determinar cuántos días de retardo existieron o existen (para los eventos de incumplimiento total) y así fijar su equivalente en pesos a modo de multa.

Dicho ejercicio daría entonces 4682 días de retardo, así:

ACUERDO	DÍAS DE RETARDO
1. Cambio de sistema de citofonía	-
2. Sistema de desagüe	505
3. Sistema hidrosanitario	150
4. Montacargas (ascensor) para vehículos	62 275
5. Estabilización del terreno contiguo	-
6. Zonas comunes del edificio	1107
7. Rampa de acceso	412
8. Medidas para evitar el vertimiento de aguas a las vías públicas	-
9. Suplencia parcial	-
10. Filtraciones hacia el sótano y otras zonas de la copropiedad	-
11. Ascensores	-.
12. Atenciones comerciales y otras actividades	
12.1 Red contra incendios	157
12.2 Barandas	-
12.3 Adiciones de desagües	-
12.4 Tabletas de playa de piscina	412
12.5 Corrección filtración de jardineras	-
12.6 Corrección de persianas	-

<sup>60</sup> Sobre el particular las sentencias T-364 de 2020 y STC-8508 de 2020 han señalado el carácter potestativo para la imposición de sanciones descritas en el numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.



12.7 Consumo de energía bombas eyectoras	1200
12.8 Subestación eléctrica	-
12.9 Costos y gastos asumidos por la copropiedad	402
13. Otros	
13.1 Cronograma de entregas de los trabajos ya ejecutados	-
<b>TOTAL</b>	<b>4682</b>

Sin embargo, al observar que los incumplimientos en cuestión se generaron de manera simultánea en varios periodos de tiempo, lo que implica una confluencia de retrasos paralelos, la sumatoria total de 4682 días resulta desproporcionada. Sancionar al demandado con base en esta acumulación equivaldría a una doble penalización, ya que se estarían computando los mismos días de incumplimiento de forma reiterada para diferentes obligaciones que coinciden temporalmente.

Por ende, para evitar una sanción desmedida y en atención a los principios de proporcionalidad y razonabilidad que rigen en materia sancionatoria, este despacho debe considerar que, aunque se trata de una sanción judicial, no por ello pierde su naturaleza sancionatoria. En consecuencia, el **segundo criterio** será tener en consideración el tratamiento individualizado de los incumplimientos, evaluando el impacto específico de cada obligación incumplida y evitando la duplicación de las consecuencias derivadas de periodos de retardo que concurren en el tiempo.

En este caso, el despacho considera que el incumplimiento de mayor gravedad radica en la falta de entrega de las zonas comunes correspondientes a la Etapa II del proyecto, las cuales ni siquiera han sido construidas. Sin embargo, la obligación con el mayor número de días de incumplimiento corresponde al consumo de energía de las bombas eyectoras, con un total de 1200 días, frente a los 1107 días contabilizados para la entrega de las zonas comunes de la Etapa II.

Dado que en la audiencia celebrada la copropiedad manifestó que, debido a la no construcción de la Etapa II, continúan asumiendo los costos de consumo de energía de las bombas eyectoras, este despacho aplicará el incumplimiento de **1200 días, al representar el mayor número de días** y resultar más favorable a las peticiones de la copropiedad.

Así las cosas, para la liquidación de la multa en este caso particular, se tomará como **tercer criterio** únicamente el número de días correspondiente a la actividad que representa el mayor número de días de retardo en el cumplimiento, sin dejar de lado que el incumplimiento con mayor gravedad es el equivalente a las zonas comunes. En este sentido, se establecerá como base el punto 12.7 del acuerdo, denominado “consumo de energía bombas eyectoras”, el cual se determinó en **1200 días de incumplimiento**.

**2.6. La conclusión**

El extremo demandado no acreditó el cumplimiento total de los compromisos que adquirió, así que es evidente su incumplimiento. Por lo tanto, procede la imposición de la multa prevista en el artículo 58, numeral 11, literal a) de la Ley 1480 de 2011.

Para tal efecto, se impondrá a **APIROS S.A.** una multa de **DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$222.856.800)**, correspondientes a **MIL DOSCIENTOS DÍAS (1200)** días calendario de retardo en el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la conciliación.

En este punto, vale la pena precisar que, mediante la Ley 2294 de 2023, se expidió el «Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026<sup>61</sup> “Colombia Potencia Mundial de la Vida»; el artículo 313 de esta ley creó la unidad de valor básico -UVB-. Así, la multa impuesta se calculará en UVB, para este caso el monto impuesto equivale a **20.350,36 UVB**<sup>62</sup>.

## **2.7. La Superintendencia de Industria y Comercio no tiene competencia para adelantar procesos ejecutivos**

Cumple precisar que la imposición de la multa anteriormente descrita no exime a la sociedad demandada del cumplimiento de la conciliación celebrada en el presente asunto, comoquiera que la misma presta mérito ejecutivo, de conformidad con la Ley 640 de 2001, la Ley 446 de 1998 y las demás normas concordantes.

En esa vía es importante aclarar que la ley no le atribuyó facultades a la Superintendencia de Industria y Comercio para tramitar la ejecución de las órdenes, conciliaciones o transacciones realizadas en legal forma, sino que restringió sus atribuciones a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, en concordancia con el artículo 24 del Código General del Proceso, sin que de ahí pueda interpretarse, de manera extensiva, que la demandante a través de esta entidad también pueda obtener, por la vía ejecutiva, el cumplimiento forzoso de lo ordenado.

Lo anterior implica entonces que, en casos como éste, en el que este despacho no puede adelantar la ejecución de lo ordenado en la conciliación, la parte interesada puede adelantar la acción ejecutiva correspondiente ante los jueces ordinarios competentes.

En mérito de lo expuesto, este despacho

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar el cumplimiento de **INTERLIFT S.A.S.** identificada con NIT 900.512.637 – 3, según lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión.

**SEGUNDO:** Declarar el incumplimiento de **APIROS S.A.** identificada con NIT. 800.240.724 – 5, según lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión.

**SEGUNDO:** Imponer a **APIROS S.A.** identificada con NIT. 800.240.724 – 5, una multa por valor de **20.350,36 UVB**, que en pesos colombianos equivalen a la suma de **DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$222.856.800)**, a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, los cuales corresponden a una séptima parte del salario mínimo legal vigente por **MIL DOSCIENTOS DÍAS (1200)** días de retardo del cumplimiento de lo acordado, según lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**PARÁGRAFO:** El valor de la sanción pecuniaria que por este auto se impone, deberá consignarse en efectivo o cheque de gerencia en la Cuenta Corriente No. 062-87028-2 del Banco de Bogotá, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio identificada con el NIT 800.176.089-2. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia y acreditarse en la ventanilla de Tesorería de esta Superintendencia con el

<sup>61</sup> Artículo 313. UNIDAD DE VALOR BÁSICO (UVB). «Créase la Unidad de Valor Básico (UVB). El valor de la Unidad de Valor Básico (UVB) se reajustará anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el periodo comprendido entre el primero (1o) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.

(...) Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución (...) actualmente denominados y establecidos con base en salarios mínimos o en Unidades de Valor tributario (UVT), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico (UVB) el año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo». Mediante Resolución 003268 de diciembre 18 de 2023, se fijó el valor de Unidad de Valor Básico (UVB) para el año 2024 en la suma de \$10.951.

<sup>62</sup> En atención a lo dispuesto en la parte resolutive del fallo de tutela proferido el 22 de enero de 2021, por el Juzgado Veintiocho de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Bogotá, y conforme a la Sentencia T-364 del 31 de agosto de 2020, el salario mínimo legal mensual vigente aplicable para fijar el valor de la multa corresponde a aquel en el que se adopta la decisión sancionatoria en el trámite de verificación de cumplimiento. Así las cosas, la séptima parte del salario mínimo legal mensual vigente del año 2024, corresponde a \$185.714. El resultado de la tasación de la multa se deriva de la siguiente operación: \$185.714 x 1200 (días de retardo) = \$222.856.800.

original de la consignación, donde le expedirán el recibo de caja aplicado al auto sancionatorio. Vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retardo, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual.

Para el efecto podrán utilizarse los siguientes medios de pago:

1- A través del Botón de Pagos PSE en el enlace <https://serviciolinea.sic.gov.co/sic.multas.pagos.payform> efectuada la transacción podrá descargar automáticamente el recibo de caja.

2- Utilizando el formato universal de recaudo, consignando en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá a la cuenta corriente No. 062-87028-2 del Banco de Bogotá a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio NIT 800.176.089-2 y código rentístico 03. En este caso deberá acreditarse el pago, enviando el respectivo soporte través del correo electrónico [contactenos@sic.gov.co](mailto:contactenos@sic.gov.co) donde se expedirá el recibo de caja aplicado a la Resolución sancionatoria, o en su defecto, entregar el soporte de pago en la ventanilla de la Tesorería de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en la Avenida Carrera 7 N. ° 31ª - 36, piso 3 Bogotá.

**TERCERO:** Finalizar el trámite para la verificación del cumplimiento, en consecuencia, en firme la presente providencia, archívese la actuación por las razones expuestas en la parte motiva.

**CUARTO:** En firme la decisión comuníquese esta providencia al Grupo de Trabajo de Cobro Coactivo de esta entidad, para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE,**

La Coordinadora del Grupo de Trabajo para la Verificación del Cumplimiento

**FRM\_SUPER**

**LIZZ DAHIAM PACHECO RAMÍREZ**

LVOM



**Delegatura para asuntos Jurisdiccionales  
De conformidad con lo establecido en  
el artículo 295 del C. G. del P., el presente Auto se  
notificó por Estado**

**No. 192**

**De fecha: 16 de Diciembre de 2024**