

SENTENCIA
9385

2025-09-19

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

ACTA DE AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 372 Y 373 DEL C. G. P.

Proceso: Verbal– Acción de Protección al Consumidor
Radicación: 2024-306885.
Demandantes: PAULA ANDREA ARENAS SOTO y SANDRA MILENA ARENAS SOTO.
Demandadas: LAB DESARROLLO S.A.S. e INACAR S.A.
Ciudad: Bogotá D.C., Dieciocho (18) de septiembre de 2025.
Hora de inicio: 09:19 A.M.
Hora de finalización: 02:01 P.M.

INTERVINIENTES

Por la Superintendencia de Industria y Comercio: JUAN DAVID GONZÁLEZ PALMA, Profesional Universitario adscrito a la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales - Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor.

Por la parte demandante: La parte demandante no compareció a la presente audiencia, muy a pesar de que la misma fue programada mediante Auto No. 123228 de fecha 05 de septiembre de 2025, notificada en el Estado No. 126 de fecha 06 de septiembre de 2025.

Por la parte demandada: DIEGO FERNANDO BEDOYA, identificado con C.C. No. 75.087.535, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad INACAR S.A.; y GERARDO JIMÉNEZ UMBARILA, identificado con C.C. No. 79.543.323 y portador de la T.P. No. 70.404 del C.S. de la J., quien actúa en su calidad de apoderado especial de la referida sociedad, e igualmente como apoderado general de la sociedad LAB DESARROLLO S.A.S., a quien se le reconoce personería para actuar en la presente audiencia.

ETAPAS ADELANTADAS

En el desarrollo de la audiencia se efectuó lo siguiente:

1. CONCILIACIÓN

Se declaró fracasada la etapa de conciliación.

2. INTERROGATORIO DE PARTE. Se practicó el interrogatorio a las partes, de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del numeral 2 del artículo 372 del C.G.P.

3. SE FIJARON HECHOS, PRETENSIONES, Y SE FIJÓ EL OBJETO DEL LITIGIO.

Se realizó la fijación del objeto del litigio.

4. PRACTICA DE PRUEBAS:

Se practicaron todas las pruebas decretada en el auto que fijó la fecha de audiencia.

4.1. Parte demandante:

AJ01-F19 Vr2 (2023-08-03)



SENTENCIA
9385

2025-09-19

4.1.1 Documentales

Se decretaron como prueba los documentos que acompañan a la demanda, obrantes en los Consecutivos 0 y 2 del expediente.

A todos ellos se les concederá el valor probatorio que corresponda bajos las previsiones de los artículos 244, 245, 246 y 262 del C. G. P.

4.2. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA:

Se decretaron como prueba los documentos que acompañan a la contestación de la demanda, obrantes en el Consecutivo 15 del expediente.

A todos ellos se les concederá el valor probatorio que corresponda bajos las previsiones de los artículos 244, 245, 246 y 262 del C. G. P.

- Practicadas las pruebas decretadas en el auto que fijo fecha de audiencia, se cerró el debate probatorio.

5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Se escucharon los alegatos de conclusión propuestos por las partes.

6. CONTROL DE LEGALIDAD

Se realizó el control de legalidad, no encontrándose ningún vicio, nulidad que impida emitir la correspondiente sentencia.

7. DECISIÓN:

En mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probado que las sociedades **LAB DESARROLLO S.A.S.** e **INACAR S.A.**, identificadas con Nit. 800.086.042 - 0 y 900.095.238 - 8, respectivamente, en sus calidades de Fideicomitentes del Proyecto Inmobiliaria Udara Polo etapa 1, ubicado en la Calle 80 No. 27 – 34 de la Ciudad de Bogotá D.C. incumplieron la efectividad de la garantía e incorporaron cláusulas abusivas en los Contratos de Vinculación de los apartamentos Nos. DP03 y DP22 (antes DP14), suscritos el día 11 de marzo de 2020, que obran en las presentaciones – páginas 3 del Consecutivo 0, de conformidad con el numeral 6 del artículo 11; 42 y 43 de la Ley 1480 de 2011.

SEGUNDO: Declarar abusivo y nulo de pleno derecho los siguientes apartes contenidos en los numerales 10.3.1, 10.3.2, y 10.3.3 de los literales **b)** de la Cláusula **DECIMA TERCERA** de los Contratos de Vinculación DP03 y DP22 (antes DP14), de fecha 11 de marzo de 2020, de conformidad con el numeral 1 del artículo 43 de la Ley 1480 de 2011 que dicen lo siguiente:

*“(…) y de una suma igual al treinta por ciento (30%) del “valor total” de los recursos que se obligó a transferir EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en virtud del **CONTRATO DE VINCULACIÓN** a título de pena y a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) (...);”*

AJ01-F19 Vr2 (2023-08-03)





Superintendencia de Industria y Comercio



SENTENCIA
9385

2025-09-19

TERCERO: Ordenar a las sociedades **LAB DESARROLLO S.A.S.** e **INACAR S.A.**, identificadas con Nit. 800.086.042 - 0 y 900.095.238 - 8, respectivamente, procedan a rembolsar la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 34.000.000)** a favor de la señora **PAULA ANDREA ARENAS SOTO**, identificada con C.C. No. 53.076.277, por concepto del Contrato de Vinculación del apartamento DP03, de fecha 11 de marzo de 2020.

La suma referida, deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula: $V_p = V_h \times (I.P.C. \text{ actual} / I.P.C. \text{ inicial})$ en donde V_p corresponde al valor a averiguar y V_h al monto cuya devolución se ordena.

CUARTO: Ordenar a las sociedades **LAB DESARROLLO S.A.S.** e **INACAR S.A.**, identificadas con Nit. 800.086.042 - 0 y 900.095.238 - 8, respectivamente, procedan a rembolsar la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$ 44.872.537)** a favor de las señoras **PAULA ANDREA ARENAS SOTO** y **SANDRA MILENA ARENAS SOTO**, identificadas con C.C. Nos. 53.076.277 y 51.851.210, respectivamente, por concepto del Contrato de Vinculación del apartamento DP22 (antes DP14), de fecha 11 de marzo de 2020.

La suma referida, deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula: $V_p = V_h \times (I.P.C. \text{ actual} / I.P.C. \text{ inicial})$ en donde V_p corresponde al valor a averiguar y V_h al monto cuya devolución se ordena.

QUINTO: ORDENAR a la parte demandante que dentro del término improrrogable de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo concedido para cumplir la orden impartida en esta sentencia, informe al despacho si la demandada cumplió o no la orden emitida. Lo anterior, con el objetivo, si es del caso, de iniciar el trámite de verificación de cumplimiento, de conformidad con el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, so pena de ordenar el archivo inmediato de esta actuación. En todo caso, téngase en cuenta que, transcurrido el término aquí previsto, el demandante tendrá la posibilidad de acudir a la jurisdicción ordinaria, especialidad civil, para ejecutar la orden contenida en esta sentencia, de conformidad con las reglas del proceso ejecutivo.

SEXTO: El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

SÉPTIMO: En caso de persistir en incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

OCTAVO: Condenar en costas a las sociedades **LAB DESARROLLO S.A.S.** e **INACAR S.A.**, identificadas con Nit. 800.086.042 - 0 y 900.095.238 - 8, respectivamente, para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho a favor de las señoras **PAULA ANDREA ARENAS SOTO** y **SANDRA MILENA ARENAS SOTO**, identificadas con C.C. Nos. 53.076.277 y 51.851.210, respectivamente, la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$ 3.943.626)**, equivalentes al 5% de las pretensiones de la demanda.

AJ01-F19 Vr2 (2023-08-03)



SENTENCIA
9385

2025-09-19

Por Secretaría realícese la correspondiente liquidación.

NOVENO: Negar las demás pretensiones de la demanda según lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

DECIMO: Ordenar a Secretaría compulsar copias del presente expediente al Grupo de Trabajo de la Dirección de Investigaciones de la Delegatura de Protección al Consumidor de la Superintendencia de Industria y Comercio, con el fin de que en virtud de sus competencias y de encontrarlo procedente investigue si las sociedades **LAB DESARROLLO S.A.S.** e **INACAR S.A.**, identificadas con Nit. 800.086.042 - 0 y 900.095.238 – 8, respectivamente, en sus calidades de Fideicomitentes del Proyecto Inmobiliaria Udara Polo etapa 1, ubicado en la Calle 80 No. 27 – 34 de la Ciudad de Bogotá D.C. se encuentran incorporando cláusulas abusivas en los Contratos de Vinculación.

La anterior decisión se notificó por estrados a las partes.

AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UN RECURSO DE APELACIÓN

En este estado de la diligencia el Despacho le concede la palabra a la parte demandada quien interpuso recurso de apelación contra la sentencia proferida, manifestando los reparos en la presente audiencia, y reservándose la facultad de complementarlos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

En consecuencia, siendo la oportunidad procesal, estando dentro del término previsto en el inciso segundo del numeral 3º del artículo 322 de la mencionada norma, éste Despacho **concede** el recurso de apelación interpuesto en el efecto **suspensivo**, para que se surta ante los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá (en turno). Adicionalmente, la parte demandada cuenta con un término de tres (3) días hábiles para sustentar los reparos contra la sentencia proferida en la presente audiencia.

Por Secretaría, vencido el término anterior **remítase** el presente expediente, incluyendo el Acta y la grabación de la audiencia a los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá (en turno) para lo de su cargo.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se firma el acta por quien la presidió.

FRM_SUPER

JUAN DAVID GONZÁLEZ PALMA
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales
Superintendencia de Industria y Comercio

AJ01-F19 Vr2 (2023-08-03)

