

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

SALA CIVIL



Magistrada Sustanciadora

MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Bogotá D.C., veinte (20) de agosto de dos mil veintiséis (2026)

Asunto: Proceso declarativo de María Alejandra Peñalosa Arguijo y María Alexandra Ospina contra la sociedad Porto Horizonte S.A.S y otras.

Rad. 1100131990 01 2026 19545 01

Se resuelve el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra el auto que profirió la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio el 11 de febrero de 2026.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante proveído de 2 de febrero de 2026, la Delegatura inadmitió la demanda, con el fin de que¹: **i)** precisara el objeto de las pretensiones y la modalidad de protección al consumidor invocada; **ii)** aclarara el origen de los perjuicios reclamados y, de no corresponder a alguno de los eventos previstos en la ley, excluyera la pretensión indemnizatoria; **iii)** estimara razonadamente y bajo juramento su monto, con discriminación de cada concepto; **iv)** arrimara la prueba de la información o publicidad engañosa, si ese era el fundamento de la acción; **v)** allegara el contrato objeto de controversia e identificara las cláusulas que consideraba abusivas y las razones de ello; **vi)** acreditara el envío o radicación de la reclamación directa; y **vii)** aportara el poder en debida forma.

2. Una vez se subsanó la demanda, a través del auto apelado², el juzgador de primera instancia la rechazó con fundamento en que no se

¹ Archivo 2026009336AU0000000001.pdf. 03AutoInadmiteDem. Expediente Remitido. Principal. Primera Instancia.

² Archivo 2026013543AU0000000001.pdf. 06AutoRechazaDem. Expediente Remitido. Principal. Primera Instancia.

cumplió “con el lleno de las exigencias legales solicitada en el numeral 3º del auto en mención, por cuanto: no los estimo bajo la gravedad de juramento”.

3. Inconforme el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación, y para ello sostuvo que, si invocó el juramento estimatorio desde el libelo genitor en un acápite destinado específicamente a ello, en el que discriminó y explicó los valores reclamados por daño emergente y lucro cesante, el cual iteró en la subsanación³. Agregó que, el canon 206 del Código General del Proceso no exigía una fórmula sacramental ni el empleo de expresiones como “juro” o “bajo la gravedad de juramento”, por lo que, el rechazo comportó un exceso ritual manifiesto, máxime cuando tituló dicho capítulo como “*juramento estimatorio*” contentivo de la estimación razonada de perjuicios.

4. El juzgador de primer grado, mantuvo incólume lo resuelto tras estimar que, el juramento no podía presumirse por su mera enunciación, ya que, el canon precitado imponía una manifestación en la que se indicara que aquel se estimaba bajo juramento, solemnidad que no se satisfizo ni en la demanda ni en el escrito de subsanación.

II. CONSIDERACIONES

1. Para resolver es preciso señalar que el artículo 90 del Código General del Proceso enumera de manera taxativa las causales de inadmisión de la demanda, precepto que se debe estudiar en armonía con lo que prevén los artículos 82 a 84 *ibidem* y demás normas especiales, que a su vez establecen los requisitos que se deben cumplir para dar trámite a cualquier acción. Así mismo, la norma es clara al indicar que el desacato al llamado del juez a corregir los defectos de la demanda será causa justa para rechazarla, en la medida que “*es una sanción por no haber dado cumplimiento a lo dispuesto por el juez dentro del término de cinco días*”.⁴

Significa lo anterior, que es deber del funcionario judicial verificar cada una de las formalidades exigidas por el legislador, para luego determinar la procedencia o no de la acción, lo que de suyo implica que el rechazo en esos eventos, solo procederá en caso de que no se hayan corregido en debida forma los defectos que motivaron su inadmisibilidad,

³ Archivo 26019545--0000600002.pdf. 07PresRecursoApela. Expediente Remitido. Principal. Primera Instancia.

⁴ López Blanco, Hernán F. Código General del Proceso. Parte General. Página 530.

siempre y cuando esta obedezca a una causa legal, y sin desconocer que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, como así lo manda el artículo 11 del C.G.P.

2. Sentadas las anteriores premisas y una vez revisado el plenario, en lo que concierne al aspecto que motivó el rechazo de la demanda, se tiene que en los numerales 2 y 3 del auto de 2 de febrero de 2026 que inadmitió el libelo, la Delegatura requirió a la parte demandante para que aclarara si los perjuicios reclamados provenían de la contratación de un servicio que implicara la entrega de un bien o de información o publicidad engañosa y, de ser procedente su reclamación, estimara razonadamente y bajo juramento su monto, con discriminación de cada uno de sus conceptos, acorde al artículo 206 del Código General del Proceso.

En el escrito de subsanación⁵ el convocante precisó que la indemnización pretendida tenía origen en la relación contractual existente entre las partes respecto del Complejo Porto Horizonte y, particularmente, en el incumplimiento del deber de información que atribuyó a la parte encartada, así como en el desistimiento unilateral del negocio, circunstancias a las que imputó la causación de daño emergente y lucro cesante.

Para ello sostuvo que desde el escrito genitor presentó el juramento estimatorio y en el instrumento de enmienda, incluyó un acápite denominado “*JURAMENTO ESTIMATORIO*” en el que manifestó:

JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206 del Código General del Proceso, me permito prestar Juramento Estimatorio en el siguiente sentido, y toda vez que en el presente escrito se ha solicitado el resarcimiento de perjuicios:

Para luego discriminar las sumas deprecadas por daño emergente y lucro cesante y explicar la forma en que fueron calculadas:

⁵ Folios 5 y 6 Archivo 26019545--0000300002.pdf. 04SubsanaDemanda. Expediente Remitido. Principal. Primera Instancia.

POR DAÑO EMERGENTE:

Se tiene por este concepto la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS COLOMBIANOS (\$346'745.000 COP), los cuales pesan a discriminarse, así:

- Cada una de las demandantes pagó, por la unidad inmobiliaria correspondiente la suma de \$136'472.500 COP, y adicionalmente, adquirieron un paquete de mobiliario y línea blanca en la suma de \$35'900.000 COP.
- Lo anterior quiere decir, que cada una de las demandantes incurrió en un pago a las demandadas en la suma total de \$173'372.500, lo cual, multiplicado por dos (2) (número de demandantes), arroja un total de \$346'745.000 COP, siendo daño emergente en la medida que, a pesar de haber cancelado tales sumas de dinero, no vieron materializada su inversión a pesar del desprendimiento automático de las sumas pagadas y de la que no han obtenido aprovechamiento o utilidad alguna.

POR LUCRO CESANTE:

En relación con el lucro cesante, se señala como monto de tales perjuicios la suma total de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA MIL SETECIENTOS DOCE PESOS COLOMBIANOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$149'190.712,5 COP), lo cual pesa a explicarse, así:

- Según la información entregada por las accionadas, luego de la cancelación de los emolumentos relacionados con el pago del crédito de financiación para la adquisición de cada unidad inmobiliaria, así como lo correspondiente al operador hotelero, pago de impuesto predial, administración y servicios, y demás relacionados con el mantenimiento anual de los inmuebles, cada inmueble generaría, anualmente, una utilidad de VEINTIDÓS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS COLOMBIANOS (\$22'644.725 COP).
- Según lo informado por las accionadas, la construcción del proyecto iniciaría en febrero de 2020 y tardaría un total de dieciocho (18) meses, esto es, los inmuebles han debido ser entregados en agosto de 2021. Sin embargo, a la fecha de presentación de la demanda han transcurrido TRES AÑOS Y TRES MESES sin que se haya logrado la entrega de las unidades, tiempo en que no ha sido posible devengar la utilidad proyectada por las mismas entidades accionadas.
- Así pues, se tiene que al multiplicar el número de años de retraso, esto es, tres (3) años, por el valor de la utilidad anual, el valor correspondiente a cada unidad inmobiliaria, por lucro cesante, estaría por el orden de los sesenta y siete millones novecientos treinta y cuatro mil ciento setenta y cinco pesos colombianos (\$67'934.175 cop), valor al que habría de adicionarse tres (3) meses más de retraso para arribar a la fecha de presentación de la demanda, implicando ello, que el valor se incrementaría hasta los \$73'585.356,25 COP, a razón de \$1'887.060 COP por cada mensualidad adicional, todo lo cual, multiplicado por el número de demandantes (2) generaría un estimado de \$149'190.712,5 COP por concepto de Lucro Cesante, al dejarse de percibir la utilidad proyectada.

3. En ese orden, la norma en cita no obliga a la utilización de la fórmula sacramental “*bajo la gravedad del juramento*” como lo aduce el *a quo*, pues el convocante prestó el juramento estimatorio y seguido a ello discriminó los conceptos que componían la indemnización impetrada; de ahí que, resulte excesivo exigir el empleo de aquella expresión para tener por satisfecho el requerimiento, toda vez que, lo consignado por el convocante no ofrece duda acerca de que la estimación efectuada corresponde al juramento previsto en el canon 206 del Estatuto Procesal vigente.

Y es que, con todo, la decisión impugnada califica en un formulismo exagerado que da al traste con la garantía fundamental de acceso a la administración de justicia, y desconoce que “*por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas*” (C.C.T – 2483488/ 19 de abril).

4. Por las anteriores razones se revocará la providencia impugnada, en su lugar, se dispondrá que el *a quo* se pronuncie sobre la admisión de la demanda.

En consecuencia se,

III. RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el auto de 11 de febrero de 2026, que profirió la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, para que, en su lugar, se pronuncie sobre la admisión de la demanda.

SEGUNDO. DEVOLVER diligencias al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

Magistrada

1100131990 01 2026 19545 01

Firmado Por:

Maria Patricia Cruz Miranda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **278bd0faf77039e5dc38c4e5cd1920a795a49fa99c26ccc90ffe5e11b8b31fe7**
Documento generado en 20/08/2026 09:15:57 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

MI CUENTA NO HACE RESÚMENES DE JURISPRUDENCIA CON IA

Yo **leo** las providencias, las **analizo** y utilizo **citas literales** del texto.

Incluso apporto la decisión con los **subrayados** de los que me apoyo.



MÁS JURISPRUDENCIA



1. Leo cada providencia



2. Analizo con criterio



3. Cito textualmente



4. Aporto la decisión con subrayados



5. IA sí, pero con ética y responsabilidad

pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto (...). Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción".

En ese orden de ideas, una interpretación exegética de la citada disposición normativa permite colegir que, por regla general, el término de caducidad inicia a partir de la fecha en que se produjo el acto objeto de impugnación, sin que exista previsión que condicione tal cómputo a la expedición previa de un documento por parte del órgano que adoptó la resolutive cuestionada (salvo los actos sujetos a registro). Lo anterior debido a que, mal podría supeditarse el ejercicio del derecho de acción a una actuación de la pasiva, ya que tal lógica implicaría la extensión indefinida del término para accionar y prolongaría los efectos de las decisiones presuntamente vulneratorias.

En tratándose de las propiedades horizontales, las anteriores apreciaciones hallan su sustento en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual consagra que "[l]as decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario". De esta manera, el parámetro establece una distinción relevante entre las "decisiones de la asamblea", entendidas como las determinaciones tomadas por el órgano de dirección, y el "acta", como el instrumento que consigna lo ocurrido en la sesión. De ahí que, no es desacertado indicar que el acta cumple una función meramente probatoria.

3. Bajo estas premisas, se habrá de confirmar el proveído fustigado, toda vez que la decisión rebatida se adoptó en la asamblea de copropietarios del Edificio Jorge Garcés Borrero celebrada el 29 de abril de 2025, por lo que el término de 2 meses previsto para la impugnación del acto feneció el 29 de junio de 2025. Luego, se infiere que, para la fecha de presentación de la demanda (esto es, el 18 de julio de 2025), la acción había caducado.

De hecho, no se advierte motivo alguno que explique la mora del actor en promover la acción, dado que el plenario constata que tenía conocimiento de la determinación que pretendía objetar desde el momento de su emisión. En efecto, véase que, en el hecho n.º 10 del libelo genitor, manifestó que "[e]l 29 de abril de 2025, la asamblea general ordinaria del Edificio Jorge Garcés Borrero Propiedad Horizontal (...), designó al suscrito José Ignacio Arias

Rad. 11001310300420250033401

hasagotlex.com

santiagoperezhernandez.hasagotlex.com

www.linkedin.com/in/santiago-perez-hernandez



Mi compromiso es con la verdad del texto, el rigor y la utilidad para la comunidad.



Si valoras este enfoque te invito a que **conectemos** y **compartas** este mensaje.