

**LA RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO CONSTRUCTOR FRENTE A LA
LEGISLACIÓN COLOMBIANA y EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR**

Autor: Diego Ernesto Garcia Bello
Asesor: Dr. Eduardo Arce

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Maestria En Derecho De La Empresa Y De Los Negocios
Universidad De La Sabana
Bogotá D.C, 2020

LA RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO CONSTRUCTOR FRENTE A LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA y EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR

El sector constructor en Colombia a través de los años ha generado un gran aporte a la economía del país, razón por la cual en los últimos años se ha convertido en una de las actividades con mayor dinamismo en la economía, ganando mayor importancia en su participación dentro del PIB¹ en los años subsiguientes a la crisis del sector constructor inmobiliario que sufrió el país en el año 1999, consolidándose así como uno de los sectores dinámicos que más aportan al crecimiento.²

Producto del crecimiento del sector de la construcción, encontramos que Colombia se encuentra posicionada dentro del grupo de países en auge³ de acuerdo al índice de precios mundiales de la vivienda del Fondo Monetario Internacional, el cual realiza un promedio de los precios reales de la vivienda en diferentes países⁴, con el fin de realizar una medición de la evolución del sector constructor de vivienda a nivel mundial posterior a la crisis del 2008 y así poder realizar un seguimiento la dinámica del sector inmobiliario.

Dicho auge se ve reflejado en el número de metros cuadrados licenciados, el cual para el periodo comprendido entre el año 2002 y 2016 fue de 203.2 millones de metros cuadrados para la construcción de vivienda, dentro de los cuales se

¹ Acrónimo de Producto Interior Bruto, valor de los bienes y servicios producidos en un país en un periodo de tiempo determinado (generalmente un año).

² CAMACOL, C. C. (2008). El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad. Informe de investigación, Departamento de Estudios Económicos. Bogotá.

³ Auge = Australia (Melbourne); Austria (Viena); Bélgica (Bruselas); Canadá (Toronto); Chile (Santiago); Colombia (Bogotá); RAE de Hong Kong (Hong Kong); India (Nueva Delhi); Israel (TelAviv); Corea (Seúl); Malasia (Kuala Lumpur); México (Ciudad de México); Noruega (Oslo); Eslovaquia (Bratislava); Suecia (Estocolmo); Suiza (Zúrich); y provincia china de Taiwan (Taipéi).

⁴ Fondo Monetario Internacional (27 de marzo de 2017), El gráfico de la semana: ¿Dónde está el boom de los precios inmobiliarios?, Recuperado de <http://www.imf.org/external/spanish/np/blog/2017/032717s.pdf>

destinó el 26% para construcción de proyectos de vivienda VIS⁵ y VIP⁶ y el 74% para proyectos de vivienda no VIS; acorde a dicho crecimiento, encontramos que en el año 2019 se aprobaron licencias para construcción de 1.666.660 de metros cuadrados presentando una reducción del área de vivienda con una variación anual del 12.02% con respecto al periodo anterior, aportando así al crecimiento del producto interno bruto del país en un 0.3% equivalente a \$ 78 billones de pesos anuales, lo cual sitúa a Colombia como el tercer país de América Latina con mayor incremento frente al mismo periodo del año anterior para el segundo trimestre de 2018⁷ y aportando el 4,9% en el indicador de empleabilidad de la población representado empleos directos calificados y mano de obra.⁸

Así mismo, concomitante al auge del sector de la construcción, encontramos la cartera hipotecaria del sector financiero Colombiano, colocando un número de créditos hipotecarios durante el año 2019 correspondiente a 1.168.118, dentro de los cuales 603.388 corresponde a financiación para adquisición de vivienda tipo VIS, 114.561 para vivienda tipo VIP y 564.730 para vivienda no VIS, con un saldo total acumulado de \$17.409 miles de millones de pesos corrientes para el segmento de vivienda VIS, \$ \$1.900 miles de millones de pesos corrientes para el segmento de vivienda VIP y \$ \$47.037 miles de millones de pesos corrientes para el segmento de vivienda no VIS⁹, registrando un total acumulado de cartera hipotecaria de \$ 66.346 miles de millones de pesos corrientes, lo cual demuestra que los consumidores y el sector financiero están confiando en el sector de la

⁵ De acuerdo al Artículo 91 de la ley 388 de 1997, se entiende por VIS: Viviendas de interés social que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos; vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv).

⁶ De acuerdo al Artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, se entiende por VIP: Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

⁷ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (13 de noviembre de 2019), Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) Septiembre de 2019.

⁸ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (31 de octubre de 2019), Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) Principales indicadores del mercado laboral Septiembre de 2019.

⁹ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (30 de Agosto de 2019), Cartera Hipotecaria de Vivienda II Trimestre de 2019.

construcción a través de la inversión de una parte y el apalancamiento financiero de la otra, todo lo cual demuestra que es necesario precisar el esquema de responsabilidad civil de los constructores, ya que dicha responsabilidad enmarcada en las garantías ofrecidas y establecidas por ley, deben estar diseñadas, enfocadas y otorgadas para que la confianza depositada en el mercado constructor inmobiliario siga fortaleciéndose y consecuentemente este sector continúe en crecimiento aportando a la economía del país.

En el presente artículo de investigación se pretende analizar desde un sentido amplio el sector de la construcción en Colombia desde el campo de la responsabilidad que surge con ocasión de las actividades profesionales que desarrollan, desde este punto de vista se abordara un primer interrogante en cuanto a quien es el empresario constructor, cuáles son sus características y que alcance tiene frente a la actividad que desarrolla.

Así mismo, se realizara un análisis de las distintas modalidades de contratación utilizadas en el sector de la construcción, dándole un enfoque a dicha descripción desde el punto de vista de la responsabilidad civil que surge en el desarrollo y ejecución de los contratos, alisando los principales modelos de contratación de construcción como lo son el contrato de precios unitarios, contrato de construcción por administración delegada; una vez analizados los modelos de contratación, el escrito se enfocara en desarrollar el concepto y alcance de la responsabilidad civil en el sector de la construcción, analizando dicha responsabilidad desde lo preceptuado en el código civil Colombiano, el estatuto del consumidor y demás normas aplicables a la materia.

Finalmente, se analizara en concepto de garantía decenal frente al sector de la construcción, cuál es su alcance desde el enfoque planteado en el código civil, realizando un contraste con la regulación en la materia establecida en el estatuto del consumidor.

La metodología que se utilizó en la construcción del texto hace uso de la descripción y el análisis de la normatividad existente para el sector de la construcción, desde un enfoque de la responsabilidad civil.

1. EL EMPRESARIO CONSTRUCTOR

El empresario es toda persona natural que tiene la capacidad de descubrir oportunidades en el mercado con el fin de recibir beneficios a través de la orientación de sus esfuerzos y los recursos necesarios, desempeñando así un papel estratégico de coordinador económico de los mercados¹⁰; por otro lado, también podemos entender al empresario como aquella persona que invierte el capital necesario para la creación y desarrollo de una empresa, asumiendo los riesgos de mercado, las decisiones importantes en la ejecución del objeto empresarial y cargando con la pérdida en el evento de generarse un fracaso.¹¹

Ahora bien, La empresa privada es entendida como una unidad de control y decisión que utiliza insumos para producir bienes o servicios, las cuales están constituidas por empresarios, quienes confían su gestión en manos de un grupo de empleados especializados en el sector en el cual se desempeñe su actividad, la cual se rige en pro de planificar actividades y buscar eficiencias en, con el fin de maximizar los beneficios,¹² sin perder de vista su función social como base del desarrollo económico del Estado¹³, procurando la satisfacción de sus clientes de la forma más eficiente y antes que la competencia.¹⁴

¹⁰ El empresario descubridor de oportunidades de mercado: puntos centrales de la teoría de Kirzner, *Tec Empresarial*, Vol 5 Num 1, Pag. 31–38 (2011).

¹¹ Carlos SABINO, *Diccionario De Economía Y Finanzas*, PANAPO 304 (1991)

¹² *Id.*

¹³ Artículo 333, constitución Política de Colombia.

¹⁴ Idoe Instituto et al., *Documentos a debate Documentos a debate 2006–2007* (2013), Traducción al castellano: realizada por el Prof. Dr. Eugenio M. Recio Figueiras. Fuente: “Der Unternehmer in der Gesellschaft“, Vortragsreihe des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln, Num. 2, Enero 2006, Pag. 1.

En Colombia se entiende por empresa toda actividad económica organizada que desarrollo una persona o grupo de personas con el fin de producir, transformar, circular, administrar o custodia de bienes, o para la prestación de un servicio¹⁵, a través de uno o varios establecimientos de comercio¹⁶, encontrando entre esta clasificación a las empresas de obras o construcción.¹⁷

El constructor es el profesional arquitecto, ingeniero civil, bajo el cual se adelanta la responsabilidad de construir una edificación¹⁸, efectuando un análisis previo de planificación de las actividades, las cuales tienen como objeto, fabricar edificios o infraestructura que cumplan con todos los estándares de calidad exigidos por la normatividad.

El empresario constructor en Colombia, entendiéndose como la persona que se encarga de construir proyectos inmobiliarios, es un profesional del mercado que tiene amplios conocimientos técnicos y administrativos de obra, cadenas de suministro de materias primas, control de sub-contratación técnica y de ejecución de labores directas o tercerizadas, lo cual debe ejecutar sin descuidar nunca la calidad de las obras realizadas,¹⁹ que en sí, es el producto final que le entregara a sus compradores y frente al cual debe otorgar y/o constituir las garantías que se requieren, toda vez que es quien está llamado a responder en primera instancia por las deficiencias que pueda tener el producto final entregado, responsabilidad la

¹⁵ COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 410 DE 1971 (Marzo 27) “Por el cual se expide el Código de Comercio”. Publicado en el Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio de 1971. Artículo 25.

¹⁶ Con forme al artículo 515 del Codgio de Comercio De Colombia, Decreto 410 de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio”. Publicado en el Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio de 1971, Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

¹⁷ COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 410 DE 1971 (Marzo 27) “Por el cual se expide el Código de Comercio”. Publicado en el Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio de 1971. Artículo 20, numeral 15.

¹⁸ **Artículo 4º de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 1229 de 2008.**

¹⁹ Camilo Congote Hernandez, compilador, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios: una mirada desde la experiencia, Bogotá, Universidad de los Andes, facultad de Ingeniería, Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental, Ediciones Uniandes (2019) P. 25.

cual en algunas ocasiones también puede ser compartida con los demás actores especializados que concurran en el desarrollo constructivo.

Exegéticamente, podría pensarse que la palabra empresario hace referencia exclusivamente al constructor, sin embargo en la actualidad los proyectos inmobiliarios se adelantan con tal sofisticación que éste no podría ser el único sujeto al que podría atribuírsele responsabilidad, sino también a todos aquellos que de una u otra forma despliegan una labor determinante frente a la construcción, como es el caso de arquitectos, ingenieros, promotores, interventores, fiduciarias, entre otros; y en tal sentido habría que entender el empresario al que se refiere el Código Civil, como toda aquella “persona natural o jurídica que se encarga en todo o en parte de la ejecución de la obra o proyecto”²⁰, pues lo que ha de ser relevante para imputar responsabilidad a algún agente en la construcción, es la determinación de “quien tenía el poder de dirección, control, mando y conocimiento de la obra encomendada”²¹, por lo cual la responsabilidad sería imputable al constructor en sí y al subcontratista especialista, entendiendo así que el poder de dirección, control y mando en determinadas actividades no puede estar en cabeza directamente del constructor, toda vez que este necesita de diferentes actores para poder ejecutar la obra.

Si bien el empresario constructor, durante el proceso constructivo realiza actividades operativas de obra, también es cierto que en dicho proceso vincula a diferentes profesionales especializados que se encargan de desarrollar actividades específicas dentro de los proyectos, profesionales entre los cuales encontramos por ejemplo a las empresas especializadas en construcción de estructuras, de sistemas hidráulicos, eléctricos, paisajismos entre otros, actividades las cuales siempre se van a encontrar cubiertas o reguladas por un

²⁰ Diana Lucia, BARRIENTOS GÓMEZ, “Responsabilidad Civil en el sector de la construcción. Responsabilidad Civil y del Estado”. Volumen 3. Medellín: Librería jurídica Sánchez R. Ltda, 1997, p 42

²¹ *Ibíd.* p 45

contrato marco o principal de obra, que está llamado a establecer obligaciones y responsabilidades del empresario constructor en el proyecto.

2. LOS CONTRATOS DE OBRA.

En Colombia el auge de la construcción ha tenido un aumento sustancial en los últimos años, lo cual generó un aumento en el sector constructor y en los modelos jurídicos utilizados por los empresarios para desarrollar su actividad empresarial. Sin embargo pese a este auge, el Estado no se ha preocupado por generar un desarrollo normativo más amplio mediante el cual se genere un control más estricto a la actividad de construcción, toda vez que la única regulación que se posee en esta activada la encontramos en el código civil en sus artículos 2060 y 2061 los cuales regulan las construcciones por precio único, por valores unitarios y por administración delegada, la ley 1480 de 2011,²² reglamentada por el decreto 0735 de 2013 y la ley 1796 de 2016²³, reglamentada por el decreto 282 de 2019 los cuales establecen derechos de los consumidores; por la cual, encontramos que, si bien el legislador ha intentado establecer un marco normativo que regule las garantías que debe otorgar el constructor a sus consumidores, en la actualidad siguen existiendo múltiples riesgos que pueden generar inseguridad jurídica para los constructores y los usuarios del sector inmobiliario.

Ahora bien, el grado de responsabilidad, tendrá mucho que ver con el modelo de construcción por el que se opte, si es por administración delegado, si el empresario construye directamente, por precio único, entre otros.

2.1. CONTRATOS DE PRECIOS UNITARIOS.

²²Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor.

²³ "por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones".

A través de dicho contrato de construcción una persona natural o jurídica, encarga a un empresario, entendiéndose este a partir del artículo 10 del Código de Comercio como toda persona que realice profesionalmente una actividad mercantil como lo es la construcción de un edificio²⁴, resaltando así mismo que jurídicamente se entiende que el empresario es el titular de la empresa y a través de esta realiza negocios mercantiles, por lo tanto es posible utilizar como sinónimo de comerciante el título de empresario; Ahora bien, el empresario en virtud del objeto del contrato trabajará de manera independiente y con sus propios instrumentos, teniendo, quien encarga la obra, la carga de entregar los materiales y asumiendo la responsabilidad por los vicios que estos materiales presenten, salvo que, el empresario hubiera tenido que conocer de estos vicios con ocasión de su profesión. Lo anterior según lo dispuesto en el artículo 2057 del Código Civil, al que remite el numeral tercero del artículo 2060²⁵. Así mismo, en el evento que el propietario no entregue los materiales y a consecuencia el empresario constructor haya aportado los mismo, este será responsable directamente por los vicios que estos presenten.

Bajo estos contratos, el empresario se obliga a participar en la ejecución de una edificación a un precio único. La responsabilidad derivada de este tipo de contrato está regulada expresamente en los artículos 2060, 2061 y 2057 del Código Civil.

En este tipo de contrato el precio estará pactado de acuerdo a la cantidad de obra efectivamente ejecutada por el empresario constructor y en consideración a los precios unitarios pactados inicialmente los cuales están basados en estudios previos, entendiéndose este como un valor estimado, en la medida que el valor final de contrato resultara de las cantidades de obra ejecutadas por el contratista para cumplir el objeto del contrato²⁶.

²⁴ Decreto 410 de 1971, Art. 10, Marzo 27, Por el cual se expide el Código de Comercio, Diario Oficial 33.339 de junio 16 de 1971

²⁵ Mateo, POSADA ARANGO. La Responsabilidad Civil en la Construcción. 2011

²⁶ Consejo de Estado, sala de lo contencioso administrativo, Sección Tercera, Subsección b, Consejero ponente: DANILO ROJAS BETANCOURTH, Bogotá D.C, veintinueve (29) de febrero de dos mil doce (2012), Radicación número: 66001-23-31-000-1993-03387-01(16371).

2.2. CONTRATO A PRECIO FIJO UNITARIO / PRECIO GLOBAL

Ahora bien, con respecto a los contratos de obra a precio fijo unitario o precio global encontramos que a diferencia de los contratos de precios unitarios, el contratista se obliga a ejecutar una obra obteniendo una suma fija de remuneración, realizando todas las actividades propias de la obra como es subcontratar, aportar materiales y demás a nombre propio adquiriendo toda la responsabilidad²⁷.

2.3. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA

Bajo esta forma de contratación, el constructor se encarga de administrar o gerenciar la construcción, pero el dueño de la obra se encarga de sufragar los costos de los materiales y mano de obra. En este caso, el constructor recibe una remuneración que corresponde a sus honorarios, los cuales suelen ser un porcentaje de los costos directos totales de la obra.

De este tipo de contrato pueden derivarse dos clases de obligaciones, en primer lugar, aquellas que se derivan de la calidad de empresario y encargado de la dirección de la obra, y en segundo lugar las que surgen entre quien encarga la obra y el empresario, respecto de la adquisición de materiales y contratación de empleados para la ejecución de la obra.

De las obligaciones del contrato de administración delegada es posible inferir que este se puede considerar como una forma de mandato, ya que “a través de aquél, “una persona confía la gestión de uno más negocios a otra por cuenta y riesgo de la primera”, y, en ejercicio del mismo, el mandatario puede contratar en su propio

²⁷ *Ibíd.*

nombre o en el del mandante, pero si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros (Código Civil, artículos 2142 y 2177)²⁸.

No obstante lo anterior, la responsabilidad civil y sus efectos no varían, conforme a lo que se ha explicado a lo largo del documento, es decir, se responde contractualmente en virtud del artículo 2060 del Código Civil, y extracontractualmente, en virtud del 2356 y 2351 del mismo Código, Esta responsabilidad prescribe en 10 años.

3. RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS.

En virtud que, la construcción es una actividad peligrosa entendiendo esta como una forma de responsabilidad objetiva en la que se presume la culpa y la cual se genera por el simple hecho de desarrollar algún tipo de actividad que genere alto riesgo. Dicho concepto de responsabilidad surge de la interpretación que ha dado la jurisprudencia como en el caso tratado en la Sentencia 30 de noviembre de 1935, 14 marzo de 1938 accidente del joven Arnulfo y 31 de mayo del mismo año²⁹ cuando la corte comenzó a dar precisión al alcance del artículo 2356 del Código Civil, estableciendo así la teoría de las actividades peligrosas, así mismo algunos autores como Zuleta Ángel, Velásquez Obdulio, Mantilla Espinosa y Pizarro Wilson al interpretar lo establecido por artículo 2356 del Código Civil, han llegado al mismo precepto ya establecido por la Corte Suprema con respecto a la responsabilidad generada por las actividades peligrosas lo cual se encuentra consagrado dentro del tipo de responsabilidad objetiva.

Por otro lado la Corte Suprema De justicia, mediante sentencia del 13 de mayo de 2008, en la cual fallo dentro del caso suscitado entre Jorge Edic Carvajal Gómez y

²⁸ Consejo de Estado, sentencia 16605 del 16 de septiembre de 2010.

²⁹ Corte Suprema De Justicia, Sentencia de Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria nº T 1100102030002019-01372-00 de 15 de Mayo de 2019, Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque

otros, contra Gds Ingenieros Ltda. E Inmuebles Industriales Zeta Ltda. - en liquidación – por ocasión de un accidente sufrido a razón de la construcción de un obra inmobiliaria, en la cual el demandante solicitaba reconocer civilmente responsable al propietario de la obra o al constructor, o a ambos en forma solidaria; caso en el cual la corte considero basándose en precedentes jurisprudenciales, que el dueño del proyecto o quien lo encarga al constructor, como se mencionó inicialmente, también es responsable frente a terceros perjudicados, por su condición de tal y del derecho de dominio ejercido, pues tiene la guarda (poder de mando, control, dirección y vigilancia) de la fuente de riesgo que representa la ejecución de una construcción:

“la sociedad contratante ostentaba, de una forma u otra, el control y la dirección de la actividad en general, toda vez que fue esta sociedad la que decidió voluntariamente adelantar dicho proyecto, tomó la iniciativa de edificar una construcción, seleccionó o escogió en forma autónoma al contratista que la ejecutaría, ordenó la realización de los trabajos respectivos, adoptó las medidas pertinentes para ponerlos en marcha, asignó los recursos necesarios para tal efecto y, conservó un considerable e inculcable margen de control e influencia sobre tal operación, que no sólo era desplegada por su cuenta, sino que redundaba directamente en provecho económico suyo”³⁰.

El dueño de la obra solo se podrá exonerar frente a los terceros afectados demostrando causa extraña, es decir, que el daño fue causado realmente por el hecho exclusivo de un tercero, de la víctima o una fuerza mayor o caso fortuito, y su responsabilidad prescribiría a los 10 años, contados desde el momento en que ocurrió el daño.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto por alguna parte de la doctrina y la jurisprudencia, en el derecho Colombiano encontramos una especie de

³⁰ Sentencia del 13 de mayo de 2008 de la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, magistrado ponente CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE

responsabilidad objetiva o por actividades peligrosas, en la cual no se entra a debatir la culpa para así indagar una responsabilidad de reparar daños, sino que solo se entra a estudiar la posible exoneración de responsabilidad por alguna causa extraña, por tal razón podemos establecer preliminarmente que el constructor podría responder civilmente tanto por su actividad como por la de sus contratistas y subcontratistas.³¹

Una vez entregada la obra, el empresario responde en virtud de lo establecido en el artículo 2351 del Código Civil, que establece que si el daño al tercero se causa por la ruina del edificio y esta proviniera de un vicio en la construcción aplica la misma garantía decenal del artículo 2060 del código civil y las mismas causales de exoneración que se mencionaron con antelación.

No obstante, es pertinente analizar los eventos en los cuales se causa daño a un tercero colindante en eventos en los cuales no sean por causa de la ruina del edificio, situación la cual nos sitúa en los eventos que surjan durante la etapa constructiva y que tengan nexo causal derivado de una actividad propia de la construcción y mas no de eventos de ruina de la misma.

Frente a estos eventos que puedan surgir durante el proceso normal de construcción de los proyectos inmobiliarios, el constructor formal tiene el deber legal de adelantar actividades previas que no pueden obviarse en el afán comercial propio del giro de sus negocios; de ahí que surjan obligaciones que van desde los estudio de suelos y estructurales, pasando por los permisos correspondientes en Curaduría Urbana, hasta la socialización del proyecto a través de las vallas exigidas al constructor y la previsión de riesgos que son inherentes al proceso de construcción.

³¹ Obdulio, VELÁZQUEZ POSADA, "Responsabilidad civil extracontractual". Segunda Edición. Editorial Temis, 2013, p 564

Es allí en este escenario de interacción con vecinos y terceros, que se logra una revisión de los predios colindantes o cercanos, que pueden estar expuestos al proceso de construcción en cualquiera de sus etapas. De ahí que las compañías aseguradoras exijan, como corresponde, una verificación del estado de los inmuebles vecinos, a fin de poder cotejar a futuro si los daños y perjuicios reclamados existían o no antes de iniciarse con la construcción.

Según el portal de internet de Bureau Veritas: "El Protocolo de Grietas es un informe exhaustivo que deja constancia documental de las grietas y fisuras que presenta un inmueble en una fecha determinada.

Generalmente se redacta a requerimiento de la empresa constructora o la comunidad de Propietarios, con anterioridad a la realización de cualquier intervención en un inmueble o parcela, que pueda afectar a los colindantes. Además, su utilidad se da para la empresa constructora frente a la reclamación de daños y desperfectos, atribuidos erróneamente a una obra en cuestión"³²

Ahora bien, de acuerdo a la responsabilidad establecida en el artículo 2356 del código civil, en la cual se prescribe que la responsabilidad causada por el ejercicio de una actividad peligrosa³³, se establece una presunción de culpa, por lo cual, dichas actas de vecindad elaboradas previo al inicio de la construcción permiten que se constituya un elemento probatorio que permita romper el nexo causal, en la medida que se establece el estado previo de los inmuebles adyacentes, teniendo la posibilidad de desligar así una posible relación causa efecto en el evento de existir preexistencias³⁴.

3. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL EN LA CONSTRUCCIÓN.

³²https://www.bureauveritas.es/sites/g/files/zyfpx391/files/media/document/15%20BI%20protocolo_grietas.pdf. Fecha de consulta: 01 de diciembre de 2019.

³³ TAMAYO JARAMILLO, Javier. De la responsabilidad civil. Tomo II. De la responsabilidad extracontractual. Editorial Temis. Santa Fe de Bogotá. Colombia. 1999. Página 322

³⁴ Hector Patino, *Responsabilidad extracontractual y causales de exoneración Aproximación a la jurisprudencia* 193–218 (2008). Página 193

Los empresarios tienen una obligación contractual con quien encargó la obra de construir la edificación y que la misma no perezca en los 10 años siguientes su construcción, de lo contrario será responsable contractualmente.³⁵

Adicionalmente, la construcción representa el ejercicio de una actividad peligrosa, toda vez que genera un despliegue de energías que desborda y supera la capacidad de los asociados para resistirla³⁶, por lo tanto, el empresario, como el encargado de la obra, son responsables extra contractualmente, frente a todas aquellas personas a las que se les genere un daño, en concordancia con los artículos 2356 y 2351 del Código Civil.

Previo a la expedición del estatuto del consumidor en Colombia ley 1480 de 2011, la normatividad aplicable a la responsabilidad de los constructor en lo que respecta al producto final no se encontraba especificada en norma alguna, por lo cual se debía recurrir a las normas derivadas de los contratos de compra venta de inmuebles y la responsabilidad en los contratos de obra que establece el código civil colombiano³⁷.

Así mismo el código de Comercio en su artículo 934 contempla la obligación del vendedor frente al comprador en la medida que si la cosa objeto del contrato de compraventa presenta vicios ocultos, tales que lleguen a impedir su utilización en el fin para el cual fue adquirida, el comprador posee la facultad de solicitar una rebaja de precio o resolución del contrato, conservando la potestad de solicitar a cargo de vendedor una indemnización de perjuicios si este último conocía o debía conocer al momento de celebrar el negocio jurídico dichos vicios de la cosa, así mismo esto se encuentra ligado con lo estipulado por los artículos 932 y 933 del

³⁵ Código Civil Colombiano. Ley 57 de 1887. Art. 2060 y 2061. 26 de mayo de 1873 (Colombia).

³⁶ Corte Suprema de Justicia, Sentencia CS2-2018 de 12 de enero de 2018, Sentencia de mayo 3 de 1965. Sentencia del 14 de marzo de 1938, 27 de abril de 1990, 30 de abril de 1976, 22 de febrero de 1995.

³⁷ Javier, Tamayo Jaramillo, "responsabilidad por productos defectuosos". Primera edición, Colombia: legis editores, 2016. Página 17

Código de Comercio, en la medida que se presumirá la venta con garantía de buen funcionamiento de acuerdo a la costumbre y se garantizara el saneamiento en virtud de la garantía y además la indemnización de perjuicios que surjan con ocasión de los defectos o mal funcionamiento de la cosa vendida,³⁸ resaltando que la especialidad y conocimiento de la cosa en los negocios jurídicos de compra venta, más específicamente en la construcción de proyectos inmobiliarios, es un conocimiento y especialidad compartida, toda vez que durante el desarrollo del proyecto confluyen diferentes actores con especialidades diferentes, encaminadas a la producción del bien inmueble a vender.

Esta interpretación va de la mano con la ley 1480 de 2011 mediante la cual se expide el estatuto del consumidor, el cual consagra la posibilidad para el consumidor de reclamar, no sólo al productor³⁹, sino también al proveedor⁴⁰, y define ambos caracteres de forma tal que todos aquellos que intervienen en el desarrollo de un producto, en el caso concreto el bien inmueble, serán solidariamente responsables en cadena, por los daños que causen, generados en los defectos y falta de idoneidad de su labor.

Así las cosas el constructor, los ingenieros, los arquitectos, los diseñadores, independientemente de que pertenezcan o no a una misma sociedad serán responsables en el evento que se demuestre que el daño le es atribuible a las actividades que desempeñaron. Sobre este punto hay que tener en cuenta, que si cada uno de ellos interviene como empleado vinculado a una persona jurídica, inicialmente, será dicha sociedad quien debe responder.

³⁸ PLATA LÓPEZ, Luis Carlos. Responsabilidad por productos defectuosos: Del Código Civil al Estatuto de Protección al Consumidor. Revista de Derecho, 2011, vol. 25, no 25.

³⁹ Productor: **Quien de manera habitual, directa o indirectamente, diseñe, produzca**, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique, ensamble, o importe productos sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria.

⁴⁰ Proveedor o expendedor: Quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro

Aunado a lo anterior, Tamayo Jaramillo y Diana Barrientos coinciden en que el promotor o el gerente del proyecto, quien se entiende como la persona encargada de administrar todas las etapas de la construcción, de llevar la representación del proyecto, de aprobar los presupuestos, buscar las fuentes de financiación, publicitar la obra, coordinar los trámites necesarios para la construcción, adjudicar cada uno de los contratos al interior de la construcción, como los estudios de la obra, la interventoría, los suministros de materiales, entre otras funciones, por la magnitud de su intervención, “no existe ninguna razón para que a este no le sea atribuible la denominada responsabilidad del empresario en la construcción, pues de cara a la responsabilidad contractual del constructor, el promotor o gerente del proyecto es quien se obliga para con quien encarga la obra a cumplir satisfactoriamente este resultado; y de cara a la responsabilidad extracontractual, quien más que el promotor o gerente del proyecto es guardián de esta determinada fuente de riesgo”⁴¹.

El estatuto del consumidor, en su artículo 3 establece una serie de derechos que le atañe a los consumidores, dentro de los cuales encontramos el “derecho de recibir productos de calidad: recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado”⁴², lo cual nos encuadra en el concepto de conformidad el cual en primer medida corresponde a tres elementos básicos como lo son la garantía legal, lo ofrecido en la publicidad y las habituales del mercado⁴³

Ahora bien, en lo que respecta concepto de garantía⁴⁴ legal, el estatuto del consumidor en su artículo 5.5 y 7^o⁴⁵ establece esta como una obligación de los

⁴¹ Mateo, POSADA ARANGO. “La Responsabilidad Civil en la Construcción.” 2011.

⁴² Ley 1480 de 2011, 1.1 Artículo 3, Octubre de 2011, Por medio del cual se expide el reglamento del consumidor y se dictan otras disposiciones., Diario Oficial No. 48.220 de octubre 12 de 2011 .

⁴³ Alejandro Giraldo Lopez, Carlos German Caideo Espinel, Ramon Eduardo Madriñan Rivera, *COMENTARIOS AL NUEVO ESTATUTO DEL CONSUMIDOR*, primera edición. (2012) PAGINA 12.

⁴⁴ Garantía: “Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto”.

productores frente a los consumidores, enmarcándola como un todo frente a la responsabilidad en lo que respecta a la calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento del producto ofrecido, por lo cual, en lo que respecta a la normatividad que dicho estatuto le aplica a los constructores, nos encontramos que el productor puede establecer autónomamente los términos de garantía que va a otorgar al producto, siempre y cuando estas no contraríen los mínimos establecidos por la ley, frente a lo cual nos encontramos con la garantía mínima por acabados de un año y de diez años por la estructura establecida en el artículo 8° del estatuto del consumidor.

No obstante, es pertinente acotar el alcance frente a la calidad e idoneidad de los productos, conceptos los cuales el artículo 1 del decreto 3466 de 1982 en sus literales e y f⁴⁶ define como la aptitud para satisfacer las necesidades para las cuales fueron producidos y el conjunto de propiedades, ingredientes o componentes que constituyen el bien; así mismo, la corte los equipara a la obligación de observancia que tiene el constructor frente a las licencias expedidas para efectuar la construcción de un inmueble y el cumplimiento de las respectivas normas técnicas que apliquen a la materia⁴⁷, normas dentro de las cuales encontramos los reglamentos técnicos de construcción NSR 10, RETIE, RETILAP, RITEL entre otras, las cuales regulan temas técnicos de construcción en lo que respecta a sismo resistencia, instalaciones eléctricas, iluminación y redes de telecomunicaciones⁴⁸.

Así las cosas, es posible establecer que el legislador al momento de establecer los diferentes reglamentos técnicos que regulan elementos propios de la construcción de inmuebles, da cumplimiento a la norma constitucional, la cual en su artículo 78 establece que *“Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la*

⁴⁵ *Ibíd.*

⁴⁶ Decreto 3466 de 1982.

⁴⁷ Sentencia C-1141 de 2000, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁴⁸ Decreto 926 de 2010, Resolución 90708 de 2013, Resolución 181331 de 2009, Resolución 4262 de 2013.

producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios”, dando así cumplimiento a la norma suprema con lo estipulado en el artículo 6 del estatuto del consumidor, en la medida que este establece la obligación de los constructores en calidad de productores de garantizar la seguridad de los que ofrecen en el mercado, en concordancia con la definición de seguridad establecida en el artículo 5.14 del mismo estatuto⁴⁹; anudado a lo anterior, se faculto a la Superintendencia de Industria y Comercio para vigilar, controlar y sancionar a los fabricantes de bienes sometidos al cumplimiento de reglamentos técnicos.⁵⁰

Por otro lado, la regulación respondiendo a las necesidades del comercio y de los consumidores en lo que respecta a los productos ofrecidos por los productores de inmuebles, establece que las expectativas generadas frente al producto, deben ser plenamente informadas y que estas respondan a la satisfacción de las necesidades del consumidor⁵¹, por lo cual el estatuto del consumidor establece una serie de reglas en busca de regular la publicidad⁵², dándole así una fuerza vinculante a los anuncios en lo que respecta a sus condiciones objetivas y específicas.⁵³

Así mismo, atendiendo a lo preceptuado en el artículo 78 de la Constitución Política y el decreto 3466 de 1982 en lo que corresponde a la veracidad y

⁴⁹ Seguridad: Condición del producto conforme con la cual en situaciones normales de utilización, teniendo en cuenta la duración, la información suministrada en los términos de la presente ley y si procede, la puesta en servicio, instalación y mantenimiento, no presenta riesgos irrazonables para la salud o integridad de los consumidores. En caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro.

⁵⁰ Ley 1480 de 2011, 1.1 Artículo 15, Octubre de 2011, Por medio del cual se expide el reglamento del consumidor y se dictan otras disposiciones., Diario Oficial No. 48.220 de octubre 12 de 2011. Decreto 4886 de 2011.

⁵¹ Ramírez, Á. (2017). Estudios de derecho del consumo (Ley 1480 de 2011) TOMO 1: Conceptos básicos, garantías, publicidad y cláusulas abusivas (Valderrama F., Ed.). Colombia: Universidad de la Sabana, 2017

⁵² Publicidad: Toda forma y contenido de comunicación que tenga como finalidad influir en las decisiones de consumo

⁵³ Ley 1480 de 2011, 1.1 Artículo 29, Octubre de 2011, Por medio del cual se expide el reglamento del consumidor y se dictan otras disposiciones., Diario Oficial No. 48.220 de octubre 12 de 2011. Decreto 4886 de 2011

suficiencia de la publicidad suministrada al consumidor⁵⁴, la Superintendencia de Industria y Comercio, en observancia a sus funciones de protección al consumidor, expidió la circular externa 006 de 2012, en la cual se establecen las reglas y contenido mínimo que debe informar los productores de bienes inmuebles destinado a vivienda, esto con el fin de establecer que los consumidores reciban información veraz, oportuna y suficiente en la etapa precontractual, para que así, puedan tener un conocimiento más amplio el cual influya en su voluntad de adquirir un inmueble.

Es así que, frente al deber de informar los productores de bienes inmuebles destinados a vivienda, tienen la obligación de informar el área privada construida⁵⁵ en todos los medios de publicidad que utilice para promover un proyecto inmobiliario, así mismo, se deberá informar si los proyectos se construyen por etapas, el valor aproximado de la cuota de administración⁵⁶, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble, las características de las zonas de parqueo y de manera general las características de los muebles y equipos a entregar y el tipo y calidad de acabados⁵⁷.

REMEDIOS CONTRACTUALES ESTABLECIDOS EN EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR.

En el evento que el consumidor informe una falta de conformidad del inmueble recibido, el productor está llamado a satisfacer las necesidades que se vieron afectadas por dicha falta de conformidad, situación la cual el estatuto del

⁵⁴ Decreto 3466 de 1982, Art. 14

⁵⁵ Ley 675 de 2001, artículo 3: "Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales"

⁵⁶ Cuota de Administración: "La cuota de administración es un pago o contribución obligatorio que se hace a una entidad residencial o comercial a la cual se pertenece y con ese dinero se contribuye al funcionamiento, mantenimiento, reparación y ejecución de obras necesarias para la administración de una copropiedad" tomado de <https://www.notaria19bogota.com/cuotas-administracion/>, Fecha de consulta: 15 de diciembre de 2019.

⁵⁷ Súper Intendencia de Industria y Comercio, Circular Externa 006 del 08 de febrero de 2012.

consumidor establece dos tipos de acciones a realizar por parte del productor, acciones las cuales tienen carácter de primario y secundario o subsidiario⁵⁸.

Como primarios el estatuto del consumidor establece la obligación de reparación del bien o cambio del mismo y como secundario o subsidiario encontramos la rebaja del precio o la resolución del contrato que dio origen a la adquisición del bien. En lo que respecta al sector de construcción de inmuebles, el gobierno nacional en el decreto 0735 del 17 de abril de 2013, en su artículo 13 estableció los plazos en los cuales se debe otorgar la garantía a bienes inmuebles, encontrando el siguiente procedimiento frente a los remedios primarios:

El constructor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.

- Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el constructor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo. Este término podrá prorrogarse por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor.
- A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el constructor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.
- Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su elección, podrá solicitar una nueva reparación, la

⁵⁸ Ramírez, Á. (2017). Estudios de derecho del consumo (Ley 1480 de 2011) TOMO 1: Conceptos básicos, garantías, publicidad y cláusulas abusivas (Valderrama F., Ed.). Colombia: Universidad de la Sabana, 2017

reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados⁵⁹.

Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales⁶⁰ será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

Ahora bien, en lo que respecta a la aplicación de los remedios secundarios el artículo 13 del decreto 735 establece que si la conformidad persiste a la intervención del productor del inmueble, el consumidor tendrá la posibilidad de solicitar nuevamente una intervención para reparar, la reparación del acabado o línea vital afectado o compensación del daño mediante una devolución representada en dinero equivalente al acabado.

En lo que respecta a la aplicación de garantía por estabilidad de la estructura, presupuestada en el artículo 8 del Estatuto del consumidor,⁶¹ se otorga un plazo de 30 días para que el productor repare el bien, los cuales podrán ser prorrogados por 30 días adicionales, estableciendo que en el evento que el inmueble no pueda ser reparado y se vea afectada su habitabilidad⁶², se aplicara lo preceptuado como remedio secundario, en el entendido que el productor deberá devolver al consumidor el valor total pagado por el inmueble y asumir el costo que se genere de la restitución de la propiedad en cabeza del productor nuevamente, dejando al arbitrio del consumidor la solicitud del reconocimiento de los perjuicios que se hayan podido generar por la inconformidad del bien.

⁵⁹ Decreto 735 del 17 de abril de 2013, Artículo 13

⁶⁰ Línea Vital: “infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles.”

⁶¹ Ley 1480 de 2011, Artículo 8: “Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año”.

⁶² Sentencia T- 141/12 Corte Constitucional: “habitabilidad, es decir, que la vivienda cumpla con los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio necesarios para que una persona y su familia puedan ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud. (ii) facilidad de acceso a los servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición de sus ocupantes”

No obstante los remedios establecidos en el estatuto del consumidor, en la ley Ley 1480 de 2011 el legislador no estableció facultad alguna a la Superintendencia de Industria y Comercio para evaluar y decretar el reconocimiento de perjuicio alguno a favor del consumidor, por lo cual obliga a este último a acudir a la jurisdicción ordinaria para que un juez eventualmente le reconozca perjuicio alguno, constituyendo así una carga adicional al consumidor al tener que acudir a una doble jurisdicción para que le sea reconocida una indemnización que se generó a consecuencia del incumplimiento a la garantía.

GARANTÍA DECENAL

En relación con las obligaciones de saneamiento de la construcción, este actúa como un profesional y por ende, se encuentra obligado frente a lo establecido en el numeral 3 del artículo 2060 del código civil, el cual señala que “Si el edificio perezca o amenaza ruina, en todo o en parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino de conformidad con el inciso final del artículo 2057 del código civil.”⁶³

De conformidad con lo anterior, el constructor responde por vicios en la construcción, en el suelo y los materiales si se podían conocer en razón de su oficio, por tal razón el dueño de la obra o quien la encarga podrá reclamar siempre que el edificio perezca o amanece ruina en los 10 años siguientes a su construcción y a partir del momento en que se evidencie el daño contará con 10 años de prescripción de la acción de responsabilidad civil.

Así mismo, el Estatuto del Consumidor en su artículo 8 establece que para los bienes inmuebles la garantía legal por estabilidad de obra será 10 años,

⁶³ COLOMBIA. Congreso De La República. Ley 57 de 1887. Código Civil colombiano.

entendiendo así que la estabilidad de obra se puede ver afectada por problemas de suelos, problemas de materiales o problemas de construcción,⁶⁴ regulación la cual guarda gran similitud con lo preceptuado por el numeral 3 del artículo 2060 del Código civil en lo que respecta al plazo en el cual el constructor debe responder; sin embargo, es preciso advertir que estas dos normas basan la responsabilidad en dos conceptos con características y componentes diferentes, toda vez que de acuerdo a lo establecido el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del decreto único reglamentario de vivienda⁶⁵ y en concordancia con Régimen de Construcción sismo Resistente,⁶⁶ se entiende por edificio en ruina *“el colapso total o parcial de una edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas”*, por lo cual los consumidores podrían solicitar la aplicación del estatuto del consumidor como norma especial del consumidor o la norma general establecida en el Código Civil.

No obstante, pese a la reglamentación establecida por el Código Civil y El Estatuto del consumidor, existía el riesgo de pérdida de aplicación o fuerza ejecutoria de la acción de protección al consumidor o la acción de responsabilidad civil establecida en el código civil, toda vez, que por el plazo de 10 años preceptuado en la norma, al momento que el usuario llegare a requerir el reconocimiento de sus derechos con ocasión de la ruina o estabilidad de obra, podría quedar desamparado por falta del sujeto pasivo en la acción, en la medida que el constructor en algunos eventos por el paso del tiempo podría haberse disuelto y liquidado.

⁶⁴ Alejandro Giraldo Lopez, Carlos German Caideo Espinel, Ramon Eduardo Madriñan Rivera, *COMENTARIOS AL NUEVO ESTATUTO DEL CONSUMIDOR*, primera edición. (2012) PAGINA 48

⁶⁵ Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

⁶⁶ Ley 400 de 1997 por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes.

El gobierno nacional, con el fin de otorgar mayor protección a la vivienda en cumplimiento de lo preceptuado por la Constitución Nacional⁶⁷ y brindar mayor seguridad a los adquirentes de vivienda nueva, expidió la ley 1796 de 2016 mediante la cual incremento la seguridad de las edificaciones, fortaleciendo la Función Pública que ejercen los curadores urbanos y estableció otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro; así mismo, incluyó una serie de requisitos a los constructores, dentro de los cuales incluyó la obligatoriedad de realizar una revisión de diseños estructurales y supervisión técnica para los predios nuevos que superen 2000 metros cuadrados de construcción⁶⁸ y la protocolización del certificado técnico de ocupación en las respectivas escrituras públicas de transferencia de dominio de los inmueble nuevos, certificado el cual será expedido por el supervisor técnico; así mismo como medida de mayor protección al consumidor de vivienda nueva, se estableció la obligación del constructor de amparar los perjuicios patrimoniales que se puedan generar durante los diez años contados a partir de la expedición del certificado técnico de ocupación y que se deriven de lo preceptuado en el artículo 2060 del código civil o el artículo 8 del estatuto del consumidor, perjuicios patrimoniales los cuales deberán ser amparados a través del patrimonio del constructor, garantías bancarias, productos financieros o seguros.

Así mismo, el Gobierno Nacional en cumplimiento de lo establecido en la ley 1796 de 2016, procedió a promulgar el decreto 282 de 2019, mediante el cual reglamento las medidas de protección al consumidor comprador de vivienda nueva, definiendo específicamente que se entiende por edificio en ruina, amenaza de ruina, vicio de la construcción, vicio del suelo y vicio de los materiales, los cuales dentro de sus diferentes elementos tienen en común el impedimento de la habitabilidad del inmueble, velando así por el derecho constitucional a la vivienda digna, por lo cual encontramos que se otorgó una mayor garantía protegiendo a los consumidores, en la medida que, se establece la obligatoriedad de amparar los

⁶⁷ Constitución Política de Colombia, artículo 51.

⁶⁸ Ley 1796 de 2016, Artículo 3.

perjuicios patrimoniales de los consumidores en los eventos que se genere ruina o amenaza de ruina dentro de los diez años siguientes a la expedición del certificado técnico de ocupación que expida el supervisor técnico al finalizar la obra de construcción, otorgando así una mayor certeza de reparación en el evento de, ya que se establece que el mecanismo de amparo escogido por el constructor debe ofrecer condiciones de liquidez entendida como la posibilidad de realizar el pago, reconstrucción de los inmuebles o cubrimiento de la intervención que se requiera para garantizar que el inmueble goce de estabilidad, sea habitable y seguro para el consumidor.

CONCLUSIONES

En la actualidad el empresario constructor en Colombia es entendido como un profesional que se encarga de construir proyectos inmobiliarios aplicando un gran conocimiento técnico y administrativo de obra, constituyéndose este como un articulador de diferentes actores que confluyen en el proceso constructivo.

Por otro lado, encontramos que la construcción en Colombia tiene un sistema más amplio de responsabilidad civil y aseguramiento en lo que respecta a la protección de los consumidores, toda vez que estos poseen mayores mecanismos para resarcir los potenciales daños que puedan sufrir por la falta de idoneidad y calidad de los productos ofrecidos por los constructores, mecanismos los cuales pueden hacer valer de forma más expedita ante la jurisdicción especial en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Por otro lado, el Gobierno Nacional en cumplimiento de la norma suprema en lo que respecta al derecho a la vivienda digna, ha establecido la obligatoriedad de constituir garantías en favor de los consumidores con el fin de garantizar el resarcimiento de los perjuicios patrimoniales en el evento de generarse una inhabilitación de los inmuebles causada por la ruina o amenaza de ruina de

estos, garantía que busca que la existencia de recursos suficientes durante 10 años para resarcir los posibles daños que se puedan causar a los consumidores.

No obstante la regulación proteccionista del consumidor, la garantía legal establecida en el estatuto no incluye resarcimiento de perjuicios, por lo cual obliga al consumidor a acudir a una dualidad de regímenes, toda vez que el proceso especial de protección al consumidor busca la reparación del bien o una eventual devolución del dinero, dejando así desprovisto al consumidor del reconocimiento de los perjuicios derivados del incumplimiento del constructor frente a los deberes de conformidad e idoneidad del producto, por lo cual, el consumidor se ve obligado a acudir a la jurisdicción ordinaria con el fin de buscar una declaratoria de responsabilidad civil encaminada al reconocimiento y resarcimiento de los perjuicios sufridos a razón de la falta de idoneidad y calidad de los inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

Carlos SABINO, *Diccionario De Economía Y Finanzas*, PANAPO 304 (1991).

Acosta, Mauricio, *Experiencias de jóvenes excombatientes en proceso de reintegración a la vida civil en Bogotá D.C.*, Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, Fundación Friederich Eberth, Fescol, 2007.

Alejandro Giraldo Lopez, Carlos German Caideo Espinel, Ramon Eduardo Madriñan Rivera, *COMENTARIOS AL NUEVO ESTATUTO DEL CONSUMIDOR*, primera edición. (2012).

CAMACOL, C. C. *El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad*. Informe de investigación, Departamento de Estudios Económicos. Bogotá. (2008).

Carlos SABINO, *Diccionario De Economía Y Finanzas*, PANAPO 304 (1991).

Camilo Congote Hernandez, compilador, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios: una mirada desde la experiencia, Bogotá, Universidad de los Andes, facultad de Ingeniería, Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental, Ediciones Uniandes (2019).

Diana Lucia, BARRIENTOS GÓMEZ, "Responsabilidad Civil en el sector de la construcción. Responsabilidad Civil y del Estado". Volumen 3. Medellín: Librería jurídica Sánchez R. Ltda, 1997.

Hector Patino, *Responsabilidad extracontractual y causales de exoneración Aproximación a la jurisprudencia* 193–218 (2008).

Ideo Instituto et al., Documentos a debate Documentos a debate 2006–2007 (2013), Traducción al castellano: realizada por el Prof. Dr. Eugenio M. Recio Figueiras. Fuente: "Der Unternehmer in der Gesellschaft", Vortragsreihe des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln, Num. 2, 2006.

Mateo, POSADA ARANGO. La Responsabilidad Civil en la Construcción. 2011
Obdulio, Velázquez Posada, "Responsabilidad civil extracontractual". Segunda Edición. Editorial Temis, 2013.

Plata López, Luis Carlos. Responsabilidad por productos defectuosos: Del Código Civil al Estatuto de Protección al Consumidor. Revista de Derecho vol. 25, 2011.

Ramírez, Á. Estudios de derecho del consumo (Ley 1480 de 2011) TOMO 1: Conceptos básicos, garantías, publicidad y cláusulas abusivas (Valderrama F., Ed.). Colombia: Universidad de la Sabana, 2017.

TAMAYO JARAMILLO, Javier. De la responsabilidad civil. Tomo II. De la responsabilidad extracontractual. Editorial Temis. Santa Fe de Bogotá. Colombia. 1999.

TAMAYO JARAMILLO, Javier. "responsabilidad por productos defectuosos". Primera edición, Colombia: legis editores, 2016.

Tec Empresarial, El empresario descubridor de oportunidades de mercado: puntos centrales de la teoría de Kirzner, Vol 5 Num 1, (2011).

REGULACIÓN COLOMBIANA

Constitución política de Colombia.

Código Civil.

Código de Comercio.

Leyes: 388 de 1997, 1450 de 2011, 400 de 1997, 1480 de 2011, 1796 de 2016, 675 de 2001.

Decretos: 0735 de 2013, 282 de 2019, 410 de 1971, 3466 de 1982, 926 de 2010, 1077 de 2015.

Resoluciones: 90708 de 2013, 181331 de 2009, 262 de 2013.

Circular Externa: 006 de 2012.

SENTENCIAS CORTE CONSTITUCIONAL

Sentencia C-1141 de 2000, M.P Eduardo Cifuentes Muñoz.

Sentencia T- 141 de 2012, MP Humberto Antonio Sierra Porto.

SENTENCIAS CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Sentencia 6040 de 2019, MP Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Sentencia 11001-3103-006-1997-09327-01 de 2008 MP César Julio Valencia Copete.

Sentencia CS2-2018 de 2018 MP Ariel Salazar Ramírez.

Sentencia 15031 de 1990 MP Héctor Marín Naranjo.

Sentencia 344476 de 1976, MP Humberto Murcia Ballen.

Sentencia 16995 de 1995, MP Carlos Esteban Jaramillo.

SENTENCIAS CONSEJO DE ESTADO

Sentencia 66001-23-31-000-1993-03387-01(16371), CP Danilo Rojas Betancourth.

Sentencia 16605 de 2010, CP Carmen Teresa Ortiz de. Rodríguez.

SITIOS WEB CONSULTADOS

<http://www.imf.org/external/spanish/np/blog/2017/032717s.pdf>

<https://www.dane.gov.co/>

https://www.bureauveritas.es/sites/g/files/zypfnx391/files/media/document/15%20BI%20protocolo_grietas.pdf. Fecha de consulta: 01 de diciembre de 2019.

<https://www.notaria19bogota.com/cuotas-administracion/>