



**Instrumentos de la Ley de Vivienda Segura para la protección al comprador de vivienda en Colombia.**

**Cristhian Andrés Martínez Cuesta  
C.C. 1.066.523.091**

**cristhianmart@hotmail.es  
cristhian.martinezc@udea.edu.co  
Celular: 3013954892**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.**

**Universidad de Antioquia.**

# ÍNDICE

RESUMEN.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. MECANISMOS PARA LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA.....	5
2.1. LA VIVIENDA DIGNA COMO FUNDAMENTO A LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR Y COMPRADOR DE VIVIENDA.....	5
2.3. GARANTÍA DECENAL.....	12
2.3.1. Supuestos de hecho de la responsabilidad derivada de la Garantía Decenal.....	14
2.3.2. Término de exigibilidad de la garantía decenal.....	16
2.3.3. Legitimados en causa por pasiva y por activa ante la Garantía Decenal.....	18
2.3.4. Naturaleza jurídica de la Garantía Decenal.....	19
2.4. GARANTÍA PARA BIENES INMUEBLES EN EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR.....	20
2.4.1. Elementos sobre los cuales recae la garantía legal de inmuebles en el Estatuto del Consumidor.....	23
2.4.2. Obligaciones del responsable de la garantía legal.....	25
3. LEY 1796 DE 2016.....	28
3.1. ANTECEDENTES Y COMPONENTES.....	28
3.2. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER PREVENTIVOS: CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE.....	33
3.2.1. Etapa previa: el papel del Supervisor Técnico Independiente.....	33
3.2.1.1. Obligatoriedad de la Supervisión Técnica Independiente.....	39
3.2.2. Etapa posterior: creación y protocolización del C.T.O.....	41
3.3. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER CORRECTIVO: AMPARO DE PERJUICIOS PATRIMONIALES.....	43
3.3.1. Características comunes a los mecanismos de Amparo de Perjuicios Patrimoniales.....	47
3.3.1.1. Vigencia y permanencia del mecanismo de amparo.....	47
3.3.1.2. Liquidez del mecanismo de amparo.....	47
3.3.1.3. Suficiencia del mecanismo de amparo.....	48
3.3.2. Mecanismos de Amparo de Perjuicios Patrimoniales.....	49
3.3.2.1. Fiducia en garantía.....	49
3.3.2.2. Garantía bancaria.....	54
3.3.2.3. Póliza de seguro.....	57

<b>3.3.3. Reglas sobre la efectividad de los mecanismos y sus exclusiones.....</b>	<b>63</b>
<b>4. APRECIACIONES FINALES ENTORNO A LOS INSTRUMENTOS INTRODUCIDOS EN LA LEY 1796 DE 2016.....</b>	<b>65</b>
<b>4.1. Sobre la protección al comprador de vivienda y la unificación de los remedios jurídicos.....</b>	<b>65</b>
<b>4.2. Algunas consecuencias de la obligatoriedad de los mecanismos correctivos y preventivos.....</b>	<b>65</b>
<b>4.3. Un problema persistente.....</b>	<b>66</b>
<b>4.4. Obstáculos para acceder al Amparo de Perjuicios Patrimoniales.....</b>	<b>67</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....</b>	<b>68</b>

## **RESUMEN**

Con la expedición de la Ley 1796 de 2016, se introduce la figura del Certificado Técnico de Ocupación y el Amparo de Perjuicios Patrimoniales, los cuales son una respuesta a la desprotección del consumidor o comprador de inmuebles nuevos frente a los riesgos de ruina y amenaza de ruina a los que este tipo de bienes se encuentra expuesto entre otros.

El siguiente trabajo tiene un carácter descriptivo y explicativo frente a las nuevas figuras introducidas, y a su vez hace una presentación de los mecanismos jurídicos que existían previamente en el derecho del consumidor y el derecho civil.

## 1. INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario es uno de los que tiene mayor repercusión en la economía de un país, en el caso colombiano el mercado inmobiliario para octubre 2019 ha presentado un balance positivo, según cifras de CAMACOL, entre las fechas de septiembre de 2018 y octubre de 2019, los lanzamientos y las ventas presentaron unas tasas de crecimiento anual del orden del 7,0% y 2,9% respectivamente, esto traducido en cifras más concretas significa que

(...) Los lanzamientos en el total del mercado alcanzaron las 170.402 unidades, registrando un crecimiento anual de 7,0%, lo que significa 11.142 unidades adicionales frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, las ventas sumaron 181.725 unidades, cifra 2,9% superior a lo registrado un año atrás reflejando un incremento de 5.068 unidades (CAMACOL, 2020, p. 7)

Cuestión que es relevante si tenemos en cuenta la sinergia que se genera producto de las relaciones comerciales entre el sector inmobiliario y otros sectores económicos, dado que para construir se requieren insumos de diferentes industrias y contratación de mano de obra capacitada, situación que permite concluir que, de las anteriores relaciones, se deriva un serio estímulo para la economía nacional.

Lo anterior permite pensar que es más que lógica la especial atención o supervisión por parte del Estado a este sector. Al respecto la Constitución Política de Colombia en su artículo 51 trae un mandato relativo a este sector:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

A su vez, el anterior artículo puede leerse correlativamente con el artículo 78 superior que dicta:

La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.

Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios (...)

De los artículos citados puede extraerse que el Estado tiene una obligación particular de cara al mercado inmobiliario, y es el de velar que los productos generados en este no solo cuenten con unos estándares mínimos de calidad, sino que sean habitables en condiciones dignas, es decir, el Estado tiene la obligación de proteger al consumidor inmobiliario. Para ello existen mecanismos como la garantía decenal, consagrada en el artículo 2060 del Código Civil, la cual tiene por objeto que los constructores resarzan los daños ocasionados en los casos en que el inmueble que entregan perezca o amenace ruina.

Sin embargo, dicho resarcimiento se ha vuelto ineficaz de cara a ciertas prácticas que se han ido implementando en el sector inmobiliario para evadir la obligación que trae la garantía decenal. Sobre esto, comentan Tamayo y Ossa:

Es una perversa práctica bastante usual en nuestro medio, que los constructores de vivienda conformen una red de sociedades fugaces cuya responsabilidad no está consagrada en la ley, y que luego de terminado y entregado el edificio, son disueltas sin que se cumplan los diez años de la garantía decenal del Código Civil. Ante la dificultad que se encuentra para trasladar esa responsabilidad a otros sujetos que tuvieron participación directa en el evento constructivo, cualquier daño que se presente sobre dichos inmuebles, termina quedando, en la inmensa mayoría de los casos, impune.

En el mejor de los casos, y cuando las firmas constructoras no han sido liquidadas y conservan algún patrimonio al momento en que se evidencian los vicios de la construcción, pueden adelantarse interminables procesos judiciales para lograr la reparación de los daños causados al adquirente del inmueble con los mismos, en los cuales, luego de varios lustros de espera, confieren alguna suma de indemnización monetaria, que rara vez logra compensar plenamente la totalidad de los daños sufridos por las víctimas tras tantos años de injusta espera (Tamayo Jaramillo y Ossa Gómez, 2015, p.177).

Sumando el hecho de que el mercado inmobiliario cuenta con una amplia especialidad y una variedad de intervinientes, es acertado afirmar que el consumidor final se encuentra en una posición de gran asimetría en su contra.

Además de lo anterior, a acontecimientos como el colapso de la Torre Space en Medellín, sirvieron al legislador colombiano para que busque alternativas para solucionar esta problemática. Como resultado de ello la Ley 1796 de 2016, introdujo medidas preventivas como el control de edificaciones, a través de figuras como el supervisor técnico de índole privado y el certificado técnico de ocupación, y medidas correctivas como el amparo de perjuicios patrimoniales.

En cuanto a la primera de estas medidas, la Ley cambia la naturaleza del ente encargado de vigilar la ejecución de las obras conforme a lo descrito en la licencia de construcción y a las normas urbanísticas. Originariamente esta obligación se encontraba en cabeza del Estado y ahora se traslada a un Supervisor Técnico Independiente, el cual es un profesional elegido autónomamente por el solicitante de la licencia, que a su vez será el encargado de expedir la Certificación Técnica de Ocupación.

Por otra parte, con la constitución de la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales se busca impedir que los consumidores del sector inmobiliario de vivienda queden desprotegidos frente a prácticas desleales como la ya señalada y, asimismo, no queden desprotegidos económicamente frente a un siniestro ocurrido al inmueble.

En este orden de ideas, el grueso del trabajo consistirá en el desarrollo de los mecanismos jurídicos existentes destinados a la protección del consumidor o comprador de vivienda nueva frente a los riesgos de ruina o colapso del edificio, partiendo del derecho a la vivienda digna, para luego exponer las normas que desde el ámbito del derecho civil y del derecho del consumidor existen para respaldar estas circunstancias, posteriormente se abordará las medidas preventivas y correctivas introducidas en la Ley 1746 de 2016. Finalmente, se presentarán unas reflexiones frente a la introducción de estos mecanismos en la legislación colombiana.

## **2. MECANISMOS PARA LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA**

### **2.1. LA VIVIENDA DIGNA COMO FUNDAMENTO A LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR Y COMPRADOR DE VIVIENDA.**

Ante la transición que tuvo el hombre primitivo de nómada a estacionario, la existencia de un techo sobre su cabeza se convirtió en una necesidad que garantizaría su subsistencia. La protección ante las inclemencias de la naturaleza se convirtió en el principal motivo para que construyera un espacio propio que le brindara refugio ante los tiempos difíciles.

Hoy día esa percepción de la vivienda evolucionó, pues ya no solo es un resguardo contra agentes externos, sino también un espacio de desarrollo personal donde cada individuo ejecuta su proyecto de vida (Corte Constitucional, C-359 de 2013). A partir de esta mutación del concepto, es que se habla de vivienda en términos de dignidad. De tal forma que la vivienda deja de ser entendida como cuatro paredes cubiertas por un techo para transformarse en un espacio, si se permite el uso de la palabra, sagrado o metafísico, donde se amparan otros derechos que le son propios al individuo humano<sup>1</sup>.

Uno de los saltos normativos más remarcables del derecho en mención, se evidencia en la Declaración Universal de Derecho Humanos, la cual en su artículo 16 consagra:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de

---

<sup>1</sup> En este mismo sentido ha declarado el Comité de Derecho Económicos, Sociales y Culturales de la ONU en la observación general No 4 de 1991: "En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: "el concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".

pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

En igual sentido se refiere el artículo 11 del Pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales al mencionar: “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.”

Para el caso colombiano, el derecho a la vivienda digna tiene una consagración independiente plasmada en el artículo 51 de la Constitución Nacional, que dicta:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Teniendo en cuenta la relevancia constitucional e internacional que tiene este derecho, vale preguntarse por la naturaleza jurídica del mismo. Frente a ello la Corte Constitucional de Colombia en Sentencia C - 359 de 2013, desarrolló el concepto y entiende a la vivienda digna como un derecho orientado a:

(...) satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de residencia adecuado, propio o ajeno, que ofrezca unas condiciones suficientes para que sus habitantes puedan realizar su proyecto de vida de manera digna, lo cual es más significativo tratándose de amparar personas que padecen circunstancias de debilidad manifiesta. Este derecho compromete significativamente el principio y deber de solidaridad social (arts. 1º y 95 superiores). Tiene una doble connotación, ya que de un lado evidencia rasgos típicos de un derecho de prestación y, por otro, comporta las características propias de un derecho fundamental.” (Corte Constitucional, 2013, pp. 48 -49)

Lo anterior permite reconocer que la garantía en mención posee un carácter superior en la medida que se encuentra íntimamente ligada con el derecho a la dignidad humana, lo que a su vez trae aparejada la creación de diferentes instituciones e instrumentos tanto constitucionales como legales que se encaminen a lograr su efectividad.

Y es por lo anterior, que el derecho en mención es explorado desde dos enfoques: deberes de cumplimiento y deberes de abstención por parte del Estado.

El primero de estos enfoques es el de carácter positivo, radicado en cabeza de la autoridad administrativa, este se traduce en una obligación de hacer, encaminada al desarrollo y consecución del reiterado derecho. Este carácter prestacional es quizá el más enlazado a su calidad de Derecho Económico, Social y Cultural. Por ende, el mandato de este derecho se convierte en un deber de progresividad de este. Por tanto, se deja un margen de ejecución que depende, en mayor medida, de una voluntad política y presupuestal<sup>2</sup>. Así, la principal característica de esta faceta está marcada por la progresividad como principio rector del derecho a la vivienda digna.

Por otra parte están los deberes negativos, entendidos desde el punto de vista de la inmediatez, así estos deberes no solo obligan al Estado a no ejecutar acciones que perturben el goce del derecho, sino que además: “conlleva obligaciones de cumplimiento inmediato, que requieren de una acción simple por parte del Estado y no implica el gasto de mayores recursos o, en caso de necesitarlos, el asunto demanda de una acción inmediata” (Corte Constitucional, T 035, 2017, pp. 21-22). Es decir, aquí ya no se habla del derecho a la vivienda digna en un plano amplio como el de la progresividad.

En suma, los enfoques expuestos crean un bloque de obligaciones a cargo de todas las ramas del poder público y crean un incentivo a la administración para que se haga cargo de su desarrollo y respeto<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> La Corte Constitucional, en Sentencia T-047 de 2011, ha indicado que, si en largos periodos de tiempo han faltado avances o no se han ejecutado progresos suficientes en esta materia habiendo las condiciones jurídicas y presupuestales adecuadas, la acción de tutela puede ser útil para darle fin a cualquier obstáculo institucional que lo impida, esto sí, siempre que no haya una justificación adecuada. Ante tal omisión, el juez de tutela puede incluso fijar fechas a la administración para que muestre progresos significativos en la salvaguarda del derecho a la vivienda digna.

<sup>3</sup> Manifestaciones de las obligaciones positivas en la Rama Ejecutiva podemos encontrar todas aquellas políticas destinadas a la adquisición de vivienda como el Decreto 2413 de 2018 que implementa el Programa de Arrendamiento con Opción de Compra también llamado “semillero de propietarios”. En la parte negativa evidenciamos el respeto a la tenencia evitando el uso de mecanismos como la expropiación o, de usarlos, dar una indemnización realmente reparadora; en la Rama Legislativa, encontramos obligaciones positivas como la promoción del Plan Nacional de Desarrollo en materia de vivienda o la Ley 3 de 1991 que crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda entre otros. En el caso de las obligaciones negativas, se encuentran en el deber de no legislar de forma retroactiva o violatoria del derecho a la vivienda digna; Por último, en la Rama Judicial la obligación positiva lo podemos encontrar en las interpretaciones que hace la Corte Constitucional para promover y garantizar el derecho a la vivienda digna por ejemplo la Sentencia C-444 de 2016 en la cual agrega que dentro de las condiciones mínimas de la vivienda de interés social, los vendedores están obligados a constituir una póliza de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan, asimismo en la jurisdicción ordinaria y administrativa el papel que cumplen los jueces en las acciones populares son de vital importancia garantizando el derecho a gran escala. Ya en materia negativa o de inmediatez, el juez de tutela se convierte en el guardián del derecho a la vivienda digna en casos más particulares.

Así las cosas, se debe abordar el contenido del derecho constitucional a la vivienda digna. Para ello hay que tener en consideración la Observación General número cuatro del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, la cual establece las diferentes condiciones inherentes a una vivienda para considerarse digna.

Refiriéndose a la Observación, la Corte Constitucional destaca dos grandes grupos, aquellas representadas en las condiciones físicas o materiales de la vivienda y aquellas vinculadas a la seguridad jurídica sobre la tenencia de la vivienda. Al respecto la Corporación desarrolla:

En primer lugar, debe presentar condiciones adecuadas, las cuales dependen de la satisfacción de los siguientes factores, entre otros: (i) 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. (iii) Ubicación que permita el fácil acceso a opciones de empleo, centros de salud y educativos, y otros servicios sociales, y en zonas que no pongan en riesgo la salud de los habitantes. (iv) Adecuación cultural a sus habitantes.

En segundo lugar, debe rodearse de garantías de seguridad en la tenencia, condición que comprende, entre otros aspectos: (i) Asequibilidad, que consiste en la existencia de una oferta suficiente de vivienda y de posibilidades de acceso a los recursos requeridos para satisfacer alguna modalidad de tenencia, entre otros. (...). (ii) Gastos soportables, que significa que los gastos de tenencia –en cualquier modalidad- deben ser de un nivel tal que no comprometan la satisfacción de otros bienes necesarios para la garantía de una vida digna de los habitantes de la vivienda (...) (iii) Seguridad jurídica en la tenencia, que implica que las distintas formas de tenencia estén protegidas jurídicamente, principalmente contra el desahucio, el hostigamiento, o cualquier forma de interferencia arbitraria e ilegal” (T-585, 2006, p. 45)

En suma, de la anterior división, se puede extraer que el primer grupo de condiciones, se encuentran atadas al reconocimiento y respeto de ciertas calidades inherentes a la vivienda. Por otro lado, el segundo grupo de condiciones, que se nombran de seguridad jurídica de la

tenencia, van encaminadas a que existan normas jurídicas que garanticen al ciudadano que no habrá intervenciones arbitrarias e ilegales que perturben el disfrute de su derecho.

Estas dos categorías permiten, efectuar la siguiente afirmación: el Estado en pro de garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna, debe crear normas jurídicas dirigidas a establecer cuáles son los criterios que permitan determinar objetivamente, desde el campo de la técnica, los estándares de calidad a la hora de construir edificaciones destinadas a vivienda, asimismo debe crear remedios jurídicos encaminados a resguardar al ciudadano cuando estos lineamientos no sean respetados.

Sin embargo, la creación e implementación de esas normas y estándares requiere de una técnica jurídica adecuada, dado que, como se explicó en la introducción, la economía de compra y venta de vivienda está conformada principalmente por sujetos de la órbita privada o comercial. Ello demanda del Estado sumo cuidado a la hora de imponer obligaciones a los administrados, ya que esto podría generar tensiones con el derecho a la libertad de empresa y el principio de la autonomía de la voluntad, columna vertebral del derecho privado. No obstante, para el caso en particular la Corte Constitucional ha dicho, refiriéndose a los diferentes mecanismos para acceder a una vivienda:

La sujeción de estos a los estatutos civiles o comerciales no impide una fuerte intervención estatal en dichas materias, como se desprende de las leyes sobre arrendamiento urbano, las reglas locales sobre construcción de viviendas, oferta de los mismos, las actividades de las empresas inmobiliarias, etc. (C-936, p. 18, 2003)

Asimismo, la referida Corporación ha indicado:

“La construcción privada de vivienda, especialmente la dirigida al sector popular, infortunadamente se ha caracterizado por la falta de infraestructura adecuada de servicios, por condiciones precarias de construcción y por ilegalidad o extralegalidad. Es por eso que la obligación social del Estado impuesta por la Constitución Política involucra a las autoridades de las ciudades y municipios para que actúe como contrapeso de la libre actividad privada de la construcción e impida los desafueros y abusos de esta, mediante la reglamentación y control de los procesos de urbanización” (T-149, 2017, p. 27)

En suma, el Estado tiene la obligación de cumplir un papel tanto correctivo como preventivo en el desarrollo del reiterado derecho, ya sea trazando los lineamientos técnicos y jurídicos que le permitan ser exteriorizado en condiciones dignas o ya sea implementando remedios y mecanismos jurídicos que determinen los responsables y las consecuencias por la no observancia de las condiciones preventivas.

Una de esas manifestaciones en materia tanto correctiva como preventiva del derecho a la vivienda digna la veremos en la creación de la Ley 1796 de 2016, también llamada Ley de Vivienda Segura. En la cual se centrará este trabajo, ya que crea las figuras del Amparo de Perjuicios Patrimoniales, el Certificado Técnico de Ocupación y el Supervisor Técnico Independiente que van dirigidas precisamente a proteger al comprador o consumidor de vivienda ante las amenazas de ruina y colapso de las edificaciones. Sin embargo, existen actualmente otros mecanismos jurídicos que también buscan proteger al consumidor y comprador de vivienda frente a los mismos riesgos, como lo son la llamada garantía decenal del artículo 2060 del Código Civil y la garantía legal dispuesta por el Estatuto del Consumidor, los cuales se abordaran a continuación, para ello partimos de un concepto que le es común a ambos mecanismos: la garantía.

## **2.2. SOBRE EL CONCEPTO DE GARANTÍA.**

Producto de su carácter multifacético, el concepto de garantía ha sido utilizado manifestado de varias formas en el ámbito jurídico, teniendo usos diferentes tanto en el campo público como privado. En razón a lo anterior, es importante preguntarse ¿a qué se refiere el concepto de garantía?, sobre la cuestión, se puede tener en cuenta la definición traída por el Diccionario Digital de la Real Academia Española<sup>4</sup>:

1. f. Efecto de afianzar lo estipulado.
2. f. Fianza, prenda.
3. f. Cosa que asegura y protege contra algún riesgo o necesidad.

---

<sup>4</sup> Recuperado de: <https://dle.rae.es/garant%C3%ADa?m=form>

4. f. Seguridad o certeza que se tiene sobre algo. Lo hizo con la garantía de que no se producirán complicaciones.

5. f. Compromiso temporal del fabricante o vendedor, por el que se obliga a reparar gratuitamente algo vendido en caso de avería.

6. f. Documento de garantía de un producto.

De este juego de definiciones se sustrae que la garantía es un concepto que evoca al respaldo, incluso podría interpretarse que es un incentivo al cumplimiento de una obligación o al cumplimiento de una serie de pactos o condiciones respecto a algo. De aquí que la expresión sea tan popular en el ámbito jurídico.

Aterrizando en el derecho de privado, la garantía es entendida en términos de la relación deudor – acreedor. Al respecto, definiciones como la de Mendoza, exponen esta relación:

Las garantías aseguran para el respectivo acreedor el cumplimiento de las obligaciones que corren a cargo de su deudor, respaldando los compromisos correspondientes y estableciendo, en la medida de su efectividad, una expectativa más o menos grande de pago (2005, p.197)

Dicha cita vuelve a referenciar a ese lugar común donde la garantía es sinónimo de respaldo o incentivo, pero con la particularidad que, desde el discurso jurídico, estas expectativas de pago se encuentran respaldadas por un aparato judicial frente a un eventual incumplimiento del deudor.

En razón a su carácter obligacional y resarcitorio, la categoría garantía se vuelve un punto común de los mecanismos de protección, ya que se transforma en el calificativo central de la protección contra el riesgo de ruina o amenaza de ruina, factores decisivos a la hora de exigir una reparación en temas de inmuebles.

### 2.3. GARANTÍA DECENAL<sup>5</sup>

El punto de partida para referirnos a la garantía decenal, lo encontramos en el tipo contractual de confección de obra material, el cual se encuentra regulado a partir del capítulo VIII del Código Civil entre los artículos 2053 y 2062. Dicho contrato consiste en un encargo en cabeza del contratista, por un precio, de transformar un determinado material o materiales en un nuevo producto, para luego transferirle la propiedad del producto final a la parte contratante, lo anterior sin que medie subordinación o dependencia.

Para efectos de este trabajo, la aplicación de este contrato se centrará en la construcción de edificaciones. El cual, debido a la forma de contraprestación, explica el doctrinante Santos Ballesteros (2012), puede clasificarse en tres modalidades<sup>6</sup>: administración delegada, precio único prefijado y precio por presupuesto.<sup>7</sup>

De lo anterior, se puede inferir que los contratos de construcción de edificios por un precio único prefijado se consideran una especialidad dentro del contrato para la confección de obra material, tan así, que tienen una regulación especial en el artículo 2060 del Código Civil, el cual prescribe:

“ARTICULO 2060. <CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO>.

Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan

---

<sup>5</sup> Es necesario aclarar que el término “garantía decenal” es una creación jurídico doctrinal que hace referencia a la responsabilidad al ordinal tercero del artículo 2060 del Código Civil, más no es un nombre traído o plasmado por el legislador.

<sup>6</sup> Cabe mencionar que en la actualidad se pueden evidenciar otras formas para llevar a cabo la construcción de una edificación, ejemplo de ello, tenemos el uso de fideicomisos mercantiles. Sin embargo, intrínsecamente estas otras formas, responden a alguna de las tres modalidades expuestas a continuación.

<sup>7</sup> En la administración delegada todo el riesgo de la obra recae sobre al contratante. En esta modalidad, el contratante designa un delegado (que puede ser la constructora) para que se encargue de la ejecución de la obra y como contraprestación a este, se le fijan unos honorarios. Por otra parte, en la modalidad de precio único prefijado la remuneración se pacta previamente con el ejecutante, en este sentido para la determinación del precio el constructor debe calcular el valor de todos los materiales, mano de obra, remuneración personal, etc. Por último, en la fijación de precio por presupuesto, se crea un balance donde se exponen todos los costos de construcción para posteriormente el contratante los apruebe. Una vez terminada la obra, cada uno de estos ítems se van pagando a través de un cuadro de gastos (Santos Ballesteros, 2012, pp. 189-190)

primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o 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 en conformidad al artículo 2041, inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debía al empresario.

En el presente trabajo, se hará especial énfasis en el ordinal tercero de la norma transcrita, la cual plasma la figura de la garantía decenal. De tal forma, que a continuación se entrará al estudio de los supuestos de hecho que la configuran, el término de exigibilidad, los sujetos activos y pasivos y la naturaleza jurídica de la misma.

### **2.3.1. Supuestos de hecho de la responsabilidad derivada de la Garantía Decenal.**

La exigibilidad de la responsabilidad derivada del artículo 2060 parte de las expresiones “perecer” y “amenazar de ruina”, pues cumplen una función de verbos rectores que dan la entrada a la obligación decenal. Sobre la interpretación de estos verbos, tenemos la lectura de Heredia (2001) quien concluye: “por ruina del edificio ha de entenderse la desintegración de la obra material, ya sea parcial o totalmente, que perturbe e impida su utilización para la cual fue construida” (pp.100–101). Es decir, no es necesario esperar que el inmueble colapse para exigir su resarcimiento, sino que basta con que el deterioro sufrido por el inmueble se presente para que las reparaciones del mismo se lleven a cabo. En otras palabras, dentro de las situaciones más lesivas se incluyen las más leves, basta con que el daño sufrido perturbe las condiciones de habitabilidad del inmueble para que pueda hacerse exigible la obligación de relación con base a la garantía decenal.

Acotando lo anterior, agrega la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil:

“No sobra por lo demás dejar establecido que la denominada garantía decenal a que se refiere el numeral tercero del artículo 2060 del Código Civil significa que durante los diez años siguientes a la entrega corre a cargo del constructor la responsabilidad derivada de daños que en ese tiempo afloren, surjan o aparezcan en la edificación, que provengan de los vicios anotados en ese precepto y que generen su ruina total o parcial, actual o inminente (“amenaza”), entendiéndose por ruina la caída o destrucción por desintegración del edificio o de parte de él, y por edificio una obra del hombre que se adhiere permanentemente al suelo.” (SC2847, 2019, p.19-20)

De tal forma, que una vez concretado el perecimiento o la amenaza de este, conforme a lo conceptualizado, el siguiente paso es determinar la causa de ese supuesto. Para ello debemos referirnos a los vicios que nos habla el artículo 2060, ordinal tercero del Código Civil, a saber: vicios en la construcción, vicios en el suelo y en los materiales, para dar cuenta de esto, nos valemos de lo descrito por los autores Martínez G. y Martínez C., quienes definen el concepto de vicio como todo defecto, vacío o deficiencia, el cual, para efectos de la responsabilidad de la garantía decenal, pueden presentarse en cualquier etapa del proyecto

edificatorio (2003, p. 535). De la mano de los citados autores, es posible subclasificar estos vicios por su origen como:

A) Vicios del proyecto

Que pueden darse en la concepción, en la planeación, en el diseño y resultan negligencias, imprudencias e impericias en la elaboración de los planes o por yerros en las especificaciones o mediciones y también en el presupuesto que puedan influir posteriormente en la realización total de todo el proyecto.

B) Vicios contra la “lex artis”

Defectos o fallas que atentan contra las normas que consagran las leyes de la experiencia y el conocimiento de la actividad constructora, que se supone que conocen suficientemente estos profesionales. En estos vicios podemos incluir la no utilización de técnicas antisísmicas en lugares, ciudades o zonas que se han clasificado como sísmicas o la no aplicación de las disposiciones del Código de Construcciones Sismorresistentes.

C) Vicio por desconocimiento o violación de normas.

Puede consistir en el desconocimiento de leyes, reglamentos, resoluciones, estatutos y demás disposiciones oficiales sobre, densidades, volúmenes, retiros, luminosidad, distancias, etc., que puedan originar dificultades y perjuicios ante las autoridades o en la comercialización de la construcción.

D) Vicios de las especificaciones de la obra.

Que pueden resultar por errores en los cálculos, en las mezclas, la distribución, en los materiales, etc.

E) Vicio del suelo.

Que pueden resultar de defectos técnicos en la apreciación del terreno, teniendo en cuenta las características del proyecto, la clase de construcción, el peso de las cargas que debe soportar, su conformación, las aguas visibles u ocultas que lo recorren, etc.

F) Vicio en la ejecución técnica.

Que pueden deberse a errores en la dirección de la obra, atribuibles generalmente al ingeniero residente, por fallas de la vigilancia y la inspección que no pueden corregirse oportunamente o cuando se actúa contra las pautas del proyecto de construcción. También resulta de no revisar, corregir o rectificar los vicios observados y deja que la obra avance, o por disponer o aceptar medidas que van contra lo convenido en los planos elaborados para el proyecto.

#### G) Vicios en la ejecución material

Que pueden resultar de los defectos de los materiales utilizados, de los errores o deficiencias de la mano de obra, de los inconvenientes resultantes de los útiles o herramientas de trabajos defectuosos, de la no aplicación de las pautas que deben regir la utilización de los materiales, equipos, instrumentos o de la colocación de elementos perturbadores o contrarios a la realización de la obra (2003, pp. 536-537)

En suma, la garantía decenal cuenta con dos puntos de referencia para suponer su exigibilidad: ruina o amenaza de ruina. De tal forma que una de las tareas de quien pretenda exigirla será identificar si el grado de afectación del inmueble concuerda con esos niveles de lesividad, para luego determinar si la causa generadora del daño es propia de los vicios que avala el ordinal tercero del artículo 2060 del Código Civil. Sin embargo, es de anotar que no solo basta con que las causas y el daño se configuren conforme a la norma, sino que estos también deben ocurrir dentro de un término preestablecido.

### **2.3.2. Término de exigibilidad de la garantía decenal.**

Por otra parte, la responsabilidad derivada de la garantía decenal, como lo indica el ordinal tercero del artículo 2060 del Código Civil, posee un término de 10 años contados a partir de la entrega del edificio. Es decir, el empresario carga con la obligación de responder por los daños y perjuicios derivados de los vicios propios de la construcción hasta el cumplimiento del plazo legal, por ende, la mera entrega a satisfacción del bien, no libera de las obligaciones que cobija la garantía decenal.

Asimismo, es necesario aclarar que la naturaleza jurídica del término legal expuesto no es uno de prescripción o caducidad, sino que es un término propio de la garantía en estricto sentido. Dicho término está amparado en el interés general de que “las construcciones cuenten con la solidez suficiente de modo que brinden confianza, a quien la habita, a los subadquirentes y a la comunidad.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2847-2019, 2019, p.18)

Vale agregar que en los casos mediados por el artículo 2060 del Código Civil debe diferenciarse entre el término de la garantía decenal y el termino para presentar la acción ordinaria con base en la garantía del 2060 del Código Civil; la primera es un término de 10 años de protección ligada al inmueble, contados a partir de la entrega de la obra; mientras que la segunda, sería un acción judicial que se deriva precisamente de la garantía decenal, la cual cuenta con 10 años para su presentación, como lo indica el articulo 2535 y 2536 del mismo Código. Esto quiere decir, por ejemplo, que si se configuran los supuestos de hecho que dan pie a la garantía decenal dentro del quinto año de protección, a partir de su ocurrencia se tienen 10 años para presentar la acción con pretensiones resarcitorias.

Además, debe tenerse en cuenta que el artículo 2060 del Código Civil es una norma de orden público, por ello, el término de diez años de protección no puede ser modificado producto de la voluntad de las partes contratantes, de tal forma que el empresario a través de cualquier cláusula contractual no podría exonerarse de dicha responsabilidad. Sin embargo, esto no es óbice para que las partes constituyan una garantía adicional de forma convencional. Al respecto Bonivento Fernández señala:

(...) Cuando las partes establecen en el contrato una cláusula especial de garantía de estabilidad de obra, generalmente por un período corto, de uno o dos años, no quiere significar que cese la obligación que la ley civil le impone al empresario. La convención de garantía tiene un efecto directo: concederle al dueño de la obra la posibilidad de accionar con fundamento en la garantía que ofrezca el empresario si la obra no reúne las condiciones generales del contrato. Es, ciertamente, una obligación convencional. (2004, p. 587)

### **2.3.3. Legitimados en causa por pasiva y por activa ante la Garantía Decenal.**

Dando paso a otro punto, una de las principales dificultades para quien pretenda exigir la garantía decenal es identificar al responsable o legitimado por pasiva contra el cual ejercer la correspondiente acción. Dicha complejidad se funda en la gran cantidad de actores que hay detrás de la construcción de una edificación, a saber, promotores inmobiliarios, dueños de la obra, vendedores, gerentes de proyecto, financiadores, arquitectos, ingenieros de suelos, ingenieros calculistas, diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, e interventores o supervisores técnicos, entre otros.

El Código Civil, en el recurrido artículo 2060, indica que el responsable en los casos que el edificio perezca o amanece ruina es el constructor o empresa constructora. Esta expresión, según el artículo primero de la Ley 1229 de 2008, se define como el “profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura o ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta una edificación”<sup>8</sup>.

Otro aspecto importante derivado de la garantía decenal recae sobre quien puede hacerla exigible. Teniendo en cuenta que esta garantía se desarrolla en el contexto de la adquisición de bienes inmuebles, una primera afirmación es que puede exigirla aquel que encargó la realización de la obra. Sin embargo, esto sería impreciso, ya que como ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

(...) no cabe duda que tanto el dueño de la obra como aquél, según sea el caso, pueden beneficiarse de la garantía prevista en el artículo 2060, ordinal 3º del Código Civil, cuando el edificio perezca o amenace ruina en el término de diez años siguientes a su entrega, por vicios de la construcción, del suelo o de los materiales, porque se trata de una garantía indisoluble y temporalmente ligada al edificio que no desaparece por las enajenaciones que del mismo o parte de él se hagan.

Por lo tanto, como la garantía en cuestión pervive, durante cierto tiempo, al edificio, resulta claro que en el caso de ser vendido, esto igualmente involucra, mientras esté

---

<sup>8</sup> Sin embargo, esta definición ya cede ante la incorporada en la Ley 1796 de 2016 en su artículo segundo, ordinal primero, el cual arroja luces sobre quién es responsable, señalando que: “Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.” Sin embargo, este traslado de la responsabilidad al responsable consignado en la licencia de construcción es falible, pues bien puede presentarse el caso donde figure el nombre un tercero en la licencia que no es responsable de facto por la construcción.

vigente, dicha garantía, pues en caso de activarse, el enajenante no podría hacerla valer por ausencia de interés. Desde luego que exteriorizados los vicios en mención, con incidencia en la estabilidad, solidez y firmeza de la edificación, quien sufriría los daños es el propietario final, de donde absurdo sería no permitirle disfrutar de esa prerrogativa, pese a ser al único que beneficia. (Sala de casación civil, SC14426-2016, p.32)

Es decir, la garantía decenal no es un derecho vinculado a uno de los extremos de la relación contractual, pues se encuentra incorporado al bien inmueble, ello implica que basta con tener la calidad de propietario del inmueble para poder hacerla exigible.

#### **2.3.4. Naturaleza jurídica de la Garantía Decenal.**

La naturaleza del artículo citado se encamina a establecer una responsabilidad civil contractual, que va de la mano con la amplia regulación existente en materia de construcción, la cual abarca desde leyes hasta reglamentos técnicos. De tal forma, que los daños causados por la no observancia de estas normas, termina vinculando jurídicamente al empresario cabeza del proyecto.

Pese a lo anterior, la garantía decenal no es una institución exclusiva de la responsabilidad civil contractual, esto por virtud del artículo 2351 del citado Código que, para los casos de la responsabilidad común por los delitos y las culpas, cuando un edificio perezca por un vicio en la construcción, el operador jurídico deberá remitirse a la estipulado en el ordinal tercero del artículo 2060 para los efectos correspondientes.

Existiendo esta doble connotación en cuanto a la naturaleza jurídica de la garantía decenal, es menester comprender el factor de imputación correlativo. Para ello nos valemos de una cita de Heredia, el cual explica:

“En nuestro concepto existe presunción de culpa en contra del empresario o constructor, cuando se presentan los vicios en la construcción, vicios en el suelo y vicio en los materiales, porque son vicios inherentes a la técnica constructiva que afecta solo a los profesionales de la obra, lo que nos lleva a concluir que si la norma establece una

garantía decenal de estabilidad y se presenta la ruina parcial o total del edificio, es lógico concluir, que si esa ruina se dio dentro de los diez años, se debe a los vicios de construcción, del suelo o los materiales, porque así el propietario o dueño de la obra no hubiera hecho las reparaciones necesarias de mantenimiento, la obra debía conservarse estructuralmente mínimo por diez años, por lo tanto, se presume que todo daño que se produzca en la obra durante este periodo de garantía, hace que al empresario o constructor le sea imputable la responsabilidad.” (2001, p.106)

Ello indica que el accionante solo debe probar el hecho dañoso en los términos del artículo 2060, es decir que hubo vicio en los materiales, en el suelo o en la construcción. Esto, desde la perspectiva del constructor, le indica que solo puede ser exonerado probando la ocurrencia de una causa extraña.

Bajo el escenario del Código Civil, la garantía decenal se presenta como una figura compleja en términos de exigibilidad, desde la ambivalencia de los vocablos perecer y amenazar ruina, hasta la identificación del responsable colocan en una situación de incertidumbre al propietario del inmueble cuyos derechos han sido lesionados. Sin embargo, esta juega un papel relevante a la hora de hablar sobre el tema de protección a los adquirientes de vivienda, pues a partir de ella se sustraen los criterios que se tendrán en cuenta a la hora de hablar sobre el amparo de perjuicios patrimoniales instaurado por la Ley de Vivienda Segura, tema tratado más adelante.

#### **2.4. GARANTÍA PARA BIENES INMUEBLES EN EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR.**

El derecho del consumo es concebido como un derecho tuitivo, cuyo objeto consiste en equilibrar las relaciones contractuales entre los consumidores y los productores, de aquí que la Corte Constitucional recalque:

La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los

productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas (C-1141, 2000, p.23)

La anterior cita trae a colación uno de los supuestos fundantes del derecho de consumo: la asimetría entre consumidor y los agentes del mercado. Teniendo esto en cuenta, la Sentencia C-1141 del 2000 es icónica, pues en ella la Corte Constitucional crea una relación jurídica que sería consagrada normativamente con la expedición de la Ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor, conocida como “relación de consumo” y resalta la obligación que tienen todo productor y proveedor de responder por la calidad, idoneidad y seguridad de los bienes y servicios que pone en circulación frente al consumidor.

Sin embargo, previo a la consagración normativa, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de abril de 2009<sup>9</sup> con ponencia del magistrado Pedro Munar, dota de contenido al concepto la relación de consumo, definiéndola como un vínculo jurídico donde en una parte se encuentra el consumidor y en otra tanto el productor como el proveedor (p. 23), lo que permite concluir que en todo negocio jurídico en donde se puedan identificar a estos sujetos como extremos contractuales se genera una relación de consumo, es decir, la relación de consumo se basa en un criterio subjetivo.

De tal forma, que para configurar una relación de consumo es menester identificar quien puede ser consumidor, productor y proveedor. Para ello, nos valemos del acápite de definiciones que presenta el artículo quinto, ordinales tres, nueve y once del Estatuto del Consumidor:

(...) Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario. (...) Productor: Quien de manera habitual, directa o indirectamente, diseñe, produzca, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique,

---

<sup>9</sup> Radicado: No. 05001 31 03 007 2001 00405 01

ensamble, o importe productos sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria. (...) Proveedor o expendedor: Quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro.

En este orden de ideas, la sinergia formada por estos sujetos mediada por un vínculo jurídico, es decir, la relación de consumo, abre las puertas a la aplicación de las normas de protección al consumidor.

Una vez dentro del ámbito de aplicación del Estatuto del Consumidor, centrándonos en las garantías destinadas a los bienes inmuebles, se debe partir del artículo séptimo, que implementa la figura de la garantía legal que le es propia a todos los productos y servicios que se ofrezca en el contexto de una relación de consumo.

Aquella consiste en una obligación propia de todo proveedor o productor de responder por la calidad, idoneidad y seguridad de los productos ofertados, así como por su buen estado y funcionamiento. Es decir, el contenido obligacional de la garantía legal va a establecer las condiciones en la cual se ofrece un bien o servicio.

Asimismo, el Estatuto del Consumidor define los conceptos de calidad, idoneidad y seguridad en su acápite de definiciones de la siguiente forma:

ARTÍCULO 5°. DEFINICIONES. (...) Calidad: Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él. (...); Idoneidad o eficiencia: Aptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado. (...); 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.

La obligación de responder por la calidad, idoneidad y seguridad de los productos, posee un término que se crea, ya sea por mandato legal o por medio de autoridad competente. No obstante, si no existe una norma que prescriba término alguno, el productor o proveedor queda facultado para fijar este. Por otro lado, de no establecerse un término

para la garantía legal a la hora de recibir el producto, la Ley lo suple indicando que será por un año para productos nuevos. Lo anterior, fundado en el artículo octavo del mismo Estatuto.

En relación con los bienes inmuebles, el referenciado artículo, indica: “Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.” Vale comentar que, en su momento, fue novedosa la inclusión de los bienes inmuebles en el marco de protección del estatuto del consumidor, puesto que agrupó a una población que se encontraba vulnerable: los consumidores de vivienda. Quienes en ese entonces se estaban sujetos a la normatividad civil explicada en el acápite anterior.

Así, de la norma citada, se sustraen dos grandes temas que son cruciales para la comprensión y aplicación de la garantía legal: los elementos que integran o componen la garantía legal y las obligaciones del responsable por la garantía legal, que se expondrán a continuación:

#### **2.4.1. Elementos sobre los cuales recae la garantía legal de inmuebles en el Estatuto del Consumidor.**

Una de las críticas recurrente al Estatuto del Consumidor en esta materia consiste en la vaguedad de los términos utilizados para presentar los elementos sobre los cuales recae la garantía legal, es decir la estabilidad y los acabados. Ya que, al no ser definidos en el Estatuto, se hace necesario remitirse a otras normas para integrar su comprensión. Para ello, se puede partir de las definiciones que trae la Ley 400 de 1997, la cual regula lo pertinente a la construcción de edificaciones sismorresistentes.

La referenciada norma, en su acápite de definiciones consagrado en el ordinal 18, artículo cuarto<sup>10</sup>, permite interpretar que la estabilidad es un concepto que va íntimamente ligado con los elementos estructurales de la edificación, dado que estos soportan las fuerzas verticales y horizontales que arremeten contra la estructura. De aquí podemos definir la

---

<sup>10</sup> “18. Estructura. Es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.”

estabilidad como la capacidad que posee una edificación para soportar las cargas muertas (materiales sostenidos constantemente por la estructura como el concreto, las paredes, etc) y las cargas vivas (fuerzas de viento, sismos, gravedad)<sup>11</sup>. También, para una visión más amplia de la estabilidad, es posible referirse a la definición que hace la Ley 1796 de 2016 sobre la Unidad Estructuralmente Independiente en el artículo segundo, ordinal cuarto, como un: “Conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, trasmitiéndolas al suelo de fundación.”

Por otra parte, la Ley 400 de 1997 define a los acabados y a los elementos no estructurales como “Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación”. En este orden de ideas, elementos como vigas, columnas y plataformas quedan excluidas de la definición, dejando así a las puertas, enchapes, ventanas, enyesado de paredes, pintura, etc. Asimismo, en esta categoría se debe entender que quedan incluidos los acabados (mampostería, fachada, muros cerramiento) y como elementos no estructurales tendríamos a las líneas vitales como redes de electricidad, redes de gas, líneas de desagüe y agua.

Respecto a los elementos no estructurales, al momento de expedirse el Estatuto del Consumidor, la norma omitía a estos dentro de los componentes respaldados por la garantía legal. Lo cual generaba que los elementos no estructurales fueran tratados como bienes no integrados al inmueble y, por ende, su exigibilidad quedaba supeditaba al régimen de la garantía legal para bienes muebles, esto dejaba al consumidor en jaque. Por ejemplo, si parte de la tubería de desagüe de un inmueble no cumplía con alguna de las condiciones de calidad, idoneidad o seguridad, el consumidor no podría exigirle garantía a la constructora o al vendedor de la vivienda, sino que debía darse a la tarea de identificar quién era el productor o proveedor de la tubería para entablar la correspondiente reclamación, no siendo este un profesional calificado para identificar quien sería el responsable en cada caso.

---

<sup>11</sup> Ver artículo 4, ordinales 5 y 6 de la ley 400 de 1997

Sin embargo, la omisión expuesta en el párrafo anterior fue cubierta por el Decreto 735 de 2013 expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo “por el cual se reglamente la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7 y siguientes de la Ley 1480 de 2011”, a voces de su artículo 13, dicta:

Artículo 13. Garantía legal de bienes inmuebles. En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado. (...)

Parágrafo primero. Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo.

En definitiva, comparado con la Garantía Decenal del Código Civil, el Estatuto del Consumidor ofrece una protección más detallada de los componentes del inmueble permitiendo una desconcentración del daño, habilitando que el reclamante tenga la posibilidad de exigir la reparación bajo categorías distinguidas: estabilidad, acabados o elementos no estructurales y líneas vitales en vez de centrarse solo en elementos de ruina o amenaza de ruina, muy relacionados solo con la parte estructural del inmueble.

#### **2.4.2. Obligaciones del responsable de la garantía legal.**

Continuando, las obligaciones que se derivan de la garantía legal se consagran en el artículo 11 del Estatuto del Consumidor, tratándose de bienes inmuebles, se resaltan las siguientes:

1. Como regla general, reparación totalmente gratuita de los defectos del bien, así como su transporte, de ser necesario, y el suministro oportuno de los repuestos. Si el bien no admite reparación, se procederá a su reposición o a la devolución del dinero.
2. En caso de repetirse la falla y atendiendo a la naturaleza del bien y a las características del defecto, a elección del consumidor, se procederá a una nueva reparación, la devolución total o parcial del precio pagado o al cambio parcial o total del bien por otro de la misma especie, de similares características o especificaciones técnicas, las cuales en ningún caso podrán ser inferiores a las del producto que dio lugar a la garantía.
4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.
5. Disponer de asistencia técnica para la instalación, mantenimiento de los productos y su utilización, de acuerdo con la naturaleza de estos. La asistencia técnica podrá tener un costo adicional al precio.
6. La entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna.
7. Contar con la disponibilidad de repuestos, partes, insumos, y mano de obra capacitada, aun después de vencida la garantía, por el término establecido por la autoridad competente, y a falta de este, el anunciado por el productor. En caso de que no se haya anunciado el término de disponibilidad de repuestos, partes, insumos y mano de obra capacitada, sin perjuicio de las sanciones correspondientes por información insuficiente, será el de las condiciones ordinarias y habituales del mercado para productos similares. Los costos a los que se refiere este numeral serán asumidos por el consumidor, sin perjuicio de lo señalado en el numeral 1 del presente artículo.
8. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.

Cabe acotar, de cara a la garantía legal ligada a la estabilidad, el ordinal primero y segundo deben ser concordados con lo dicho en el inciso tercero del párrafo segundo

correspondiente al artículo 13 del Decreto 735 de 2013, esto es, si el defecto adolecido por el inmueble recae sobre las condiciones de estabilidad, de no poder ser reparado o fracasara la reparación, se debe devolver el dinero al consumidor. Es decir, que en estos casos no procedería la opción de cambiar el inmueble por otro de igual o en mejores condiciones.

En el tema de la garantía legal, hay que diferenciar entre dos momentos: el primero de ellos es sobre lo que se garantiza antes de la celebración del contrato; y el segundo, sobre lo que se garantiza una vez perfeccionado el contrato, que se refiere a todas las obligaciones y aspectos incluidos en la garantía legal que ya se trataron a lo largo del capítulo.

Respecto a la etapa precontractual, lo que se garantiza es que el bien objeto de consumo en un principio, de forma intrínseca, responda a unos criterios mínimos de calidad, idoneidad y seguridad los cuales pueden ser exigidos por el consumidor en cualquier momento. Así, todo producto tiene una suerte de garantía *ex ante* que va de la mano con el respeto a los reglamentos técnicos o directrices de elaboración del producto o reglas y métodos en prestación del servicio, esta misma regla también se respeta cuando ciertas cualidades se pueden predicar de la información de cualquier medio de publicidad por el cual se presente el producto. Con relación a lo anterior, comenta Valderrama Rojas:

Por otro lado, le corresponde al productor, previo a la puesta en circulación de un producto, cumplir con las disposiciones y requisitos que se encuentren contenidas en reglamentos técnicos y normas fitosanitarias que lo cobije, pues todo producto que no cumpla con dichas disposiciones, no solo será objeto de las sanciones correspondientes como consecuencia de su incumplimiento, sino que adicionalmente, y en los términos de los dispuesto en el Estatuto del Consumidor, será considerado inseguro e implicará un incumplimientos de lo dispuesto en el artículo 6 de dicha norma, que prohíbe la puesta en circulación de productos que tengan condiciones de idoneidad, calidad y seguridad inferiores o que contraríen lo dispuesto en un reglamento técnico o norma fitosanitaria. (2013, p.250)

En el caso de los bienes inmuebles, además de los folletos y las características propias que se ofrecen en los esquemas de publicidad, una de las manifestaciones de la garantía

precontractual, se puede constatar en el Certificado Técnico de Ocupación con la Ley de Vivienda Segura<sup>12</sup>.

Este Certificado de Ocupación, brinda un sello de calidad que habilitaría la circulación del inmueble en el tráfico mercantil, pues da fe que al cumplir con lo autorizado en la licencia y en los reglamentos técnicos, el producto cumple con los estándares mínimos de calidad, idoneidad y seguridad. Siendo este un tema que se ahondara en acápite posterior.

Por todo lo anterior, la llegada del Estatuto del Consumidor reforzó la protección de los bienes inmuebles y con ello integró una serie de componentes que para entonces se encontraban fuera del ámbito de protección especial, a saber, los elementos no estructurales y líneas vitales. Asimismo, adopta un enfoque diferente al del Código Civil en lo referido a los supuestos para acceder a la garantía, pues mientras que el perecimiento o la amenaza de ruina sobre el edificio son puntos de referencia, en el derecho del consumidor se habla en términos de estabilidad, lo que genera un entendimiento más técnico de la situación, de tal forma que, cuando el operador jurídico analice la situación, el criterio que debe tener en cuenta es si el elemento sobre el cual se reclama la garantía afecta la estabilidad del edificio, mas no si el daño sobre ese elemento generaría un siniestro.

### **3. LEY 1796 DE 2016**

#### **3.1. ANTECEDENTES Y COMPONENTES**

Diego Restrepo Isaza en un artículo escrito para la Revista de Ingeniería de la Universidad de los Andes, incorpora la siguiente la cita:

“Un diseño estructural inadecuado y violatorio de los principios mínimos de comportamiento estructural que se establecen en la legislación de sismo resistencia nacional; el diseño estructural de la edificación que desconoce y transgrede los aspectos

---

<sup>12</sup> Definido en su artículo seis de la siguiente forma: “Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.”

fundamentales del ordenamiento legal vigente que regula el diseño y construcción sísmico resistente del país; no se realizó la revisión de las memorias y los planes estructurales ordenada por la ley y, si se realizó, se hizo de una manera negligente y superficial, ya que permitió la aprobación de un proyecto estructural que es transgresor de los elementos fundamentales establecidos por el ordenamiento jurídico legalmente vigente en el país”. (2014, p. 91)

La anterior pertenece a una de las conclusiones que presentó la firma Ingeniería Sísmica Estructural S.A.S. a la Fiscalía General de la Nación sobre el colapso de la torre 6 del edificio Space, gerenciado por la constructora Lérida CDO.

El caso Space es icónico en el país, en palabras de Federico Estrada, director de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia: “Fue el principal golpe y tragedia que ha tenido el gremio inmobiliario de la construcción”<sup>13</sup>Incluso su cubrimiento mediático abarcó desde las especificaciones técnicas que dieron origen a la falla estructural de la obra hasta la exposición de reseñas biográficas de las víctimas fatales. Sin embargo, el caso Space no solo movió las fibras morales de los espectadores y generó un aire de desconfianza en el sector inmobiliario, sino que su sombra alcanzó la esfera jurídica y motivó en el Congreso de la República la radicación del Proyecto de Ley número 111 de 2014, el cual da vida a la Ley 1796 de 2016, comúnmente conocida como Ley de Vivienda Segura o Ley Anti Space.

En términos generales, la Ley de Vivienda Segura tiene por objeto: proteger al comprador de vivienda, incrementar la seguridad en la construcción de edificaciones y el fortalecer las curadurías urbanas. Para ello, toma como eje los siguientes puntos:

1. Revisión independiente de diseños
2. Supervisión técnica Independiente.
3. Fortalecimiento del régimen de responsabilidad de profesionales que participan en el proceso constructivo.
4. Amparo de perjuicios patrimoniales a los compradores de vivienda.

---

<sup>13</sup> Consultado en: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/aniversario-del-desplome-del-edificio-space-en-medellin-140340>

## 5. Régimen de selección y sanción de curadores urbanos

Respecto al primero punto, una de las principales modificaciones consiste en la abolición de la anterior fórmula propuesta por la Ley 400 de 1997, que abogaba por un modelo mixto donde la revisión de diseños podía ser llevada a cabo, ya sea por la curaduría municipal o la entidad encargada de expedir licencias o por un profesional independiente calificado para tal fin, es decir, el revisor podía provenir de una esfera privada o pública. Ahora, con la Ley 1796 de 2016, se manifiesta una renuncia de esta obligación por parte de la administración, la cual pone la revisión de diseños en manos de un profesional independiente escogido por el constructor, pudiendo ser una persona natural o jurídica.

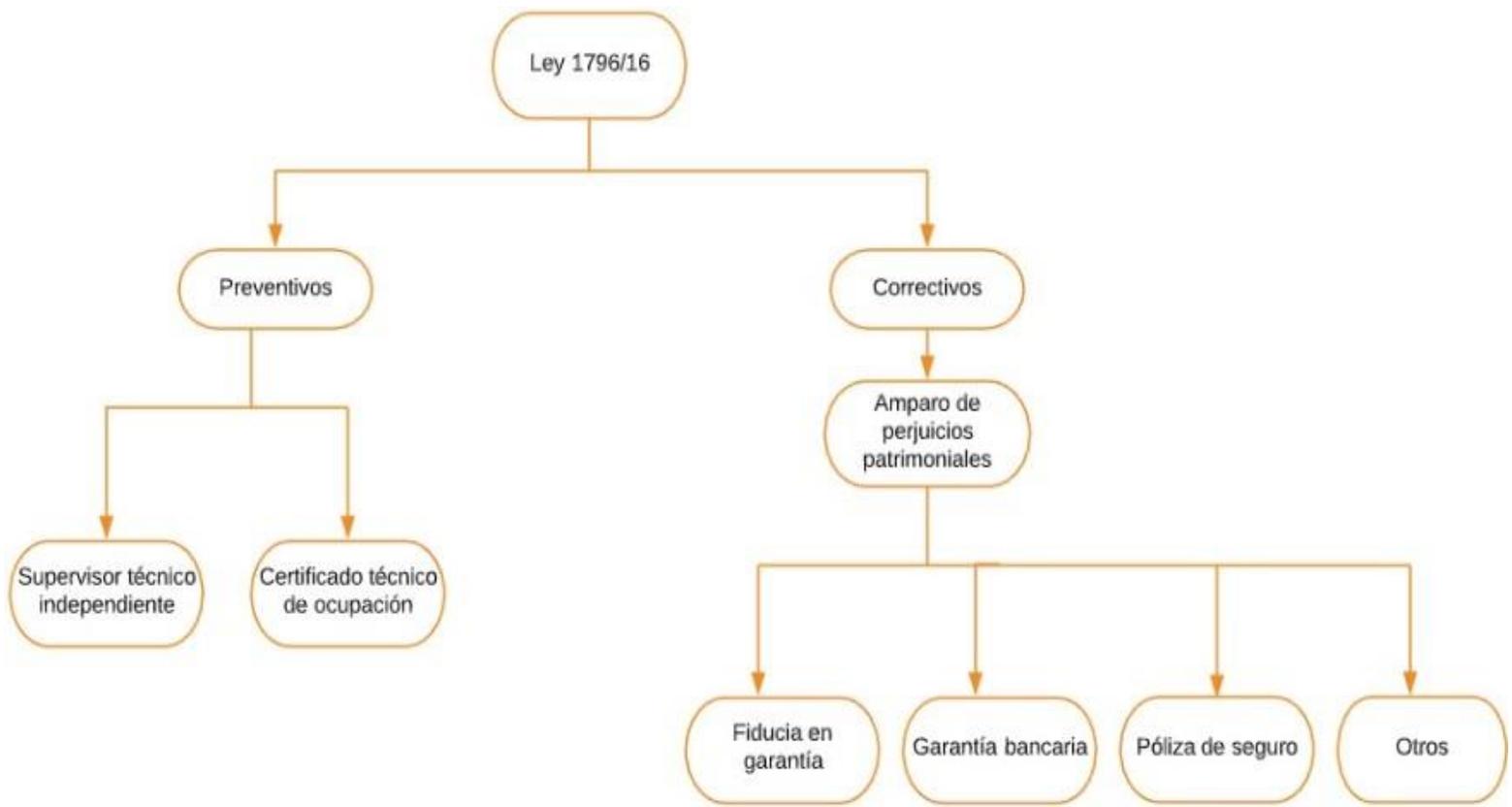
En el tema de supervisión técnica independiente, se crea una obligación para aquellas obras edificatorias cuya área construida sea superior a 2000 metros cuadrados construidos, que consiste en contratar un supervisor técnico cuya labor sea verificar el cumplimiento de los lineamientos de construcción descritos en la licencia concedida y en las normas de sismo resistencia. Para los casos de construcciones que no superen los 2000 metros cuadrados de área construida, una responsabilidad en cabeza del constructor, diseñador estructural y quienes ostenten la titularidad del predio y de la licencia de construcción por el cumplimiento de todos los parámetros contenidos en la licencia de construcción y las normas de sismo resistencia. También para estos casos, señala que el ingeniero geotecnista y el diseñador estructural del proyecto, responsables de la creación de los planos, deberán mantener una constante comunicación con el constructor, atendiendo consultas y aclarando sus dudas, todo esto con la obligación de registrar y documentar todas estas consultas y aclaraciones en el proceso de ejecución de la obra.

Continuando con el tercer punto, se crea un régimen de responsabilidad dedicado a los profesionales que intervienen principalmente en la labor constructiva, además, la Ley ordena la creación de un Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados del cual podrán ser parte aquellos profesionales que demuestren las cualidades idóneas para ejercer las laborales de supervisión, diseño y revisión. En este mismo tema se modifica el régimen de procedimiento disciplinario aplicable a estos expertos.

Respecto a la creación del amparo de perjuicios patrimoniales, este tiene por objeto cubrir aquellos detrimentos económicos que el propietario de un inmueble sufra producto de la ruina o perecimiento parcial o total de la edificación, en los términos del artículo 2060 del Código Civil.

Por último, en el tema de curadurías implementa una normatividad encaminada a regular el proceso de selección de curadores urbanos, del mismo modo que refuerza el régimen de inhabilidades e incompatibilidades de dicha función pública.

Habiendo claridad sobre las generalidades de la Ley objeto de estudio, el presente trabajo se enfocará en dos puntos que son fundamentales para entender cómo se desarrolla la protección al derecho a la vivienda digna desde un enfoque preventivo y otro correctivo, los cuales, para mayor entendimiento, se presentan en el siguiente mapa conceptual:



### **3.2. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER PREVENTIVOS: CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE.**

Una de las figuras incorporadas por la Ley 1796 de 2016 destinadas a proteger al ocupante de vivienda es la del Certificado Técnico de Ocupación (C.T.O.), consagrada en el capítulo primero, artículo sexto. La cual es esencial para la naturaleza de la Ley en su integridad, pues, a través de esta figura, el constructor puede dar fe de que la edificación construida, contó con la supervisión correspondiente y a su vez que el proyecto fue ejecutado conforme a los planos, diseños y licencias concedidas. Es decir, el C.T.O. brinda un sello de calidad al inmueble de cara a la entidad pública que dé el último aval a la obra y comercialmente es un documento que brinda confianza a los compradores o consumidores del inmueble.

Así, al articularse con los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales que veremos ulteriormente, el C.T.O es un mecanismo *ex ante* que entre sus atributos se encuentra el de ser un canal de información respecto a la ejecución de la obra de cara al consumidor final de la vivienda y los entes de control y vigilancia.

Para entrar en detalle respecto al contenido del C.T.O., es necesario presentar este instrumento desde dos etapas: una previa a su constitución y otra posterior a su creación.

#### **3.2.1. Etapa previa: el papel del Supervisor Técnico Independiente.**

En la primera de estas etapas se presenta la figura del Supervisor Técnico Independiente, quien, bajo la gravedad del juramento, es el encargado de expedir el C.T.O., obligación instaurada por el mismo artículo sexto de la Ley de Vivienda Segura. Para entender en qué consiste la Supervisión Técnica Independiente y quién es el Supervisor Técnico Independiente, se parte de las definiciones expuestas en el Decreto 945 del 2015, mediante el cual se modifica el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes o NSR-10, que dice en la sección A.13.1:

**Supervisión técnica independiente** — Se entiende por Supervisión Técnica Independiente la verificación del cumplimiento de la cimentación, construcción de la

estructura y de los elementos no estructurales de la edificación a los estudios, planos, diseños y especificaciones realizadas por el ingeniero geotecnista, el diseñador estructural y el diseñador de elementos no estructurales, respectivamente, que hacen parte de la correspondiente licencia de construcción. La supervisión técnica independiente está reglamentada en el Título I del presente Reglamento NSR-10. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)

**Supervisor técnico independiente** — Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto, constructor en arquitectura e ingeniería o ingeniero mecánico (solo para estructuras metálicas o prefabricadas), con matrícula profesional vigente y facultado para este fin, bajo cuya responsabilidad se realiza la supervisión técnica independiente. El alcance de la supervisión técnica independiente está definido en el Título I de este Reglamento NSR-10. Parte de las labores de supervisión pueden ser delegadas por el supervisor técnico independiente en personal técnico auxiliar, el cual trabajará bajo su dirección y responsabilidad. Cuando una persona jurídica realiza simultáneamente la interventoría y la supervisión técnica independiente, el interventor y el supervisor técnico independiente deben ser personas naturales diferentes con el fin de no incurrir en una, o más, de las causales de incompatibilidad establecidas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016. Las personas jurídicas que tengan por objeto adelantar la labor de supervisión técnica independiente, designarán a profesionales debidamente facultados que no podrán intervenir en cualquier otra operación del proyecto. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10).

De las definiciones podemos sustraer tres características importantes sobre el Supervisor Técnico Independiente y su papel en el proyecto constructivo, a saber:

- **Independencia:** entendida como la no subordinación laboral o cualquier tipo de incompatibilidad o inhabilidad entre el técnico y el constructor.
- **Profesionalidad:** la cual se refiere a que el técnico debe estar altamente capacitado para llevar a cabo la función encargada, por ende, este es concebido como un ingeniero civil, arquitecto, constructor en arquitectura o ingeniería o ingeniero mecánico, en cualquier caso, con tarjeta profesional vigente y amplia experiencia

que además cumpa con todos los requisitos solicitados por el apéndice A-5 de la NSR-10.

- **Vigilancia y control:** la labor desempeñada por el profesional está encaminada a inspeccionar, observar y, si es necesario, intervenir en todo el proceso constructivo con el objetivo de verificar que el proyecto constructivo se esté ejecutando conforme a los planos, diseños y especificaciones contemplada en la licencia de construcción.

Así, producto de las anteriores cualidades y deberes que le son propios al Supervisor Técnico Independiente, este cuenta con una serie de facultades que le permiten desempeñar su labor a cabalidad. La reiterada norma técnica expone en la sección I.2.3 que mínimamente la labor del supervisor se manifiesta en los siguientes puntos:

- (a) Aprobación de un programa de control de calidad de la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales de la edificación. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor responsable que suscribe la licencia de construcción.
- (b) Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad de los materiales de la estructura.
- (c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento NSR-10 para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.
- (d) Aprobación de los procedimientos constructivos de la estructura propuestos por el constructor responsable.
- (e) Exigir al diseñador estructural el complemento o corrección de los planos estructurales, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.
- (f) Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.

- (g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.
- (h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra de la estructura y los elementos no estructurales de la edificación. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)
- (i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.
- (j) Exigir la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, al propietario y a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.
- (k) Rechazar las partes de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales que no cumplan con los planos y especificaciones. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)
- (l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.
- (m) En caso de no ser posible la reparación, recomendar la demolición de la estructura al propietario y a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.
- (n) Expedir el Certificado Técnico de Ocupación de que habla el literal (h) de I.2.2.1 una vez concluidas la cimentación, construcción de la estructura y los elementos no estructurales de la edificación, siempre y cuando se hayan cumplido los requisitos para el efecto. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10).

Ante el amplio alcance que el reglamento sismo resistente brinda al Supervisor Técnico Independiente, consecuentemente, lo faculta para ejercer los siguientes controles<sup>14</sup> con el fin de poder materializar sus labores:

1. **CONTROL DE PLANOS:** la cual se traduce en la facultad mínima del Supervisor Técnico de “Constatar la existencia de todas las indicaciones necesarias para poder realizar la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de una forma adecuada, con los estudios geotécnicos, planos estructurales y de elementos no estructurales del proyecto”. Asimismo, el reglamento técnico excluye dentro del alcance del Supervisor Técnico los estudios geotécnicos, los diseños estructurales y de elementos no estructurales, quedando solo con la obligación, en caso de detectar un fallo en alguno de estos últimos, de notificar al técnico correspondiente, para que aquel emita un concepto al respecto.
2. **CONTROL DE ESPECIFICACIONES:** este tipo de control se refiere al deber que tiene el Supervisor Técnico de revisar que el proyecto constructivo se lleve a cabo siguiendo todas y cada una de las especificaciones técnicas propias, tanto en los elementos estructurales como a los no estructurales, para ello debe consultarse los reglamentos propios de cada elemento, las especificaciones señaladas por el diseñador y las emanadas por la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, las cuales en conjunto no deben contraria la norma técnica NSR-10.
3. **CONTROL DE MATERIALES:** mediante esta facultad el Supervisor Técnico debe exigir que los materiales utilizados en lo referente a cimentación, estructura y elementos no estructurales entre otros cumplan con los estándares dando en el Reglamento NSR-10 para cada uno de ellos, siendo esto de obligatoria observancia para él.

---

<sup>14</sup> Sección I.2.4. del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR -I

4. **ENSAYOS DE CONTROL DE CALIDAD:** consisten en la aprobación realizada por el Supervisor Técnico al constructor respecto a la frecuencia y al número de ensayos a los materiales utilizados. El alcance de este control permite al Supervisor Técnico la aprobación o rechazo de los laboratorios donde se lleven a cabo las pruebas. Por otro lado, está obligado a hacer una interpretación de los resultados a los materiales testeados con el fin de determinar si estos se adaptan a las normas técnicas exigidas. Siendo de obligatoria vigilancia las relacionadas a la cimentación y la estructura de la edificación.
  
5. **CONTROL DE EJECUCIÓN:** el Supervisor Técnico deberá verificar todo aquello relacionado a la ejecución respecto a la cimentación, estructura y elementos no estructurales. Para ello deberá abarcar como mínimo:(a) Replanteo, (b) Dimensiones geométricas, (c) Condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico, (d) Colocación de formaletas y obras falsas, y su bondad desde el punto de vista de seguridad y capacidad de soportar las cargas que se les impone, (e) Colocación de los aceros de refuerzo y/o preesfuerzo, (f) Mezclado, transporte y colocación del concreto, (g) Alzado de los muros estructurales de mampostería, sus refuerzos, morteros de pega e inyección, (h) Elementos estructurales prefabricados, (i) Estructuras metálicas, incluyendo sus soldaduras, pernos y anclajes, y (j) En general todo lo que conduzca a establecer que la obra de la construcción de la cimentación, estructura y elementos no estructurales se ha ejecutado de acuerdo con los estudios geotécnicos, planos estructurales y de elementos no estructurales, y sus especificaciones.

Por último, el papel del Supervisor Técnico Independiente se enmarca en dos grados de presencialidad, a saber: continua e itinerante<sup>15</sup>.

La supervisión continua, conforme a la sección I.4.2.2 de la NSR-10, es entendida como aquella que el Supervisor Técnico Independiente realiza constantemente sobre las labores que son de su competencia: cimentación, construcción de la estructura y elementos no

---

<sup>15</sup> Ver sección I.4.2. del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR -10

estructurales. Esta supervisión debe hacerse de manera permanente durante el desarrollo del proyecto constructivo e implica mínimamente que el supervisor delegue o asigne a un auxiliar permanente o residente encargado de brindar asistencia permanente en la obra.

Por otra parte, la sección I.4.2.3 de la NSR-10 indica que la supervisión itinerante parte de un criterio abierto, mediante el cual, el Supervisor Técnico Independiente deberá visitar la obra solo con la frecuencia necesaria para verificar que las labores de cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales se estén llevando a cabo de la manera adecuada, en este grado de supervisión no es necesario dejar un auxiliar residente en la obra.

Ahora para determinar el grado de supervisión técnica que debe tener la edificación, el Reglamento, en la sección I.4.2.4, señala que ha de considerarse los siguientes criterios: “el área de la construcción, el material que se emplee en el sistema estructural de resistencia sísmica, tal como la define el Reglamento, y el Grupo de Uso al que pertenezca la edificación”. Todos criterios que deben ir de la mano con las especificaciones traídas en la norma técnica NSR-10.

En este orden de ideas, es posible afirmar que el Supervisor Técnico Independiente es un sujeto con facultades de veeduría e intervención en la cadena de construcción y que su papel va encaminado a brindar un grado de seguridad y profesionalidad en la ejecución de la obra atendiendo a los elementos que garantizan la estabilidad de esta y con ello a la seguridad de los habitantes del inmueble.

No obstante, a pesar de la gran importancia que tiene este sujeto en la labor constructiva, el legislador limitó su intervención a un determinado tipo de edificaciones, siendo obligatoria en algunos casos y prescindible en otros.

### **3.2.1.1. Obligatoriedad de la Supervisión Técnica Independiente.**

Una vez presentadas las características del sujeto encargado de expedir el Certificado Técnico de Ocupación, es necesario ahondar sobre los proyectos en los cuales su participación se hace obligatoria y en cuáles no.

En un principio la Ley 1796 de 2016 ordena, en su artículo cuarto, la obligatoriedad de la Supervisión Técnica Independiente para los proyectos edificatorios cuyos predios superen los 2000 metros cuadrados de área construida. Partiendo de esta obligación general, la referida norma presenta los siguientes casos especiales:

- Cuando el diseñador estructural o el ingeniero geotecnista lo exija, esto en razón a criterios como el grado de complejidad de la edificación, los procedimientos constructivos o la especialidad de los materiales. Dicha solicitud deberá hacerse a través de memorial que se consignará en el proyecto estructural o geotécnico según corresponda.
- Cuando la edificación proyectada tenga menos de 2000 metros cuadrados, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que igualen o superen los 2000 metros cuadrados.
- Las unidades de vivienda de uno y dos pisos que en conjunto sumen los 2000 metros cuadrados.
- Cuando en uno o más predios se aprueban edificaciones que en conjunto supere los 2000 metros cuadrados, agregado que cada una de las edificaciones debe contar con un Supervisor Técnico Independiente.
- Por otra parte, el artículo 20 de la Ley 400 de 1997 ordena que a edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, sin consideración de su área deben contar con Supervisión Técnica.

En contraposición, tenemos que en el artículo quinto de la Ley de Vivienda Segura excluye de la obligación de supervisión técnica a los siguientes tipos de edificaciones:

- Aquellos inferiores a 2000 metros cuadrados, haciendo salvedad que el constructor será responsable por cumplir con los criterios objetivos de calidad y diseños en la regulación nacional. Para ello, la Ley obliga al diseñador estructural y al ingeniero geotecnista a atender todas las consultas que el constructor haga y llevar un registro de estas.
- Las unidades de vivienda de uno y dos pisos cuya área sea inferior a 2000 metros cuadrados.

En suma, el Supervisor Técnico Independiente como su labor le dan sustancia al C.T.O, pues es a través de trabajo técnico, que el documento expedido adquiere idoneidad para el fin que fue concebido, es decir, la veracidad de que la obra fue ejecutada con supervisión conforme a los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el reglamento colombiano de construcciones Sismo Resistentes y aprobado en la respectiva licencia.

En consecuencia, una vez terminadas las labores de Supervisión Técnica Independiente se pasa a las labores de creación y protocolización del Certificado Técnico de Ocupación.

### **3.2.2. Etapa posterior: creación y protocolización del C.T.O.**

Dada su naturaleza técnica y formal, el Certificado Técnico de Ocupación debe contenerse mínimamente, conforme a la sección I.4.3.8.1 de la NSR -10, lo siguiente:

(a) Declaración juramentada por parte del Supervisor Técnico Independiente — En esta declaración, bajo la gravedad de juramento, el Supervisor Técnico Independiente certifica que la obra contó con una Supervisión Técnica Independiente y que la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia de construcción. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)

(b) Respecto al Supervisor Técnico Independiente — Nombre y apellido, fecha y lugar de nacimiento, cédula de ciudadanía, profesión, número de la matrícula profesional y consejo profesional que la expidió, dirección para notificaciones, teléfono, teléfono celular y dirección electrónica.

(c) Respecto al proyecto objeto de la certificación — Nombre del propietario, nombre del proyecto, dirección, municipio o distrito donde está localizado, área del lote de terreno, número de pisos, número de sótanos, área de construcción, área total privada, área total comunal, número de unidades independientes de vivienda, número de

unidades privadas con uso diferente a vivienda, número de parqueos privados, número de parqueos comunales y de visitantes.

(d) Respecto a la licencia o licencias de construcción — Número y fecha de expedición de la licencia de construcción y curaduría o entidad municipal o distrital que la expidió. Si hubo modificaciones a la licencia de construcción debe relacionarse la misma información para cada una de ellas acompañada con una descripción somera de lo modificado.

(e) Respecto a los profesionales responsables que suscriben la licencia de construcción — Se debe dar el nombre completo, profesión, y número de matrícula profesional del diseñador arquitectónico, el diseñador estructural, el ingeniero geotecnista, el diseñador sísmico de los elementos no estructurales si es diferente del diseñador arquitectónico, y del director de la construcción.

(f) Respecto a los planos utilizados en la construcción — Se deben relacionar los planos arquitectónicos, estructurales, y el estudio geotécnico, indicando la cantidad de planos, fecha de elaboración y autor, y la licencia de construcción bajo la cual fueron aprobados. Si hubo modificaciones que afectaron la cimentación y estructura, se debe indicar la licencia de construcción que autorizó las modificaciones y los cambios efectuados. El Supervisor Técnico Independiente debe declarar si revisó y autorizó con su firma los planos finales de cimentación y estructura de la obra (planos record), indicando la cantidad, fecha de autorización y licencia de construcción bajo la cual las modificaciones fueron autorizadas por el curador urbano o autoridad municipal o distrital encargada de la expedición de licencias.

(g) Respecto a las fechas de iniciación y terminación de la Supervisión Técnica Independiente sobre la cimentación, estructura y los elementos no estructurales — Debe indicarse la fecha de iniciación y terminación de la obra de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales. Igualmente se debe indicar cuantas actas de Supervisión de Obra se suscribieron y la fecha del acta de iniciación y del acta de terminación. (Véase la sección I.2.1.2 del presente Reglamento NSR-10)

(h) Anexos — Los siguientes anexos deben acompañar la Certificación Técnica de Ocupación, pero no serán objeto de protocolización:

1. Las actas de Supervisión Técnica Independiente suscritas por el Supervisor Técnico Independiente y el Director de Construcción.
2. Los planos finales de cimentación y estructura de la obra (planos record) suscritos por el Supervisor Técnico Independiente y el Director de Construcción.

Una vez consignada toda la información requerida para la elaboración del C.T.O., este procederá a protocolizarse a través de escritura pública, otorgada por el enajenador del predio y posteriormente se registrará en los folios de matrícula del predio o de los predios donde se construye la edificación. Agregando que el registro también se llevará a cabo en los folios de matrículas de las unidades privadas resultantes de los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal o instrumentos que permitan generar nuevas unidades habitacionales o en las unidades privadas derivadas de una edificación estructuralmente independiente.<sup>16</sup>

Cabe resaltar que las actas anexas al Certificado Técnico Independiente no se deben protocolizar, pero si es necesario que el Supervisor Técnico las remita a las autoridades competentes de ejercer el control urbano a nivel municipal y distrital con el fin de permitir su acceso al público.

### **3.3. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER CORRECTIVO: AMPARO DE PERJUICIOS PATRIMONIALES.**

La figura del Amparo de Perjuicios Patrimoniales se encuentra regulada en los artículos octavo y noveno de la Ley 1796 de 2016 y en el Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, capítulo adicionado por el Decreto 282 de 2019. Al respecto, el artículo octavo de la Ley 1796 de 2016 define al mecanismo de la siguiente manera:

---

<sup>16</sup> Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro

Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Parágrafo. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.”

Uno de los primeros hallazgos que podemos sustraer de cara a la interpretación de la norma, consiste en la interrelación del Amparo de Perjuicios Patrimoniales con la garantía decenal presentada en el Código Civil. Esto quiere decir, que para entender la lógica detrás de este nuevo mecanismo, es necesario hablar en términos de ruina, amenaza de ruina, vicios de construcción, vicios en el suelo y vicios materiales.

Para ello, se puede partir del artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Único Reglamentario (DUR) 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, ya que implementa un artículo de definiciones donde se concretan los conceptos antes expuestos:

**Artículo 2.2.6.7.1.1.2. Definiciones.** Para efectos del presente Capítulo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones técnicas de acuerdo con lo previsto en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10:

1. Edificio en ruina. Es 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.

2. Amenaza de ruina. Es el deterioro, defecto o deficiencia de la 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. En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia. Este estudio debe elaborarse de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A.10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por profesionales con matrícula profesional vigente y facultados para ese fin por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos.

3. Vicio de la construcción. Son las fallas generadas en los diseños o planos estructurales y/o el proceso constructivo de la estructura de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.

4. Vicio del suelo. Son las fallas generadas en el suelo y/o en la construcción de la cimentación de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que propiciaron asentamientos diferenciales o totales que exceden los límites permitidos por el Título H del Reglamento NSR-10 y que eventualmente pueden impedir la habitabilidad u ocupación de la edificación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.

5. Vicio de los materiales. Son las fallas o defectos de los materiales utilizados en el proceso constructivo de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.

6. Propietario inicial. Entiéndase por propietario inicial quien asume la calidad de comprador en el primer acto de transferencia de dominio de la vivienda nueva.

Cabe resaltar que este acápite de definiciones tiene efecto prevalente para la figura del Amparo de Perjuicios Patrimoniales. Cuestión que se sostiene en la medida que la Ley de Vivienda Segura no modifica o completa el artículo 2060 del Código Civil, por tanto, se podría decir que solo toma de la garantía decenal las categorías que configuran los hechos

jurídicamente relevantes y el tiempo de protección. Un ejemplo de esto consiste en que el Amparo, a diferencia de la garantía decenal, para su existencia, depende de la creación de otros negocios jurídicos, como garantías bancarias, fiducias, seguros, etc., asimismo depende de unos criterios cuantitativos para que surja la obligación, como la existencia de un número mínimo de unidades habitacionales tal como lo prescribe el artículo noveno de la Ley de Vivienda Segura<sup>17</sup>. Cuestiones que no se contemplan en la garantía decenal, la cual está latente o incorporada en las edificaciones que cobija. De aquí que es posible afirmar que hay situaciones en donde pueden coexistir la garantía decenal con el amparo de perjuicios patrimoniales y otras donde solo se encuentre activa una o la otra.

En este orden de ideas, al ser una figura con una naturaleza jurídica propia, el Amparo de Perjuicios Patrimoniales cuenta con una serie de reglas y formas que permiten su manifestación en el mundo jurídico. Así, conforme al artículo 2.2.6.7.1.1.5. del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, en principio, la efectividad de la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales encuentra su respaldo en los siguientes negocios jurídicos: la fiducia en garantía, la garantía bancaria y la póliza de seguro.

No obstante, el legislador no se limitó solo a esos negocios jurídicos para manifestar la obligación tuitiva, sino que dejó la puerta abierta para dar lugar a otros posibles mecanismos de amparo.

De aquí, el legislador presenta una serie de características que deben ser comunes a todos los mecanismos: vigencia y permanencia, liquidez y suficiencia.

---

<sup>17</sup> Artículo 9°. la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere diferentes unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales. En los proyectos de uso mixto que incluyan vivienda, la obligación prevista en el presente artículo, también será exigible para todas las unidades de vivienda, de conformidad con lo previsto en el inciso anterior.

### **3.3.1. Características comunes a los mecanismos de Amparo de Perjuicios Patrimoniales.**

#### **3.3.1.1. Vigencia y permanencia del mecanismo de amparo**

El término para cumplir con la obligación de constituir el mecanismo de amparo, por virtud del artículo 2.2.6.7.1.1.8 del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, opera entre los 10 diez días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación y no desde la entrega del inmueble como sería el caso de la garantía decenal.

Por otra parte, el referenciado artículo indica que ya sea el propietario inicial o quien tenga el dominio puede hacer efectivo el mecanismo de amparo de perjuicios patrimoniales, siempre y cuando se vean afectados por el estado de ruina o amenaza de ruina de la edificación.

#### **3.3.1.2. Liquidez del mecanismo de amparo**

La liquidez es entendida, según artículo 2.2.6.7.1.1.9 del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, como:

La posibilidad de realizar el pago, reconstruir las soluciones habitacionales o realizar la intervención a que haya lugar para garantizar la estabilidad, habitabilidad y seguridad de las viviendas a los beneficiarios, en el término que establece la normativa vigente para cada mecanismo a partir de la reclamación.

Es decir, que el mecanismo debe contar con el respaldo patrimonial suficiente para poder atender a todas reparaciones y soluciones producto de la de la ruina o amenaza de ruina de la edificación. Lo anterior con el objetivo de reintegrar la unidad habitacional en condiciones dignas.

Asimismo, prosigue la norma, en los casos en que sea necesaria la reconstrucción o interventoría del edificio, la liquidez del mecanismo podrá prorrogarse hasta por doce meses más, teniendo la entidad otorgante del mecanismo la obligación de cubrir los gastos de arrendamientos temporales en que incurran los propietarios afectos hasta por el monto mensual de 1.5 SMLMV.

Además, aclara la norma referida, que para los casos donde es necesario identificar si el edificio debe ser reconstruido, el peritaje realizado debe ser llevado a cabo por un profesional con matrícula vigente y facultado para tal fin conforme a la Ley 400 de 1997 y las normas que la reglamenten.

### **3.3.1.3. Suficiencia del mecanismo de amparo**

Conforme al artículo 2.2.6.7.1 .1.10 del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, el valor de la cobertura del mecanismo de amparo deberá igualar al valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada. Todo lo anterior, tomando como base el Índice de Precios al Consumidor, además que dicho valor deberá ser indexado anualmente durante el término de vigencia del mecanismo. Para ello, también deberá tenerse en consideración el cumplimiento de la norma sismo resistente y las condiciones en que se encontraba la vivienda cuando ocurrió el siniestro.

Por otra parte, para los casos en que la vivienda siniestrada adoleciera de una hipoteca, la entidad otorgante de la hipoteca será beneficiaria preferencial de la reparación onerosa que se tenga sobre la edificación, de acuerdo con lo pactado en el contrato y la normatividad vigente.

Por último, dentro de la característica de suficiencia deberá tenerse en cuenta el valor del peritaje que diagnostica si el edificio debe ser reconstruido, conforme a lo descrito en el acápite anterior.

Para el caso de las viviendas de intereses social el valor del mecanismo será el definido en el Plan Nacional de Desarrollo vigente según lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 o en la norma que modifique, adicione o sustituya.

En suma, con el objetivo de que los mecanismos empleados puedan blindar al comprador de vivienda ante fraudes, estas características generales se vuelven el núcleo principal de la obligación de amparo, ya que dictan los lineamientos mínimos que deben tener cada mecanismo con el fin de que la protección al comprador de vivienda no sea endeble,

eludible o incompleta. Asimismo, se vuelven guías rectoras de futuros mecanismo que se deseen implementar.

### **3.3.2. Mecanismos de Amparo de Perjuicios Patrimoniales**

#### **3.3.2.1. Fiducia en garantía**

La fiducia como negocio jurídico mercantil encuentra su regulación en el Código de Comercio, concretamente en los artículos 1226 al 1244. Al respecto, el artículo 1226 define este contrato como:

Un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

La fiducia mercantil se diferencia en gran medida de otros negocios jurídicos, como podrían ser la anticresis, la hipoteca o el usufructo, por el elemento de profesionalidad que agrega la sociedad fiduciaria a la hora de administrar el bien entregado y por la introducción de la figura del patrimonio autónomo. Esta última, se presenta en la disposición 1227 del Código de Comercio de la siguiente manera:

“<OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LOS BIENES ENTREGADOS EN FIDEICOMISO>. Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida.”

Lo anterior implica que cualquier cosa dejada en manos de la fiducia, inmediatamente se desprende del patrimonio del fideicomitente y como consecuencia, dichos bienes no pueden ser perseguidos por los acreedores de aquel.

Atendiendo a que la especialidad y la creación de un patrimonio autónomo son unas de las principales características de los negocios fiduciarios, se deriva que dentro de las obligaciones del fiduciario se encuentran las de prestar custodia y vocería del patrimonio

autónomo, así como la administración y realización de los bienes que lo componen, concretamente el Código de Comercio en el artículo 1234 establece:

- 1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;
- 2) mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;
- 3) invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;
- 4) llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;
- 5) pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;
- 6) procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;
- 7) transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y
- 8) rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.

Tal numeración no responde a una serie de obligaciones taxativas, sino a unas mínimas que le son propias a la naturaleza de la fiducia, de aquí podemos afirmar que dependiendo de los fines para los cuales se constituye la fiducia, pueden surgir otras obligaciones para las partes. Lo que lleva a preguntarse sobre las diferentes modalidades en las que puede celebrarse el contrato de fiducia y cuál es el límite para esos fines que persigue el negocio jurídico. Al respecto, prima la posición que respalda la autonomía del fideicomitente en

este aspecto, es decir el único límite es el establecido por las normas de orden público, sobre esto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“La ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.)”. (Sala de casación civil, SC013-2006, p.14)

Es bajo principio de libertad configurativa, que surgen contratos como los de fiducia de administración y pagos, la fiducia inmobiliaria, la fiducia en garantía, entre otros. Lo que abre la puerta al objeto de este acápite, el cual se centra en la fiducia con fines de garantía, que ocupa un lugar en el artículo 2.2.6.7.1.2.1. del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, como unos de los mecanismos de amparo a la protección de perjuicios patrimoniales. Este tipo de fiducia puede ser definido en los siguientes términos:

Una parte, llamada Fideicomitente o Fiduciante, deudor de una obligación, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a una Sociedad Fiduciaria. Estos bienes, a su vez, salen de la prenda general de los acreedores, con la finalidad de que sirvan como garantía en caso de incumplimiento para el acreedor, que es el Fideicomisario o Beneficiario del contrato” (Agudelo y Pérez, 2011, p.7)

Esto quiere decir que la fiducia en garantía busca generar un dispositivo cuyo objetivo sea el de respaldar el cumplimiento obligacional del constituyente o fiduciante, respecto de un beneficiario o fideicomisario. Esto se logra a través de la transferencia de un número de bienes a la sociedad fiduciaria, que una vez entregados, adquieren el carácter de patrimonio autónomo desvinculado del patrimonio personal del fideicomitente y administrado por dicha sociedad. De tal forma, en caso de no cumplirse la obligación garantizada, los bienes fideicomitidos podrán ser vendidos o realizados para que con su producto se proceda al pago del valor de la obligación, todo lo anterior respetando las estipulaciones contractuales para su exigencia. Esto último exalta una de las cualidades

más destacables del negocio de fiducia en garantía y es la realización del pago sin necesidad de acudir a una vía judicial que desemboque en un remate de los bienes entregados.

Es bajo la figura de la fiducia en garantía que se puede enmarcar el mecanismo de amparo de perjuicio patrimoniales. Así, conforme al artículo 2.2.6.7.1.2.1. del ya referido Decreto Único Reglamentario, ya no se hablaría directamente del fideicomitente como una calidad en abstracto que puede ostentar cualquier persona natural o jurídica, sino que necesariamente esta posición la debe ocupar el constructor o enajenador de vivienda nueva, los cuales estarían obligados a transferir una serie de activos a un patrimonio autónomo con el fin de que estos respalden la obligación de Amparo de Perjuicios Patrimoniales en favor del beneficiario.

Respecto a la calidad de beneficiario, señala el referenciado artículo, que siempre debe ser el propietario del inmueble amparado, todo lo anterior, intermediando una sociedad fiduciaria como administrador de esos activos

Con el objetivo de armonizar la figura de la fiducia en garantía con los fines del Amparo de Perjuicios Patrimoniales, el artículo 2.2.6.7.1.2.2. del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, interpuso una serie de condiciones a esta figura, a saber:

1. El fideicomitente será el constructor o el enajenador de la vivienda nueva y el beneficiario será el propietario de la vivienda en el momento de ocurrencia de la ruina o amenaza de ruina de la edificación.
2. La sociedad fiduciaria deberá estar autorizada para el efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. La transferencia de los bienes al patrimonio autónomo será irrevocable dentro del término legal del amparo, salvo cuando proceda su sustitución en los términos de esta subsección.
4. La fiducia en garantía deberá cumplir con las características enunciadas en este Capítulo, en especial con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución.

Sobre los bienes que serán objeto de garantía, en el artículo 2.2.6.7.1.2.3. de la referida normatividad, se indica que estos deben ser suficientes para cubrir los eventuales perjuicios ocasionados por el siniestro de la edificación. Para ello, el enajenador tiene la obligación de aportar el avalúo de los bienes transferidos al patrimonio autónomo. Sobre este punto, continúa el artículo 2.2.6.7.1.2.4., señalando que, a pesar de que la información suministrada por el fiduciante, una vez transferido los bienes, la Sociedad Fiduciaria debe ordenar los avalúos iniciales de aquellos, quedando con la obligación de actualizarlos anualmente. Estos avalúos serán realizados por instituciones autorizadas e inscritas en el Registro Nacional de Avaluadores. Todo esto con el objetivo de dar clara fe sobre la suficiencia del mecanismo de amparo.

De lo anterior, acota la Corte Suprema de Justicia hablando sobre la fiducia en garantía:

“Es claro también, que en el desarrollo del contrato, el fiduciario debe prestar especial atención para que exista la proporción adecuada entre el valor de los bienes fideicomitidos y la cuantía de las obligaciones que se pretenden garantizar a los beneficiarios, de suerte que, en ningún caso, se rompa esa ecuación. Pero a ello no le sigue que el candidato o potencial beneficiario pueda soslayar el deber que le corresponde de analizar y verificar la admisibilidad jurídica y económica de la garantía que se le ofrece, so capa de la intervención del fiduciario que es un tercero ajeno a la relación crediticia a la que accede la garantía, y que, por tanto, en puridad, no responde por la suficiencia de esta. Es por ello, que en los casos donde el valor del avalúo no cumple con las condiciones de suficiencia, el constructor o enajenador tiene la obligación de remplazar o adicionar los activos hasta alcanzar un punto que satisfaga dichas condiciones” (Sala de casación civil, 11001-3103-003-1995-02415-01, p.35)

Asimismo, los bienes transferidos deberán estar libres de cualquier tipo de gravamen o limitación, salvo en los casos en que este sujeto a un reglamento de propiedad horizontal.

También, el enajenador a la hora de hacer la entrega de los bienes a la fiducia deberá identificar expresamente sobre que inmuebles se está constituyendo la garantía de los bienes entregados y que tales bienes cumplen con los criterios de suficiencia y liquidez, además de esto deberá indicar la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación del inmueble protegido.

Respecto a la realización de los bienes constituidos en patrimonio autónomo, el referenciado decreto deja a merced de las partes contratantes lo atinente a la forma de llevar a cabo el pago y el procedimiento de este, el primero de ellos a disposición del constructor y el segundo en manos de la sociedad fiduciaria, siempre y cuando no desvirtúe las disposiciones del decreto reglamentario.

Una vez cumplido el término de la garantía, los bienes entregados al negocio fiduciario serán devueltos al fideicomitente siempre que estos no hayan sido utilizados para cubrir alguno de los siniestros previstos por el amparo de perjuicios patrimoniales.

### **3.3.2.2. Garantía bancaria**

Este mecanismo se configura mediante un contrato en el cual

“Una entidad financiera autorizada por la Ley asume el compromiso irrevocable de pagar o garantizar el pago de hasta una suma cierta de dinero, en favor de un beneficiario, por cuenta de obligaciones a cargo de un ordenante o de un tercero en los términos de ley, en caso que éstos las incumplan, con una duración y condiciones de pago determinadas”. (Abela, 2000, p. 67)

De la anterior definición y de la mano de Cesar León (2006, p. 105), es posible sustraer una serie de características que le son propias a este contrato, a saber: 1) La autonomía, producto de la naturaleza no accesoria del negocio jurídico, pues si bien es cierto que busca es crear una garantía en favor de un tercero, al garante poco le interesa la relación contractual entre el constituyente y el tercero beneficiario. De tal forma, que el negocio jurídico celebrado entre el constituyente y la entidad garante es independiente de la obligación garantizada; 2) Documentaria, la cual tiene dos formas de ser entendida, la primera como la implicación de que el contrato debe siempre quedar por escrito, es decir, se excluye la posibilidad de crearse garantías bancarias verbales. Por otra parte, el carácter documental también evoca al trámite escrito que conlleva la reclamación, pues es a través de solicitudes escritas y documentos soportes que se puede solicitar al garante el pago de lo respaldado. 3) Irrevocable, ya que es propio de la naturaleza compromisoria, personal y directa de esa clase de negocios jurídicos, lo anterior dejando la posibilidad de establecer

estipulación en contrario. 4) Pecuniaria, pues el pago que realiza el garante debe ser en dinero y no de otra forma, de aquí que el tercero beneficiado no pueda solicitar como reparación una obligación de hacer o la entrega de un bien en concreto.

Continuando, la cita de Abela presenta la convergencia de tres partes: el ordenante, el emisor y el beneficiario. El primero de estos es una persona natural o jurídica, que, por su cuenta, da la orden al emisor con el fin de que expida la garantía. Siguiendo, el emisor es la entidad financiera que se compromete a amparar el pago de la obligación garantizada, mientras que el beneficiario es aquella persona natural o jurídica encargada de exigir el pago al emisor bajo las condiciones pactadas en la garantía.

Respecto a las obligaciones y deberes que se derivan de este contrato es de recalcar que no existe en la legislación nacional una norma que regule sus efectos<sup>18</sup>, lo más cercano a un pronunciamiento normativo que hable sobre este contrato se encuentra en el literal e del artículo 1 del Decreto 1516 de 1998 que indica:

Artículo 1°. Los bancos, las corporaciones financieras y las compañías de financiamiento comercial sólo podrán otorgar garantías o avales destinados a respaldar las obligaciones que expresamente se determinan a continuación:

e) Cualquier otra clase de obligaciones en moneda legal, salvo aquellas que se deriven de contratos de mutuo o préstamos de dinero y siempre que no aseguren el pago de títulos valores de contenido crediticio.

Bajo este contexto la Ley de Vivienda Segura presenta la posibilidad de constituir garantías bancarias con el objetivo de amparar los perjuicios patrimoniales producto de la ruina o amenaza de ruina de un edificio.

En el esquema desarrollado por el artículo 2.2.6.7.1.3.1. del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, las figuras de ordenante, emisor y beneficiario son asumidas por el constructor o enajenador, la entidad financiera y el propietario del inmueble amparado respectivamente. Agregando las siguientes reglas:

---

<sup>18</sup> Es por ello, que las partes deben echar mano de normatividad como las Reglas Uniformes de la Cámara de Comercio Internacional sobre Garantías a Primer Requerimiento, para darle forma y contenido a este tipo de contratos.

1. Constar en documento privado expedido por un establecimiento de crédito autorizado y vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, suscrito por el representante legal o apoderado de la entidad garante, en el cual el establecimiento de crédito asuma en forma expresa, independiente, incondicional, autónoma e irrevocable la obligación del constructor o enajenador de vivienda nueva de indemnizar a los propietarios iniciales o propietarios sucesivos de las viviendas el valor de reconstrucción o reemplazo de las mismas, en caso de que estas perezcan o amenacen ruina.
2. Se deberá anexar a la garantía bancaria un certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Para que la garantía bancaria tenga validez en el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata este Capítulo, en el documento de constitución, la entidad otorgante del mecanismo de amparo tendrá que pactar la irrevocabilidad del amparo.
4. La garantía bancaria deberá cumplir con las características enunciadas en este Capítulo, en especial con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución. Además, debe contemplar de forma expresa la renuncia de la entidad garante al beneficio de excusión.

Es importante recalcar como estos requisitos estipulados por el referido Decreto Único Reglamentario, resaltan los elementos propios del contrato presentado: autonomía, escritura, irrevocabilidad y pecunariidad. Sin embargo, guarda silencio respecto a las formas en que puede manifestarse el mecanismo. Sobre esto, existen 3 formas de constituir una garantía bancaría, según León:

“Básicamente se han distinguido tres tipos de garantías: la garantía simple a primer requerimiento, donde para obtener su pago únicamente es necesaria la presentación de la reclamación por escrito por parte del beneficiario; la garantía a primer requerimiento justificada donde se necesita también una explicación de la(s) causa(s) que generaron el incumplimiento del ordenante y su descripción como tal(es); y, finalmente, la garantía a primer requerimiento documentaria, donde además de las exigencias anteriores es necesario adjuntar determinados escritos que se han precisado en la

garantía, protegiendo un poco más al ordenante de cancelar cobros abusivos o fraudulentos.” (2006, p.118)

Es de resaltar, que el grado de exigencia para acceder a la prestación es el criterio diferenciador entre las tres formas de constituir una garantía bancaria, donde en la tercera, incluso podría solicitarse un peritazgo que dé cuenta de las condiciones para hacer la solicitud de pago, volviendo así al mecanismo de protección una suerte de proceso donde el garante tendrá que juzgar la documentación entregada en pro sus intereses y del constituyente.

### **3.3.2.3. Póliza de seguro**

A través de la póliza de seguro, la Ley de Vivienda Segura busca que el constructor o enajenador de vivienda nueva cuente con un mecanismo que respalde los perjuicios generados por el riesgo de ruina o amenaza de ruina de un edificio en los términos de esa Ley. Para ello el legislador ordena a la Superintendencia Financiera crear un nuevo ramo de seguros cuyo objeto sean las pólizas de las que se habla en este acápite<sup>19</sup>.

No obstante, para entender a cabalidad la figura que se pretende introducir en el ordenamiento jurídico, se parte del negocio jurídico base para la creación de la póliza: el contrato de seguro.

La comprensión de los seguros en Colombia parte de una clasificación general, la cual viene dada por el Código de Comercio donde en el tope de la jerarquía conceptual se encuentra el seguro marítimo, regulado en el Título XIII, artículos 1703 al 1765 del Código de Comercio y el seguro terrestre, regulado en el Título V, artículos del 1036 al 1162 del mismo Código, haciendo en este último especial atención, ya que los seguros terrestres se enmarca el mecanismo que compete a este acápite.

Los seguros terrestres, siguiendo al artículo 1082, se subclasifican en las categorías de seguros de daños y seguros de personas respectivamente, siendo los primeros destinados a indemnizar los perjuicios sufridos por los daños causados a un bien del cual se predica

---

<sup>19</sup> Artículo 2.2.6.7.1.4.1., inciso segundo del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019.

un interés asegurable, mientras en el segundo se resarcan las consecuencias dañosas surgidas de las lesiones a derechos personalísimos como lo son la integridad personal y la salud.

Por último, siguiendo la clasificación del artículo 1082, los seguros de daños se subdividen en seguros reales y seguros patrimoniales, diferenciados en el grado de facilidad en la tasación de la protección económica del bien o derecho afectado, de tal forma que si el siniestro ocurre sobre un automóvil o un mueble de hogar se está en el campo de los seguros reales, pues la tasación económica de estos, objetivamente, se encuentra determinada; por otro lado, si el siniestro se concreta producto de un incumplimiento contractual o de una responsabilidad civil, se está en el campo del seguro patrimonial, ya que la cuantía no es de fácil determinación y varía sustancialmente en cada caso.

La anterior clasificación es de vital importancia, ya que en el artículo 2.2.6.7.1.4.2, ordinal primero del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, muestra que la póliza de seguro derivado del mecanismo de amparo hace parte de la categoría del seguro real, estos brinda información respecto a las cualidades de dicho seguro, como que se rige bajo las normas del seguro terrestre, que el monto a indemnizar corresponde al valor del inmueble asegurado y que la indemnización se causa por el siniestro ocurrido exclusivamente al inmueble.

Teniendo claro el punto de partida de este seguro, es posible pasar a definir este contrato, en palabras del Código de Comercio, como:

“ARTÍCULO 1036. <CONTRATO DE SEGURO>. <Artículo subrogado por el artículo 1o. de la Ley 389 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> El seguro es un contrato consensual, bilateral, oneroso, aleatorio y de ejecución sucesiva.”

Este artículo se basa en resaltar las principales características del contrato, más allá de dar una definición conceptual. Sin embargo, siguiendo a López Blanco (2014), es posible sustraer que también son características del seguro: ser un contrato de adhesión, que parte de la buena fe, responde a un carácter estrictamente indemnizatorio y surge en consideración a la persona (*intuitu personae*).

Para configurar el contrato de seguros, se debe entender sus elementos esenciales, a saber: el interés asegurable; el riesgo asegurable; la prima o precio del seguro; y la obligación condicional del asegurador.

El interés asegurable es entendido como una relación jurídico patrimonial que tiene una persona con una cosa o un derecho que se encuentra expuesto a riesgo<sup>20</sup>. Además, el artículo 1083 del Código de Comercio indica que este interés debe ser lícito y susceptible de tasación económica. Así, es posible afirmar que tiene interés asegurable un propietario sobre su inmueble o su arrendatario, pues, si bien la relación jurídico patrimonial con el bien es distinta, el interés de asegurarlo contra un riesgo es legítima en ambo casos.

Continuando, el riesgo asegurable consiste en “el suceso incierto que no depende exclusivamente de la voluntad del tomador, del asegurado o del beneficiario, y cuya realización da origen a la obligación del asegurador.” Lo anterior conforme al artículo 1054 del Código de Comercio, según el cual se excluye cualquier hecho cierto o imposible, salvo la muerte el cual es un riesgo propio de los seguros de vida. De tal forma, que por riesgo asegurable es posible definir cualquier hecho que posea un grado de incertidumbre en cuanto a las condiciones de tiempo y modo.

Por otro lado, la prima es considerada como “la suma por la cual el asegurador acepta el traslado de los riesgos para asumirlos e indemnizarlos en caso dado” (Corte Constitucional, C-269 de 1999, p.15). Resaltando, que la prima como elemento esencial del contrato, requiere solamente su estipulación para que el contrato que genere sus efectos, ya que el pago de esta puede ser sometido a plazo, cuotas o cualquier modalidad que acuerden las partes.

Por último, siguiendo a la Corte Constitucional en Sentencia C-269 de 1999, la obligación condicional de pagar es entendida como la subordinación de la asegurada a realizar el pago indemnizatorio siempre y cuando se configure el hecho incierto constitutivo de siniestro. Por ende, durante la vigencia del contrato, la aseguradora deberá amparar los riesgos previstos y resarcir los daños causados por este.

---

<sup>20</sup> En palabras de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil: El interés asegurable es la relación de índole económica que une a una persona consigo misma, o con otro sujeto, o con un bien, o con un derecho específico, que eventualmente puede resultar afectado por variedad de riesgos, todos ellos susceptibles de ser amparados en un contrato de seguro. (SC5327-2018, p. 20)

En este orden de ideas, el contrato de seguro se muestra como un contrato complejo que permite su diversificación o ramificación, ya que su pluralidad de elementos tiene como función, además materializarlo, dar unas condiciones que permitan generar un equilibrio contractual entre las partes individualmente consideradas. Lo que nos lleva al siguiente punto, las partes del contrato de seguro.

El contrato de seguros, en esencia, está constituido por dos extremos contractuales, a saber, el asegurador y el tomador<sup>21</sup>, “pues son quienes intercambian las expresiones de voluntad generadoras del negocio jurídico y asumen las obligaciones derivadas de él” (Corte Suprema de Justicia, SC5327-2018, p. 20). Por asegurador, en Colombia, se entiende que es una entidad debidamente autorizada por la superintendencia de financiera para celebrar dichos contratos, es decir un sujeto calificado, que conforme al artículo 1037 del Código de Comercio, debe ser una persona jurídica, la cual, además de asumir el riesgo, debe cumplir con una serie de reglamentaciones destinadas a garantizar la estabilidad financiera, técnica, legal y administrativa de la aseguradora. Caso contrario para el tomador, quien puede ser cualquier sujeto de derecho, persona natural, jurídica o incluso patrimonio autónomo, que pueda llevar a cabo la traslación del riesgo respecto a su patrimonio, persona o, incluso, de un tercero. Sin embargo, es de resaltar, que dentro de la relación contractual existe otro sujeto, que a pesar de no ser considerado directamente una parte del contrato de seguro, adquiere un papel relevante dentro de la relación contractual por ser el beneficiario del amparo: el asegurado, que como indica la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil se distinguen en el contrato por ser “interesados en los efectos económicos de dicho pacto” (SC5327-2018, p. 20). El cual se distingue del tomador, pues en el asegurado reposa el interés asegurable. De aquí, que en una misma persona pueda fungir las calidades de tomador y beneficiario.

Es bajo el anterior entendimiento, que el artículo 2.2.6.7.1.4.2 del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, expone la siguiente reglamentación para la póliza de seguro constitutiva de amparo de perjuicios patrimoniales:

1. El seguro debe corresponder a la categoría de seguro real y de ocurrencia, el cual tendrá por objeto resarcir, en caso de siniestro, al propietario inicial o sucesivos propietarios de las viviendas nuevas por los perjuicios patrimoniales causados.

---

<sup>21</sup> Artículo 1037 del Código de Comercio.

2. Serán asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación
3. El seguro será tomado por el constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta del propietario inicial o sucesivos propietarios.
4. La póliza de seguro deberá ser expedida por una entidad aseguradora autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. La póliza deberá ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente, de acuerdo con las definiciones de este Capítulo y no podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente.
6. La prima deberá estar pagada en su totalidad como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente y antes de la entrada en vigencia de la póliza, así mismo se anexará a la escritura pública de transferencia el recibo de pago legalizado.
7. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 1044 del Código de Comercio, para este tipo de pólizas el asegurador deberá estipular que no podrá oponer al beneficiario las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.
8. La póliza podrá contratarse de manera individual o colectiva, en este último caso se debe emitir el correspondiente certificado individual a cada uno de los proyectos asegurados.

En suma, esta primera fase de reglamentación busca armonizar los fines y conceptos propios del amparo de perjuicios patrimoniales con el contrato de seguros, dejando a cargo de la Superintendencia Financiera las reglamentaciones de carácter más técnico.

Sin embargo, más allá de la caracterización, el DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, agrega otras reglas al mencionado seguro, en temas como el pago de la prima, los deducibles, la emisión de la póliza y el margen de cobertura.

Detallando el asunto de la prima, el Decreto Único Reglamentario referenciado, en el artículo 2.2.6.7.1.4.3., indica que la vigencia del seguro dependerá de un pago único. No obstante, atendiendo a la fuerte carga que genera el pago de esta prima al enajenador o constructor, la cual podría estimarse cuantiosa, dicho Decreto permite, previo acuerdo entre las partes, diferir el pago de esta dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación y antes de la entrada en vigor de la póliza. Lo anterior es relevante ya que con el Certificado Técnico de Ocupación la aseguradora tendría una certeza sobre el estado del riesgo del inmueble y, por otro lado, se pide que sea antes de la expedición de la póliza para que dicha entidad no esté sometida a amparar riesgo sin tener su respectiva contraprestación.

Todo lo anterior, sin cerrarle las puertas a la posibilidad de un pago único e indivisible, que puede darse desde el otorgamiento del Certificado Técnico de Ocupación por parte del Supervisor Técnico.

Otro tema que resalta el DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, es lo relativo a los deducibles: este concepto es representado como una forma de repartir el riesgo entre el asegurador y el beneficiario, así una vez ocurrido el siniestro, ambos sujetos están obligados a incurrir en las erogaciones correspondientes del porcentaje del riesgo repartido. En el contexto de la póliza de seguro a la que se refiere el artículo 2.2.6.7.1.5., los deducibles están permitidos, pero solo hasta un 0,5%, siempre y cuando dichas erogaciones sean repartidas al tomador, mas no al beneficiario a quien no se le debe imponer pagos obligatorios en el contexto del contrato de seguro. Esto permite una versatilidad en cuanto a la fijación del precio de la prima, pues se tiende a reducir el monto de la prima mientras mayor sea el deducible.

Para finalizar, sobre el tema de emisión de la póliza, se debe tener en cuenta que la expedición de esta se debe hacer respecto de cada proyecto, la cual deberá ser protocolizada por cada unidad habitacional transferida, es decir, que por cada unidad estructural independiente se emite una póliza y esta misma deberá ser protocolizada en cada apartamento una vez sea

transferida. Lo anterior conforme al artículo 2.2.6.7.1.4.4. del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019.

Esta póliza constituye la prueba principal de la existencia del amparo de perjuicios patrimoniales, ya que es la manifestación escrita del contrato de seguros, donde se refleja la información general o condiciones del negocio jurídico, tales como las partes del contrato, la vigencia, el monto de la prima y la cobertura. Es de destacar, que el referenciado Decreto deja vía libre para a que las aseguradoras puedan ofrecer coberturas adicionales siempre que guarden relación con el objeto principal y no sean requisitos para emitir la póliza.

En resumen, a través de los tres mecanismos expuestos, el legislador integra un bloque normativo que busca subsanar el abandono jurídico que han tenido los compradores de vivienda frente a los defectos expuestos en la construcción de edificaciones. Sin embargo, el DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, no limita la protección a solo los instrumentos presentados, ya que conforme al artículo 2.2.6.7 se podrán crear otros mecanismos de amparo, siempre y cuando cumplan con las condiciones técnicas y financieras que permitan su procedencia. Quedando en cabeza de la Superintendencia financiera la facultad reglamentaría sobre estos mecanismos.

### **3.3.3. Reglas sobre la efectividad de los mecanismos y sus exclusiones.**

Respecto a la efectividad del Amparo de Perjuicios Patrimoniales, el DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, en el artículo 2.2.6.7.1.1.12., se limita solo a enunciar el término mínimo que se tiene para hacer la reclamación ante la entidad financiera o aseguradora que concede el amparo y sobre quien está legitimado para hacer tal reclamación.

Para ello se clasifica las reclamaciones dependiendo el tipo de inmueble en el que recaen: propiedad horizontal, propiedad horizontal unifamiliar o bifamiliar y viviendas que no son propiedad horizontal.

De tal forma que los legitimados para hacer efectivo el amparo serian, el administrador o cualquiera de los órganos de dirección en el caso de la propiedad horizontal; para la propiedad

horizontal unifamiliar o bifamiliar el legitimado es el propietario directamente afectado; quedando para el caso de las viviendas no sometidas en régimen de propiedad horizontal la titularidad de la reclamación en manos de del propietario del inmueble afectado.

Por otro lado, en materia de exclusiones el artículo 2.2.6.7.1.1.6 del referenciado DUR, excluye los siguientes riesgos para ser cubiertos o resarcidos por el amparos de perjuicios patrimoniales:

1. Daños extra patrimoniales y/o corporales.
2. Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes.
3. Daños causados a bienes muebles.
4. Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido expedido el Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente, salvo aquellas obras efectuadas para subsanar defectos de la edificación por ruina o amenaza de ruina derivada de algunas de las causas previstas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.
5. Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación.
6. Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos.
7. Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales

Agregando el artículo que las incidencias u objeciones técnicas respecto al proceso constructivo presentada por la entidad que presta el amparo no pueden oponerse al beneficiario del amparo como una causal de exclusión del amparo. Esta disposición es vital pues evita que las discusiones o inconformidades que la entidad tenga con la constructora sean trasladadas al reclamante, evitando que se presente temas de desequilibrios contractuales a la hora de reclamar la reparación.

#### **4. APRECIACIONES FINALES ENTORNO A LOS INSTRUMENTOS INTRODUCIDOS EN LA LEY 1796 DE 2016.**

##### **4.1. Sobre la protección al comprador de vivienda y la unificación de los remedios jurídicos.**

De mano del Estatuto del Consumidor, el Código Civil y Ley 1746 de 2016 se han explorado las diferentes formas en que el comprador de vivienda es protegido en Colombia, Sin embargo, esta multiplicidad de mecanismos, si bien cubren la mayoría de circunstancias que podrían afectar la integridad de la vivienda, generan una dispersión normativa innecesaria.

En consecuencia, en caso de una afectación a la vivienda adquirida existen tres rutas jurídicas a las que el comprador puede acudir, en las que tendrá que analizar criterios como: relación de consumo, naturaleza de la afectación, termino de protección, reclamación de amparo e incluso determinación del número de metros cuadrados de la propiedad para empezar siquiera a vislumbrar la posibilidad de acceder a la reparación que corresponda en cada caso concreto, todo lo anterior en un contexto especializado en donde se maneja unos términos preclúyentes.

Si bien es cierto que esto no sería un obstáculo determinante para acceder a una indemnización, si invita a preguntarse por la unificación de todos estos criterios en una figura que permita cubrir circunstancia tanto estructurales como no estructurales de la vivienda, tal como ocurre por ejemplo en legislaciones como la francesa donde existe un sistema de seguros que cubre desde el inicio de la construcción hasta la demolición de la edificación (Tamayo y Ossa, 2015, p.23).

##### **4.2. Algunas consecuencias de la obligatoriedad de los mecanismos correctivos y preventivos.**

Uno de los problemas que en un principio podrán presentarse de cara a la obligatoriedad de los Amparos en las nuevas edificaciones, es el aumento en los precios de las unidades habitacionales en los que se implemente. Lo anterior fundado en los costos que generaría

la Supervisión Técnica Independiente como del Amparo de Perjuicios Patrimoniales, los cuales, de alguna forma serán trasladados al valor del inmueble a la hora de hacer la tradición.

No obstante, si bien es cierto que la subida de costos parece inevitable, lo cierto es que, ante las consecuencias de un colapso o ruina, el pago de un valor extra que cubra esos daños es poco.

Además, según Martínez Contreras (2014, p. 44), hablando del caso de los seguros, comenta que el ambiente competitivo de las compañías aseguradoras en este país y la baja probabilidad de riesgo de que ocurra una ruina, son factores que afecta positivamente el costo de la prima, argumentos que se podría trasladar a otros mecanismos o figuras, como es el caso de la garantía bancaria y la fiducia. Es decir, puede que el aumento en el valor de la vivienda sea poco a cambio de la protección y seguridad que se ofrece.

Asimismo, producto de la protección implementada, se presentará un cambio notorio entre el valor de los proyectos edificatorios superiores a 2000 metros cuadrados de área construida y los inferiores a este. Donde los primeros, inevitablemente serán mucho más costosos que los segundos, por las inversiones que deben realizar para cubrir los amparos y supervisiones. Agregando que dicha diferenciación no solo será económica, sino jurídica, pues para las que no cuentan con el amparo de la Ley 1796 de 2016, deberán seguir ateniéndose a los remedios ofrecidos en el Código Civil y en el Estatuto del Consumidor.

### **4.3. Un problema persistente**

Al principio de este trabajo se presentó un problema recurrente en el mercado inmobiliario colombiano y es la constante aparición de sociedades fugases que al terminar los proyectos inmobiliarios para los que fueron creadas son disueltas y liquidadas, dejando desamparado a los compradores de vivienda ante los riesgos de ruina o amenaza de ruina.

Se planteó que el Amparo de Perjuicios Patrimoniales podría ser un remedio para dicho problema. Sin embargo, luego del estudio realizado se concluye que con la creación del mecanismo solo se resuelve el problema parcialmente.

En un principio, al existir la tajante división entre los proyectos que cuentan con la protección de la Ley 1796 de 2016 y los que no, de entrada, excluye un volumen considerable de edificaciones y viviendas que deben conformarse con la protección brindada en la Garantía Decenal y del Estatuto del Consumidor, las cuales no son inmunes a estas prácticas, ya que la mayor ventaja de los amparos de perjuicios patrimoniales es su perpetuidad a pesar de la existencia o no del constituyente.

Por otra parte, si bien es cierto que por esta perpetuidad las viviendas protegidas por el Amparo de Perjuicios Patrimoniales pueden acceder a una indemnización por la ruina o amenaza de ruina dentro el termino de vigencia de 10 años, producto de las exclusiones traídas por el artículo 2.2.6.7.1.1.6 del DUR 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, impiden que dicha reparación pueda llevarse a cabo de forma íntegra, por ello perjuicios corporales o de afectación a otros bienes que podrían cobrarse en una acción directa contra la constructora pueden ser fácilmente evadidos por esta con la táctica ya explicada.

#### **4.4. Obstáculos para acceder al Amparo de Perjuicios Patrimoniales.**

Para finalizar, una circunstancia a la que hay que ponerle atención es la posibilidad de que el trámite para acceder a los amparos se convierta en un proceso parajudicial. Esto es, que las exigencias de los contenidos de las reclamaciones se vuelvan auténticas demandas que exigen un grado probatorio y de especialidad propias de un proceso judicial. Un ejemplo de esta posibilidad la podemos encontrar en el caso de la Garantía Bancaria, la cual como se mostró puede desarrollarse en tres niveles de exigibilidad, de primer requerimiento, justificada y documentaría. Siendo esta ultima la que más exigencias pide a la hora de realizar la reclamación una relación probatoria del grado que se podría exigir de una judicial.

Aun así, no es más que mera especulación en la medida que, para poder hacer afirmaciones categóricas, es menester esperar la reglamentación que la Superintendencia Financiera hará al respecto, pues aún quedan situaciones de esa índole por resolver.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

### BIBLIOGRAFIA CITADA:

#### Jurisprudencial:

- Corte Constitucional (28 de abril de 2000). C-269/99 [M.P. MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO]
- Corte Constitucional (30 de agosto de 2000). C-1141/00 [M.P. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ]
- Corte Constitucional (15 de octubre de 2003). C-936/03 [M.P. EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT]
- Corte Constitucional (27 de julio de 2006). T-585/06 [M.P. MARCO GERARDO MONROY CABRA]
- Corte Constitucional (26 de junio de 2013). C-359/13 [M.P. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO]
- Corte Constitucional (26 de enero de 2017). T-035/17 [M.P. ALEJANDRO LINARES CANTILLO]
- Corte Constitucional (7 de marzo de 2017). T-149/17 [M.P. MARÍA VICTORIA CALLE CORREA]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (30 de abril de 2009). Sentencia 25899319399219990062901. [ M.P. PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (4 de diciembre de 2009). 11001-3103-003-1995-02415-01 [M.P. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (19 de Julio de 2016) Sentencia SC14426-2016. [M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (14 de febrero de 2016). Sentencia SC-013-2006. [ M.P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (13 de diciembre de 2018). Sentencia SC5327-2018. [ M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (26 de julio de 2019) SC2847-2019/2008-00136. [M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO]

#### Libros:

- Martínez Rave, G. & Martínez Tamayo, C. (2003). Responsabilidad Civil Extracontractual. 11 ed. Bogotá: Editorial Temis
- Santos Ballesteros, J. (2012). Responsabilidad civil tomo 2: parte especial. 3 ed. Bogotá: Editorial Temis
- Bonivento Fernández, J. (2012). Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales. 18 ed. Bogotá: Librería del Profesional.
- López Blanco, H. (2014). Comentario al Contrato de Seguro. 6 ed. Bogotá D.C.: DUPRÉ Editores

#### Revistas:

- Abela, A. (1993). Las Garantías Bancarias en el Derecho Colombiano. *Anuario de Derecho Privado*, (12), 65-96.
- Agudelo, C. & Pérez, C (2011). ¿Es la fiducia en garantía un mecanismo para garantizar obligaciones más eficientes que las cauciones tradicionales? *Revista de Derecho Privado*, (45), 1-78.
- Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL (2019). Tendencia de los Indicadores Líderes de Vivienda. *Tendencias de la Construcción: Economía y Coyuntura Sectorial*, (17), 7-18.
- León, C. (2006). Aplicabilidad de las Garantías Bancarias a Primer Requerimiento en el Ordenamiento Jurídico Colombiano. *Revista de Derecho Privado*, (10), 103-121.
- Mendoza, A. (2005). Contratos de garantía. *Estudios Socio-Jurídicos*, 7(1), 194-276.
- Tamayo Jaramillo, J., & Ossa Gómez, D. (2015). La responsabilidad civil y los seguros en la construcción de inmuebles: una aproximación comparativa entre el derecho colombiano y francés. *RIS*, (43), 171-191.
- Restrepo Isaza, D. (2014). El Control de la Construcción y el Control Urbano en Colombia: El Caso Medellín y la Ruta Medellín Vivienda Segura 2014-2024; Retos y Oportunidades. *Revista de Ingeniería*, (41), 90-94
- Villegas, J. (2007). Constitucionalización del Derecho Comercial: Algunas de las Huellas Trazadas por La Jurisprudencia de la Corte Constitucional de Colombia. *Vniversitas*, (113), 113-137

Página web:

- Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española. Recurso web, Recuperado de: <https://dle.rae.es/garant%C3%ADa?m=form>
- Tamayo Ortíz, H. (12 de octubre de 2017). Las lecciones que deja el desplome del edificio Space, 4 años después. *El Tiempo*. Recuperado de: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/aniversario-del-desplome-del-edificio-space-en-medellin-140340>

Normativa:

- Asamblea Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia.
- Congreso de Colombia (26 de mayo de 1873). Código de Civil [Ley 84 de 1873]. DO: 2.867.
- Congreso de Colombia. (19 de agosto de 1997). Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes. [Ley 400 de 1997] DO: 43.113
- Congreso de Colombia. (16 de julio de 2008). Por la cual se modifica y adiciona la Ley 400 del 19 de agosto de 1997. [Ley 1229 de 2008] DO: 47.052
- Congreso de Colombia. (12 de octubre de 2011). Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones. [Ley 1480 de 2011] DO: 48.220
- Congreso de Colombia. (13 de Julio de 2016). 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. [Ley 1796 de 2016] DO: 49.933
- Gobierno Nacional. (30 de abril de 2010). Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones. [Decreto 1469 de 2010]

- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de Colombia. (17 de abril de 2013) Por el cual se reglamenta la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7 y siguientes de la Ley 1480 de 2011. [Decreto 735 de 2013]
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público (6 de agosto de 1998). por el cual se dictan normas sobre el otorgamiento de avales y garantías. [Decreto 1516 de 1998]
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia (26 de mayo de 2015) Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. [Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015]
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (5 de junio de 2017) Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10 [Decreto 945 de 2017]
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (21 de febrero de 2019) Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva. [Decreto Reglamentario 282 de 2019]
- ONU: Asamblea General, Declaración Universal de Derechos Humanos, 10 diciembre 1948, 217 A (III).
- ONU: Asamblea General, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, 16 diciembre 1966, Naciones Unidas, Serie de Tratados, vol. 993, p. 3.
- ONU: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (13 de diciembre de 1991). Observación General No. 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada: art.11, párr. 1 del Pacto para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia. (31 de julio del 2017) Tema: Certificado Técnico de Ocupación Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 "Por El Cual Se Modifica Parcialmente El Reglamento Colombiano De Construcciones Sismo Resistentes Nrs-10" [Instrucción Administrativa No. 12]

## BIBLIOGRAFIA CONSULTADA:

### Doctrina:

- Asociación Nacional de Instituciones Financieras (2014). Dinámica del sector edificador y la política de vivienda en Colombia. *Reporte ANIF Sector Construcción*, (161), 38-42.
- Fernández, T. (2015). Manual de derecho urbanístico. 22va ed. Madrid: El consultor de los ayuntamientos.
- Franco Vélez, J. M. (2015). Tensiones generadas entre el derecho a la vivienda digna y las normas de protección al consumidor inmobiliario desde la interpretación contractual. *Revista Principia Iuris*, 12(23), 264-279.
- Herrera Tapias, B. & Alfaro Patron, D. (2012). El nuevo derecho de garantías. *Justicia*, (22), 124-141.
- Jaramillo Idárraga, J. (noviembre, 2013). *La garantía de los bienes inmuebles en la legislación colombiana. Análisis a partir de los cambios introducidos por la Ley 1480 de 2011, Estatuto del consumidor de Colombia y su decreto reglamentario 735 de 2013*. Trabajo presentado en el Segundo Encuentro de Semilleros de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia, Santa Fe de Antioquia, Colombia.
- Monroy, D. (2014). Las garantías imperativas en el ámbito de aplicación del derecho del consumo: una visión crítica a partir del Nuevo Estatuto del Consumidor en Colombia. *Revista facultad de derecho y ciencias políticas*. 44(120), 47-86.
- Mora Barrera, J. (2015). Derecho urbano. 18 ed. Bogotá: Leyer.
- Ortega Burgos, K. & Sarmiento, V. (2016). Balance y perspectivas del sector edificador 2016 -2017: ¿Cómo la construcción de edificaciones mantiene su dinamismo? *Estudios económicos Camacol*, (82), 1-15. Recuperado de: [http://camacol.co/sites/default/files/secciones\\_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2082.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2082.pdf)

- Ossa Gómez, D. (2013). La responsabilidad civil en el estatuto del consumidor: Las garantías de calidad, idoneidad, y seguridad de los productos. *Estudios de derecho*, 70(156), 237-263.
- Padilla Hernández, E. (Editor). (2007). Derecho urbano: ley 9a de 1989, ley 388 de 1997, comentarios, jurisprudencia, tutelas, leyes, decretos reglamentarios, modelos, diccionario urbanístico. 4. ed. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional.
- Palacio Arango, L. & Vega Posada, C. (2013). *La interventoría de obras en el sector privado*, trabajo de grado. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
- Palacio Botero, A. (1989). El sector inmobiliario en la economía colombiana. Medellín: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín
- Tamayo Jaramillo, J. (2007). Tratado de Responsabilidad Civil Tomo 1. 2 ed. Bogotá: Editorial Legis

#### Jurisprudencia:

- Corte Constitucional (8 de Julio de 2009) sentencia C-444 [Jorge Ignacio Pretelt Chaljub]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (5 de junio de 2009) sentencia C-0800131030061993-08770-01 [MP. Jaime Alberto Arrubla Pacuar]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (1 de noviembre de 2011) sentencia 11001-3103-018-2002-00292-01 [Ruth Marina Diaz Rueda]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (8 de agosto de 2013) sentencia 11001-3103-003-2001-01402-01 [Ruth Marina Diaz Rueda]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (18 de junio de 2015) sentencia 11001-02-03-000-2015-01233-00 [Margarita Cabello Blanco]
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (8 de abril de 2014) sentencia 11001-31-03-037-2009-00700-01 [Ruth Marina Diaz Rueda]