

El principio de progresividad y no regresividad y su aplicación para la protección de la vivienda en Colombia. La regresividad de la garantía legal en inmuebles de la ley 1480 de 2011 en Colombia.

## **Resumen**

El derecho fundamental a la vivienda digna es vinculante desde el Art. 51 de la constitución, la jurisprudencia constitucional y algunos instrumentos internacionales, tales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

No obstante, existen normas regresivas en el ordenamiento colombiano, como el artículo 8° de la ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013 que regulan el término legal de garantía de los bienes inmuebles que son puestos en el mercado. El análisis de la constitucionalidad de estas disposiciones normativas frente a la responsabilidad del Estado de garantizar las condiciones necesarias para hacer efectivo del derecho fundamental a la vivienda digna partirá desde una perspectiva del bloque de constitucionalidad y de la aplicación del principio de progresividad y no regresividad del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

**Palabras Clave:** Bloque de constitucionalidad, vivienda digna, garantías en bienes Inmuebles, principio de progresividad, regresividad.

## **Abstract**

The fundamental right to decent housing is binding from Article 51 of the constitution, constitutional jurisprudence and some international instruments, such as the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights.

However, there are regressive rules in the Colombian legislation, such as article 08 of Law 1480 of 2011 and Decree 735 of 2013 that regulate the legal term of guarantee of real estate that is placed on the market. The analysis of the constitutionality of these normative provisions against the responsibility of the State to guarantee the necessary conditions to realize the fundamental right to decent housing will start from a derogatory of the constitutionality block and the application of the principle of progressivity and non-regressivity of the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights.

Keywords: Constitutionality block, decent housing, guarantees in real estate, principle of progressivity, regressivity.

## Introducción

La Constitución de 1991 introdujo dentro de su conjunto de garantías el derecho a la vivienda digna, desde una lectura amplia del artículo 51. Tales garantías además se encuentran reforzadas en varios instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, los cuales son vinculantes para el Estado colombiano a través del bloque de constitucionalidad. Dicho pacto consagra, a su vez, la obligatoriedad de los Estados partes por materializar los principios de progresividad y no regresividad de los denominados Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

No obstante, lo anterior, es posible encontrar dentro del ordenamiento jurídico colombiano normas cuestionables frente a la materialización de los principios en cuestión, específicamente frente al derecho fundamental y social a la vivienda digna.

Una de las normas que admite tal cuestionamiento es el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011 y la norma que la amplía, el artículo 13 del Decreto 735 de 2013, ambas regulan el término de garantía de la calidad e idoneidad en los bienes inmuebles, entre otros asuntos.

El presente escrito pretende explicar la aplicación del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales dentro del ordenamiento jurídico colombiano; abordar de manera breve las distintas nociones del derecho a la vivienda digna como derecho fundamental; definir grosso modo el principio de progresividad y no regresividad de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales; resumir el régimen de garantía en bienes inmuebles; y por último analizar la constitucionalidad del artículo 08° de la Ley 1480 de 2011 y el artículo 13 del Decreto 735 de 2013 de cara al principio de progresividad y no regresividad.

## **Aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el ordenamiento jurídico colombiano**

De acuerdo con la Sentencia C-225 de 1995:

*El bloque de constitucionalidad está compuesto por aquellas normas y principios que, sin aparecer formalmente en el articulado del texto constitucional, son utilizados como parámetros del control de constitucionalidad de las leyes, por cuanto han sido normativamente integrados a la Constitución, por diversas vías y por mandato de la propia Constitución (M.P. Martínez Caballero, 1995).*

En concordia con el desarrollo jurisprudencial colombiano frente al tema, existen dos acepciones del denominado bloque de constitucionalidad, a saber, en estricto sentido y en sentido lato. El primero de estos es aquel que se encuentra integrado por normas y principios de carácter constitucional que se reducen al texto de la Constitución propiamente dicho y los tratados internacionales que establezcan derechos humanos, cuya limitación se encuentre prohibida durante los estados de excepción (Arango, 2004).

Por su parte, el bloque de constitucionalidad en sentido lato se refiere a las disposiciones normativas, de diversa jerarquía, que sirven como parámetro para efectuar el control de constitucionalidad, es decir, la constitución, los tratados internacionales de los que habla el artículo 93 Superior, las leyes orgánicas y en algunas ocasiones las leyes estatutarias (Sentencia C-191-98).

Para ampliar esto, es importante citar lo mencionado por Uprimny (2017), quien sostiene:

*Habría que concluir que hacen parte del bloque en sentido estricto (i) el Preámbulo, (ii) el articulado constitucional, (iii) los tratados de límites ratificados por Colombia, (iv) los tratados de derecho humanitario, (v) los tratados ratificados por Colombia que reconocen derechos intangibles, (vi) los artículos de los tratados de derechos*

*humanos ratificados por Colombia, cuando se trate de derechos reconocidos por la Carta, y (vi) la doctrina elaborada por los tribunales internacionales en relación con esas normas internacionales. Como es obvio, esta lista genérica incluye específicamente los convenios de la OIT y la doctrina elaborada por los órganos de control de esa organización internacional. Y de otro lado, para integrar el bloque en sentido lato, habría que agregar a las anteriores pautas normativas (i) las leyes estatutarias y (ii) las leyes orgánicas.*

El Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales es parte de la Carta Internacional de Derechos Humanos, junto con la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, incluida la última del Primer y Segundo Protocolos Facultativos. El Pacto, a su vez, es supervisado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas. De acuerdo con lo establecido en el artículo 93 de la Constitución Política de Colombia dicha norma de carácter internacional hace parte del denominado Bloque de Constitucionalidad.

Así entonces, siendo que el Pacto de Derechos Económicos, Sociales, y Culturales es un tratado vinculante para Colombia, por el bloque de constitucionalidad, ya que además dicho tratado en materia de Derechos Humanos reconoce una gran cantidad de derechos intangibles; tales como la libre determinación de los pueblos, la prohibición de eliminación de derechos y libertades contenidas en el pacto, el derecho al trabajo, la libertad de asociación y derechos sindicales, el derecho a la familia, el derecho a la vida digna y a un nivel de vida adecuado, el Disfrute del nivel más alto posible de salud física y mental, el desarrollo de la personalidad humana cómo el derecho a la educación gratuita, el derecho a la vida cultural y a participar en ella y a gozar de los beneficios del progreso científico, entre otros, derechos todo diferentes a los de primera generación, incluidos algunos derechos colectivos, como lo son el derecho a formar sindicatos, o el derecho a la participación de la vida cultural, el derecho a la vivienda digna; y dentro de esta lógica, conservarían por tanto una esfera de protección directa por parte del juez constitucional colombiano.

Es importante adicionar también que, en términos de tratados internacionales en materia de protección de derechos humanos, el juez constitucional ha sido tajante en exigir que estos tratados deben reconocer un derecho humano de manera expresa, a saber:

1) Unos de carácter universal, por ejemplo, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, trascendente en este escrito, o la Convención contra la Tortura de 1984, entre otros;

2) Otros de carácter regional, como lo serían el Pacto de San José de Costa Rica, el Protocolo de San Salvador, o la convención Belem do Pará, por señalar algunos.

De ahí que, como lo establece la profesora Bernardita Pérez Restrepo (1994), *“la doctrina del bloque de constitucionalidad explica toda la preceptiva que debe entenderse incluida dentro del concepto de Constitución, y que sirve de parámetro para emitir juicios sobre la constitucionalidad de leyes y de las demás normas jurídicas”*. Por lo tanto, podría decirse que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales hace parte de lo que se puede denominar y que se conoce en nuestro medio como Constitución en sentido material.

Otra de las condiciones que se requiere para la aplicación directa de derechos fundamentales vía bloque de constitucionalidad, es que estos derechos no sean susceptibles de ser suspendidos en un estado de excepción. En este sentido, la Corte Constitucional en la sentencia C 225/1995 ha dicho:

*En tales circunstancias, la Corte Constitucional coincide con la vista Fiscal en que el único sentido razonable que se puede conferir a la noción de prevalencia de los tratados de derechos humanos y de derecho internacional humanitario (CP arts 93 y 214 numeral 2º) es que éstos forman con el resto del texto constitucional un “bloque de constitucionalidad”, cuyo respeto se impone a la ley. En efecto, de esa manera se armoniza plenamente el principio de supremacía de la Constitución, como norma de*

*normas (CP art. 4º), con la prevalencia de los tratados ratificados por Colombia, que reconocen los derechos humanos y prohíben su limitación en los estados de excepción (CP art.93)”*

En igual sentido se han pronunciado en las sentencias C-423 de 1995, C-578 de 1995, C-358 de 1997, C-191 de 1998, T-568 de 1999, C-708 de 1999; entre otras, por lo que habría que entrar a analizar el carácter de los derechos intrínsecos que consagra cada numeral de las convenciones precitadas, de forma que sean relevantes en cuestión de Derechos Humanos, de forma tal que puedan tener una aplicación directa Incluso en los estados de excepción, o lo que es lo mismo, que no sean susceptibles de ser suspendidas en estos.

Analizando el contenido del articulado del pacto de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, encontramos que habría dos clases de derechos:

- 1) los que hablan de derechos intangibles y colectivos como culturales y educativos.
- 2) los que tratan sobre la persona y la dignidad de la persona en sí misma, como los que refieren en el derecho a la vivienda, alimentación, vestido, trabajo digno, entre otros.

De lo anterior se desprende que la existencia del bloque de constitucionalidad y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, como parte de él, adquiere una gran importancia, ya que esta normatividad internacional amplía los términos de los debates constitucionales, y también da horizontes a los rangos de protección constitucional vía declaración de inconstitucionalidad, de la acción de tutela, y demás mecanismos de amparo directo de derechos fundamentales, ya que las normas a tener en cuenta no son únicamente los artículos de la constitución política, sino que los tratados internacionales que hablan de un derecho o conjunto de derechos en específico deben ser tenidos en cuenta por el legislador y los jueces, lo que convierte el bloque de constitucionalidad en “uno de los elementos básicos

para realizar un juicio de constitucionalidad” ya que “irradia un criterio interpretativo y aplicativo que ningún operador jurídico debe dejar de considerar” (Nogueira, 2000).

### **Derecho fundamental a la vivienda digna y Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales**

La Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 51 establece que,

*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.*

La vivienda en Colombia es un derecho que hace parte de la amalgama de derechos denominados fundamentales. Su regulación y fundamentalidad se encuentran estipuladas en diversos instrumentos internacionales, nacionales, e incluso difuminadas en todo el ordenamiento jurídico colombiano en normas que en principio regulan materias distintas a los derechos fundamentales. Un ejemplo de esto podría ser el caso del Código de Procedimiento Penal, que en sus artículos 653 y 670 regula las limitaciones de ingreso a la vivienda; la regulación de la propiedad y los inmuebles que trae el Código Civil; y el artículo 149 numeral 11 del Código Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que otorga al Consejo de Estado la competencia para conocer de los asuntos relacionados con la declaración administrativa de extinción del dominio o propiedad de inmuebles urbanos y de los muebles de cualquier naturaleza, por citar algunos.

La jurisprudencia constitucional ha desarrollado el derecho a la vivienda digna desde tres miradas diferentes, a saber, la vivienda digna como un derecho de contenido prestacional y asistencial; la vivienda digna como derecho fundamental por conexidad y finalmente la vivienda digna como derecho fundamental autónomo.



## **Vivienda digna como un derecho de contenido prestacional y asistencial**

En los primeros años, posterior a la llegada de la Constitución Política de 1991, la honorable Corte Constitucional hacía una distinción teórica entre los derechos civiles y políticos y los denominados derechos sociales, económicos y culturales; asignándole a los primeros la posibilidad de ser exigidos mediante protección directa vía acción de tutela y a los segundos como derechos puramente prestacionales, los cuales su efectividad dependía de acciones legislativas y administrativas llevadas a cabo por el Estado colombiano y de la disposición de recursos del mismo. Esta interpretación, cobijaba al derecho a la vivienda digna, como derecho social que es, del cual no era posible, en aquel momento, demandar su exigibilidad mediante la acción de tutela.

Algunos ejemplos de fallos constitucionales en donde se encuentra inmerso esta mirada del derecho a la vivienda digna son las Sentencias T-203 de 1999 y la T-791 de 2004, en donde la corte manifiesta, en la primera, que este derecho es de carácter prestacional en la medida que así lo demanda la forma en como el artículo 51 Superior se encuentra enunciado. En el caso de la segunda, dicha corporación advierte que este es un derecho de carácter asistencial, el cual requiere de un desarrollo legal y que debe ser prestado directamente por la administración o por entidades asociativas creadas para ello (Santana, 2012).

## **La vivienda digna como derecho fundamental por conexidad**

La Corte Constitucional en diferentes ocasiones manifestó que en algunas circunstancias la vulneración de los derechos económicos, sociales y culturales, que se entendían como meramente prestacionales y asistenciales, ponían en riesgo derechos fundamentales como la vida, la dignidad humana y la igualdad, entre otros. La salud, por ejemplo, fue uno de los derechos que durante un tiempo fue sujeto de reclamación directa mediante la figura de la conexidad, en general ligándolo a los derechos a la vida, a la dignidad humana, entre otros.

Desde esta óptica, mediante la Sentencia T-049 de 2009 la Corte Constitucional estableció, en su momento, unos parámetros o causas jurídico-materiales que debían presentarse en los casos en concreto para poderse amparar el derecho a la vivienda digna mediante acción de tutela, a saber, circunstancias jurídico-fácticas especiales que permitan en situaciones muy específicas darle tratamiento de derecho fundamental a un derecho social como lo es la vivienda digna. Las condiciones dadas por dicho fallo consistían en la existencia de un peligro inminente; la presencia de sujetos de especial protección que se encontrasen en riesgo; la demostración de la afectación del mínimo vital; la evidencia del desmedro a la dignidad humana, expresado en situaciones degradantes que afecten el derecho a la vida y la salud; así mismo debe existir otro medio de defensa judicial para la efectividad de protección requerida (Santana, 2012).

Esta mirada del derecho a la vivienda digna básicamente apuntaba a que la protección de este en determinadas circunstancias servía como puente de garantía de derechos de mayor rango como son la vida y la dignidad humana, lo que no lo convertía en un derecho iusfundamental de carácter autónomo, sino como un derecho social que eventualmente podría ser tratado como fundamental.

### **La vivienda digna como derecho fundamental autónomo**

Recientemente la Corte Constitucional en Sentencia T-433 de 2016 definió el derecho a la vivienda digna como, *“aquel por medio del cual, se satisface la necesidad humana de poder contar con un sitio, propio o ajeno, que disponga de las condiciones adecuadas y suficientes para que quien lo habite pueda desarrollar, con dignidad, su proyecto de vida”* (MP Gabriel Eduardo Mendoza, 2016). En esta sentencia la corporación hizo un recorrido por los fallos jurisprudenciales que se han dado en el transcurso de los años y que llevaron al alcance que en la actualidad tiene la vivienda digna como derecho fundamental.

En este producto jurídico la corporación expone los anteriores pronunciamientos que hacían referencia a las miradas previamente expuestas, esto es, los derechos económicos, sociales y culturales como derechos de carácter prestacional y asistencial y en conexidad con derechos fundamentales. Frente a esto, la corporación señala el cambio jurisprudencial que se ha dado, consistente en la óptica de que todos los derechos son fundamentales y que la naturaleza de fundamental no puede estar sujeta a la manera como los mismos se hagan efectivos sino más bien, a los bienes jurídicos que protegen (Nudelman, 2017).

La Corte en la Sentencia T-433 de 2016 señala igualmente que,

*Según la jurisprudencia constitucional, la dignidad humana se manifiesta de tres (3) maneras: (i) como autonomía o como posibilidad de diseñar un plan vital y de determinarse según esa elección (vivir como se quiere); (ii) como acceso al conjunto de las circunstancias materiales necesarias para desarrollar el proyecto de vida (vivir bien), y (iii) como intangibilidad de los bienes no patrimoniales, integridad física e integridad moral (vivir sin humillaciones)[13]. A su vez, la Corte ha señalado que la dignidad humana es protegida y promovida como (i) principio fundante del ordenamiento jurídico o valor, (ii) principio constitucional, y (iii) derecho fundamental autónomo (MP Gabriel Eduardo Mendoza, 2016).*

De lo expuesto por la corporación se evidencia que el derecho a la vivienda digna está relacionado con los fines del Estado moderno, principalmente del estado de bienestar y los Estados con características sociales, siendo así que la vivienda digna está entonces elevada a categoría de derecho fundamental a través de la dignidad humana.

El derecho a la vivienda digna tiene una estrecha relación con la dignidad humana, debido a que un sitio adecuado para vivir, o en términos del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, una vivienda adecuada, es necesaria para el desarrollo del proyecto de vida, toda vez que facilita la

supervivencia del sujeto y, además, porque es allí en donde transcurre una porción importante de su vida y la de su familia.

De acuerdo con la Corte en Setencia T-763 de 2015:

*En estos términos, calificar como fundamental el derecho a la vivienda digna a pesar de que hacer parte de los derechos económicos, sociales y culturales, llevó a esta colegiatura a adoptar una postura más cercana al ideario plasmado por los Constituyentes y, adicionalmente, más respetuosa de los compromisos adquiridos por el Estado colombiano a nivel internacional (MP Gabriel Eduardo Mendoza, 2015).*

La nueva mirada sobre el derecho a la vivienda digna como derecho fundamental que la corporación introdujo en el ordenamiento jurídico colombiano apunta a que como señala Nudelman (2017):

*La fundamentalidad de los derechos no depende – ni puede depender – de la manera como estos derechos se hacen efectivos en la práctica. Los derechos todos son fundamentales pues se conectan de manera directa con los valores que las y los Constituyentes quisieron elevar democráticamente a la categoría de bienes especialmente protegidos por la Constitución. Una cosa es la fundamentalidad de los derechos y otra – muy distinta – la aptitud de hacerse efectivos tales derechos en la práctica o las vías que se utilicen para ese fin.*

Así mismo esta corporación expone que la distinción entre derechos civiles y políticos y derechos económicos, sociales y culturales solamente responde a razones históricas y metodológicas, y no necesariamente a que unos sean más relevantes que otros, desestimando la óptica anterior que le asignaba a los llamados DESC, esto es, un carácter meramente prestacional.

De lo expuesto por la honorable Corte Constitucional se puede concluir que la connotación prestacional y asistencial que posee el derecho a la vivienda digna no

es argumento para desconocer su carácter de derecho fundamental, pues en últimas todos los derechos fundamentales, incluidos los que desde el principio se conocen como de primera generación y que están estipulados de manera expresa en la constitución como derechos fundamentales en parte tienen dicha connotación, pues su garantía y efectividad demandan unas acciones legislativas y administrativas por parte del estado.

Es así como el derecho a la vivienda digna en el ordenamiento jurídico colombiano tiene carácter de fundamental autónomo y todas las normas y políticas públicas en materia inmobiliaria, como el caso de la Ley 1480 de 2011, deberán estar transversalizadas y pensadas desde esta característica, esto es, su fundamentalidad, y los elementos que ello conlleva, como por ejemplo la obligación de progresividad y no regresividad que tienen los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico colombiano.

### **Derecho a la vivienda digna en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales**

De entre todos los instrumentos que regulan el derecho a la vivienda digna, el instrumento más relevante en la actualidad, aparte de la Constitución misma y de las sentencias de la Corte Constitucional es quizás el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, aplicable en Colombia mediante el bloque de constitucionalidad y adoptado a través de la Ley 74 de 1968.

En este pacto se reconocen conceptos muy importantes, como la dignidad y el desarrollo de la persona humana, por lo que se puede afirmar que es un instrumento de gran relevancia en cuanto a derechos humanos se refiere. Este tratado en su artículo 11 mediante el concepto de “nivel de vida adecuado” consagra la cláusula de garantía de la dignidad humana, o mejor del derecho a la vida digna de las personas y las familias, entendiendo como elementos transversales a esto la

alimentación, el vestido, y un concepto relevante de cara a este escrito, **la vivienda adecuada**, que se relaciona con el derecho a la vivienda digna ya antes mencionada. Todas estas enmarcadas en el principio de progresividad, prescribiendo así que estos elementos deben tener una mejora continua, garantizando las condiciones de existencia, demandado de los estados las medidas legales, económicas y políticas apropiadas para asegurar la efectividad de estos derechos reconocidos.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el citado artículo dice:

*Artículo 11. 1. 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. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.*

De acuerdo con esto, el carácter iusfundamental de la vivienda digna, adquiriría relevancia en dos dimensiones:

- 1) como un elemento de la personalidad ligado al patrimonio, y por tanto parte esencial de la dignidad de una persona, convirtiéndolo, entonces, en un derecho fundamental autónomo, y
- 2) de la vivienda digna, que, junto al vestido, y a la alimentación, constituirían la tríada que integra la vida digna.

De lo hasta aquí mencionado se puede concluir, entonces, que la vivienda digna hace parte del núcleo intangible que se entiende como "dignidad humana", del cual el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en

consonancia con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia y la jurisprudencia constitucional lo consagran como un derecho fundamental autónomo y la obligatoriedad del Estado colombiano de, mediante políticas administrativas y normas legales, velar por la garantía, goce y disfrute de este a todos los ciudadanos de la República de Colombia.

Como cualquier otro apartado constitucional, el derecho a la vivienda digna tiene un conjunto de productos normativos que la regulan y reglamentan de modo especial, como es el caso de las leyes expedidas por el Congreso de la República y los decretos reglamentarios y programas de vivienda emanados de la administración, bien sea a nivel nacional, departamental, municipal, distrital, etc. Esto porque la norma constitucional es general y amplia, por lo que necesita concretarse en el ordenamiento a través de otras formas jurídicas. Es por esto que, en el caso de la vivienda digna, la Ley 1480 de 2011, también llamada Estatuto del Consumidor, en su artículo 8° y el Decreto 735 de 2013 en el artículo 13, regularon las condiciones de acceso a la garantía en bienes inmuebles por parte de los consumidores de vivienda en Colombia y su contracara, es decir, los términos en la cual los productores y proveedores de vivienda deben responder en el caso de que se presenten defectos de calidad e idoneidad durante el término de la garantía en los bienes de este tipo puestos por ellos en el mercado.

### **Principio de progresividad y no regresividad**

La prohibición de regresividad y el principio de progresividad de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales se sustenta en el Derecho Internacional de los Derechos Humanos (Calvo, 2014). Estos dos principios se encuentran consagrados en el artículo 2.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que como bien ya se mencionó, en un capítulo anterior, es una disposición normativa de carácter internacional que se encuentra integrada en el llamado bloque de constitucionalidad. Dicho articulado dispone que:

*Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación*

*internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.*

De igual manera, más adelante el artículo 11 numeral 1 del mismo pacto determina que “*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*”.

La forma en cómo se comprende el principio de progresividad ha sido desarrollado mediante la incorporación de los criterios establecidos en los Principios de Limburgo de 1987 y las Directrices de Maastricht de 1997, que son recomendaciones de implementación y comprensión de los derechos que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales consagra. Estas recomendaciones han sido diseñadas por distinguidos expertos del derecho internacional.

Similar al pacto, la Convención Americana Sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), en el Capítulo III sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, artículo 26 prescribe que:

*Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados.*

De acuerdo con Courtis (2006) la prohibición de regresividad es una obligación general de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que recae igualmente sobre todos los derechos establecidos por la convención. Esta carta identifica algunos derechos de carácter económico, social y cultural, dentro de los cuales se encuentra el derecho a la vivienda.



Es preponderante señalar que al igual que el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Americana Sobre los Derechos Humanos, ratificada por el Estado colombiano mediante la Ley 16 de 1972 hace parte del bloque de constitucionalidad, por lo tanto, sus disposiciones son de obligatorio cumplimiento y también sirven como parámetros de interpretación constitucional en el derecho colombiano.

Lo anterior evidencia el desarrollo que el principio de progresividad y el principio de no regresividad ha tenido en de normas internacionales con alta preponderancia dentro del derecho colombiano. Estos principios desde su surgimiento han tenido una estrecha relación con los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y se podría decir que incluso hacen parte sin ecuánime de estos, es decir, es imposible pensarse los llamados DESC sin la obligatoriedad que demanda a los estados de velar no solamente por su introducción en forma de políticas públicas y acciones legislativas en sus ordenamientos jurídicos, sino por la búsqueda permanente de una mayor protección y satisfacción de tales derechos, y la prohibición de generar condiciones peores a las ya otorgadas.

La jurisprudencia constitucional colombiana ha acogido el principio de progresividad, por ejemplo, la honorable Corte Constitucional en Sentencia C-038 de 2004 abordó cuatro elementos que demanda este principio dentro del ordenamiento jurídico colombiano, que bien (Calvo, 2014) recoge:

*(i) implica que el Estado tiene la obligación de iniciar inmediatamente el proceso encaminado a la completa realización de esos derechos, (ii) hace referencia al reconocimiento de prestaciones y protecciones mayores y superiores en relación con cada uno de esos derechos sociales, (iii) no excusa el incumplimiento del deber del Estado de asegurar, tan pronto como sea posible, los contenidos mínimos de esos derechos, e (iv) implica que una vez alcanzado un determinado nivel de protección, la amplia libertad de configuración del legislador en materia de derechos sociales se ve restringida.*

Es claro como esta corporación acoge los principios de progresividad y de no regresividad en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, dentro de

los cuales se encuentra integrado el derecho a la vivienda, desarrollándolos y estableciendo elementos concretos que sirven como pautas a las cuales los poderes ejecutivos y legislativos se deben ceñir a la hora de crear leyes e implementar políticas públicas.

A lo largo y ancho de la jurisprudencia constitucional se pueden encontrar otros fallos que refuerzan la interpretación de la corte con relación a estos principios. Una de las sentencias más emblemáticas frente a este tema ha sido la Sentencia SU-225 de 1997 que pregonó:

*“la progresividad de los derechos sociales hace referencia al reconocimiento de prestaciones mayores y superiores de cada uno de estos derechos e implica que una vez alcanzado un determinado nivel de protección no se puede retroceder frente al nivel de protección al que se ha llegado o conseguido. Igualmente se ha acogido dentro de la jurisprudencia de la Corte la interpretación del principio de no regresividad que han dado los organismos internacionales en el sentido de que el mandato de progresividad de los DESC no excusa al Estado del cumplimiento del deber de que con el máximo de los recursos disponibles se provea por la cobertura universal de los contenidos de estos derechos (MP. Eduardo Cifuentes Muñoz, 1997).*

La misma jurisprudencia ha determinado que el principio de progresividad implica que ya habiéndose alcanzado un nivel de protección de un derecho social, para el caso que convoca este escrito, el derecho a la vivienda, existe la presunción de inconstitucionalidad de todo retroceso y la necesidad realizar un juicio de constitucionalidad drástico en el caso en que se presenten legislaciones regresivas de los derechos sociales. Es así como la Sentencia C-038 de 2004 afirma que:

*El mandato de progresividad implica que una vez alcanzado un determinado nivel de protección, la amplia libertad de configuración del legislador en materia de derechos sociales se ve restringida, al menos en un aspecto: todo retroceso frente al nivel de protección alcanzado es constitucionalmente problemático puesto que precisamente contradice el mandato de progresividad. Como los*

*Estados pueden enfrentar dificultades, que pueden hacer imposible el mantenimiento de un grado de protección que había sido alcanzado, es obvio que la prohibición de los retrocesos no puede ser absoluta, sino que debe ser entendida como una prohibición prima facie. Esto significa que, como esta Corte ya lo había señalado, un retroceso debe presumirse en principio inconstitucional, pero puede ser justificable, y por ello está sometido a un control judicial más severo. Para que pueda ser constitucional, las autoridades tienen que demostrar que existen imperiosas razones que hacen necesario ese paso regresivo en el desarrollo de un derecho social (MP. Eduardo Montealegre, 2004).*

Desde la doctrina se pueden encontrar autores que han conceptualizado sobre el principio de progresividad y de no regresividad, como es el caso de Courtis (2006), quien ha dado a la regresividad dos nociones. La primera hace referencia a cuando al aplicarse una política pública en materia de derechos sociales sus resultados son desfavorables de cara a la política anterior tomada como referencia. A esto se le denomina regresividad de resultado. La segunda noción trata de la regresividad normativa, que de acuerdo a este autor es cuando al implementarse una norma que modifica o sustituye una previa que regula la misma materia, la última elimina, confina o ciñe los beneficios y derechos otorgados por la anterior, acarreando una condición más desfavorable.

La obligación de progresividad y de no regresividad en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales funge como una amplificación de la seguridad jurídica y la protección de la confianza de los ciudadanos en el marco del Estado Social de Derecho. Tiene como fin axiológico la satisfacción de las necesidades básicas de las personas en el marco de la dignidad humana, teniendo prelación por aquellas en que peores circunstancias se encuentren (Courtis, 2006).

De los elementos aunados al principio de progresividad y no regresividad en el ordenamiento jurídico colombiano, el más importante de cara al presente escrito es la restricción al legislador de implementar disposiciones normativas regresivas

después de existido un nivel de protección mayor con relación a la garantía derechos sociales. De ahí la importancia de analizar si la distinción entre acabados, estructura de la obra y líneas vitales, que sobre las garantías en bienes inmuebles trae el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, desarrollado por el Decreto 735 de 2013, constituyen una desmejora jurídica en relación con la protección de los consumidores de vivienda y su relación con el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos colombianos.

### **Régimen de Garantía inmobiliaria en Colombia**

#### **Decreto 3466 de 1982**

Mediante la Ley 73 de 1981 le fue concedido facultades extraordinarias al presidente Julio César Turbay por el término de 12 meses a partir de su vigencia para dictar normas destinadas al control de la distribución a venta de bienes y servicios y al establecimiento de sanciones y procedimientos a quienes vulneraran dicha normativa. Es así como nace el decreto 3466 de 1982, que reguló las relaciones de consumo que anteriormente regía en Colombia.

El Decreto 3466 de 1982 en su artículo 1° literales 3 y f respectivamente trae las definiciones de calidad e idoneidad:

**ARTÍCULO 1°. Definiciones** Para los efectos del presente decreto, entiéndese por:

*e) Idoneidad de un bien o servicio: Su aptitud para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la norma y adecuada satisfacción de la necesidad o necesidades para las cuales está destinado.*

*f) Calidad de un bien o servicio: El conjunto total de las propiedades, ingredientes o componentes que lo constituyen, determinan distinguen o individualizan. La calidad incluye la determinación de su nivel o índice de contaminación y de los efectos conocidos que ese nivel de contaminación puede producir.*

Este decreto en su artículo 2° estableció que los productores de bienes o servicios contaban con la discrecionalidad de adoptar la tecnología de producción que estimaran conveniente para asegurar la calidad y la idoneidad de todos los bienes, siempre que no contravinieran con lo establecido en el Decreto 2416 de 1971 y las demás disposiciones que lo modificaran, aclararan, complementaran o reglamentaran. Más adelante, en su artículo 3° el decreto establece la obligatoriedad sin menoscabo de la “licencia de fabricación” contemplada en el Decreto 2416 de 1971, que tenían todos los productores o importadores de registrar ante la Superintendencia de Industria y Comercio, las características que determinen con precisión la calidad e idoneidad de los bienes que ponían a circular en el mercado. Dicho registro era administrado por la Superintendencia de Industria y Comercio, el cumplía con la función de publicidad, por lo cual todas las personas tenían el derecho de solicitar copia de este (Decreto 3466 de 1982).

Con relación al registro de calidad e idoneidad el Decreto 3466 de 1982 en los artículos subsiguientes trae algunas disposiciones específicas frente a este, a saber,

***ARTICULO 5o. Condiciones del registro de Calidad e Idoneidad:*** *La Superintendencia de Industria y Comercio podrá determinar, mediante resolución, las condiciones que debe reunir el registro de Calidad e Idoneidad de bienes y servicios, según la naturaleza y clase de éstos. En ausencia de esta determinación, el productor o importador podrá efectuar el registro sin limitación o condicionamiento, pero con sujeción a las nociones de calidad e idoneidad definidas en el artículo 1º.*

***ARTÍCULO 6º. Sujeción del registro a las normas técnicas oficializadas:***

*Si existiere norma técnica oficializada de calidad de un bien o servicio, respecto del cual se efectúe el registro de que trata el artículo 3o. de este Decreto, dicho registro deberá ajustarse, como mínimo, a esa norma técnica. Si tal norma fuere variada luego de hecho el registro, los términos de éste se entenderán modificados automáticamente conforme a la variación introducida a la norma técnica.*

*Del mismo modo, si no hubiere existido norma técnica oficializada al momento de efectuarse el registro y con posterioridad se oficializara una norma técnica aplicable al bien o servicio respectivo, los términos del registro se entenderán modificados automáticamente, conforme a dicha norma técnica.*

*Lo dispuesto en los dos incisos precedentes se aplica también a las licencias o registros que sean legalmente obligatorios para determinados bienes o servicios.*

**ARTÍCULO 7°. Modificación del registro:**

*Todo productor de bienes o servicios podrá modificar en cualquier tiempo las condiciones del registro que haya efectuado, siendo entendido que las nuevas condiciones sólo regirán para los bienes o servicios que se produzcan con posterioridad a la modificación. Son aplicables a la modificación del registro las disposiciones contenidas en los artículos 5o. y 6o. de este Decreto.*

**ARTÍCULO 8°. Efectos del registro:**

*El registro de calidad e idoneidad constituye el documento auténtico proveniente del productor de un bien o servicio, con base en el cual se podrá establecer la responsabilidad por la calidad e idoneidad del bien o servicio, por la garantía mínima presunta del productor y por las marcas, las leyendas y la propaganda comercial de los bienes y servicios.*

*El Estado no asume responsabilidad alguna por la calidad e idoneidad registradas por los productores.*

**ARTÍCULO 9°. Correspondencia de la calidad e idoneidad efectivas con la calidad e idoneidad registradas o señaladas en normas técnicas oficializadas:**

*La calidad e idoneidad efectivas de los bienes y servicios que ofrezcan al público deberán corresponder con las registradas en los términos de los artículos 3o. a 7o. de este Decreto, o con las contenidas en los registros o licencias legalmente obligatorios o con las señaladas en las normas técnicas oficializadas. La falta de dicha correspondencia dará lugar a la aplicación de las sanciones de que trata el artículo 24o., previo el procedimiento consagrado en el artículo 28o.*

**ARTÍCULO 10°. Mención obligatoria del registro:**

*Para efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, todo productor deberá informar al público de manera suficiente, respecto de la calidad e idoneidad registradas de los bienes o servicios que ofrece, mediante la mención del número y la fecha del registro, la entidad ante la cual se haya efectuado y, si es el caso, de la licencia que se haya otorgado o de la norma o normas técnicas oficializadas.*

*Respecto de los bienes, la mención de que habla el inciso anterior se hará en su cuerpo mismo, o en sus etiquetas, envases o empaques, o en un anexo que se incluya dentro de éstos o se entregue al consumidor al momento de contratar la adquisición, la utilización o el disfrute del bien de que se trate. Si el contrato fuere escrito, la mención deberá obligatoriamente hacerse en él.*

*En cuanto a los servicios, la mención se hará mediante escrito que se entregará al momento de contratarlos; del mismo modo, la mención respectiva deberá obligatoriamente hacerse en los contratos respectivos cuando éstos consten por escrito.*

De la anterior norma es importante resaltar la trascendencia que tenía el registro de calidad de bienes y servicios en la antigua regulación sobre la calidad de los bienes, y la obligatoriedad de congruencia que existía entre las normas técnicas, la calidad y obligatoriedad de que los bienes y servicios puestos en el mercado se ajustaran a estas. Estos elementos eran relevantes de cara a cómo se entendía en la anterior normatividad las garantías de los bienes y servicios.

Frente a la regulación de dichas garantías el Decreto 3466 de 1982 traía las siguientes disposiciones:

***ARTÍCULO 11. Garantía mínima presunta:***

*Se entiende pactada en todos los contratos de compraventa y prestación de servicios la obligación a cargo del productor de garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente, con las adecuaciones derivadas de la oficialización de normas técnicas o de la modificación del registro, así como las condiciones de calidad e idoneidad correspondientes a las normas técnicas oficializadas aunque el bien o servicio no haya sido objeto de registro.*

*Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, es requisito obligatorio de todo registro indicar el término durante el cual se garantizan las condiciones de calidad e idoneidad que se ofrecen, cuando la autoridad competente no haya fijado mediante resolución el término de dicha garantía mínima presunta, según la naturaleza y clase de los bienes y servicios; cuando el término señalado por la autoridad competente afecte algún término ya registrado, este último se entenderá modificado automáticamente de acuerdo con aquel, a menos que el término registrado previamente sea mayor al fijado por la autoridad competente, caso en el cual prevalecerá el registrado por el productor*

*Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía mínima presunta de que trata este artículo, recae directamente en los proveedores o expendedores, sin perjuicio de que estos puedan, a su turno, exigir el cumplimiento de dicha garantía mínima a sus proveedores o expendedores, sean o no productores.*

*La garantía de que trata este artículo podrá hacerse efectiva en los términos previstos en el artículo 29.*

#### **ARTÍCULO 12. Garantías diferentes a la garantía mínima presunta:**

*Tanto los productores como los proveedores o expendedores podrán otorgar garantías diferentes a la mínima presunta de que trata el artículo anterior, sobre las condiciones de calidad e idoneidad de los bienes que vendan o de los servicios que presten. Dichas garantías, así como sus condiciones, el término de su vigencia y la forma de reclamarlas deberán constar por escrito.*

*Cuando se trate de garantías diferentes a la mínima presunta otorgadas por el productor, se aplicará la misma regla de responsabilidad directa de los proveedores o expendedores, consagrada en el inciso tercero del artículo precedente.*

#### **ARTÍCULO 13. Aspectos que comprenden la garantía mínima presunta y las garantías diferentes a la mínima presunta:**

*Tanto la garantía mínima presunta como las garantías diferentes a ella se extenderán, según la naturaleza del bien o servicio, a las obligaciones de proporcionar la asistencia técnica indispensable para la utilización, de reparar y de suministrar los repuestos necesarios para este último efecto. Estas obligaciones se entenderán pactadas en todos los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sometidos al régimen de garantía*



*mínima presunta o respecto de los cuales se haya otorgado garantías diferentes.*

*Siempre que se reclame la efectividad de la garantía antes del vencimiento de su plazo, no podrá cobrarse suma alguna al consumidor por los gastos y costos que implique la reparación por fallas en la calidad o en la idoneidad del bien ni por el transporte o acarreo de éste para su reparación y devolución al consumidor, todos los cuales correrán en todo caso por cuenta del proveedor o expendedor. En caso de repetirse la falla se procederá al cambio del bien por otro de la misma especie, si lo solicitare el consumidor, salvo convención expresa en contrario y a condición de que la solicitud se haga estando aún vigente el plazo mencionado.*

...

***ARTÍCULO 23. Responsabilidad de los productores por la idoneidad y calidad de sus bienes y servicios:***

*Respecto de los bienes y servicios cuya calidad e idoneidad haya sido registrada en los términos del presente decreto o respecto de los cuales sea legalmente obligatorio el registro o licencia, o cuya calidad e idoneidad haya sido determinada mediante la oficialización de una norma técnica, la responsabilidad de los productores se determinará de conformidad con los términos y condiciones señalados en el registro o licencia o en la disposición que haya oficializado la norma técnica teniendo en cuenta las causales de exoneración previstas en el artículo 26o.*

*Cuando la calidad e idoneidad de los bienes y servicios no haya sido objeto de registro bastará para establecer la responsabilidad por la mala o deficiente calidad e idoneidad, la demostración del daño, sin perjuicio de las causales de exoneración de responsabilidad señaladas en el citado artículo 26o.*

*Salvo el caso de que la calidad e idoneidad de los productos agropecuarios sea objeto de registro o licencia o que la autoridad competente fije para ellos normas específicas de calidad e idoneidad, la responsabilidad de los productores se establecerá con referencia a la calidad e idoneidad que ordinaria y habitualmente se exija para tales productos en el mercado, y serán igualmente admisibles las causales de exoneración de que trata el artículo 26o.*

*Tratándose de bienes importados serán solidariamente responsables el importador y el productor de dichos bienes; solidaridad que se deducirá de conformidad con las normas legales pertinentes.*

De acuerdo con las normas citadas, la Superintendencia de Industria y Comercio durante la vigencia del Decreto 3466 de 1982, mediante Concepto 02054617 del 08 de agosto de 2002 entendió que existían en este régimen tres clases de garantías, a saber:

- La garantía mínima legal presunta: Esta garantía resultaba aplicable a los bienes sujetos a registro, licencia, norma o reglamento técnico y las condiciones de calidad e idoneidad que debían ser aseguradas eran aquellas señaladas en el registro, la licencia, la norma o el reglamento. Tenía como fuente normativa el artículo 11 del decreto.
- La garantía mínima legal de calidad e idoneidad: Como quiera que no todos los bienes se encontraban sujetos a registro, licencia, norma o reglamento técnico, y que en todo caso en decreto 3466 de 1982 se refería en distintas disposiciones a la obligación de los empresarios de asegurar las condiciones ordinarias y habituales del mercado, se entendía que derivada de los artículos 23 inciso 2, 25 y 29 del decreto los demás bienes no sujetos a registro se encontraban amparados por esta garantía debiendo los empresarios en este caso asegurar las condiciones de calidad esperadas de acuerdo con la necesidad para la cual estaban destinados y en atención a las condiciones ordinarias y habituales del mercado.
- Las garantías voluntarias: Se trataba de garantías adicionales a las dos anteriores que podían ser concedidas por los empresarios y por tratarse de garantías adicionales no podían ser inferiores a la legal. El fundamento legal de estas se encontraba en el artículo 12 del decreto.

En lo concerniente específicamente a los bienes inmuebles, en el marco del Decreto 3466 de 1982 el tipo de garantía que aplicaba a estos era la referida a las condiciones ordinarias y habituales del mercado, las cuales se otorgaban en razón

a la satisfacción de la necesidad para la cual estaban destinados los bienes, dado a que el decreto no establecía un término específico y especial para este tipo de bienes.

Durante la vigencia del Decreto 3466 de 1982 los conceptos emitidos por la Superintendencia de Industria y Comercio marcaban la ruta de cómo este debía ser aplicado y entendida en el ordenamiento jurídico colombiano. En relación al término de garantía de los bienes inmuebles esta entidad fue durante años reiterativa en el entendido que las normas de calidad e idoneidad de dichos bienes se encontraban contenidas no únicamente en las normas generales de protección al consumidor, sino también contemplaba que este tipo de bienes y sus condiciones mínimas de calidad e idoneidad debían estar orientadas a satisfacer las necesidades para las cuales fueron adquiridos por los consumidores y por tal razón habían sido creados. Esta interpretación de la Superintendencia de Industria y Comercio se puede ver evidenciada en algunos conceptos emitidos por la entidad desde el año 2002.

Por ejemplo, en los conceptos 02081912 de 2002; 02045841 de 2002; 03045044 de 2003; 02112962 de 2003; 4065968 de 2004; 09 037892 de 2009, la Superintendencia de Industria y Comercio citó textualmente,

*“Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles, debe entenderse que las normas relativas a la calidad e idoneidad de los mismos están contenidas no sólo en las normas generales de protección al consumidor, sino también en las particulares que se refieren a esta clase de bienes y las condiciones mínimas de calidad e idoneidad que estos deben cumplir en orden a la satisfacción de las necesidades para los cuales son adquiridos por los consumidores”.*

Frente al término de vigencia de la garantía para bienes inmuebles, durante el término de vigencia del Decreto 3466 de 1982 desde el año 2002 para verificarse las condiciones de calidad e idoneidad de los inmuebles en atención a la satisfacción de las necesidades para la cual son adquiridos, así como la necesidad de compaginación de estas normas con las particulares que se refieren a esta clase de bienes, en la práctica se daba aplicación a la garantía decenal, propia de la construcción que trae el Código Civil en su artículo 2060, esto es, un término de

garantía equivalente a 10 años. Es importante mencionar que para establecer el término de vigencia de la garantía en lo bienes inmuebles la Superintendencia no hacía distinción entre estructura de la obra, acabados o líneas vitales del bien que como ya se verá sí trae la Ley 1480 de 2011, sino que entendía el bien inmueble se una unidad.

### **Ley 1480 de 2011**

En cumplimiento del artículo 78 constitucional, se da la creación de la Ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor, la cual es una norma que entró en vigencia a partir del 12 de abril del año 2012, y que desde entonces es el principal producto jurídico encargado de regular materias como la protección de los consumidores frente a los riesgos para su salud y seguridad; el acceso de los consumidores a una información y publicidad adecuadas y no engañosas; la educación del consumidor; la libertad de constituir organizaciones de consumidores y la participación de esta en las decisiones que las afecte; así como la protección especial a los niños, niñas y adolescentes, en su calidad de consumidores, entre otras.

Dentro de esta ley se haya contenida la regulación de la calidad, idoneidad y seguridad de todos los bienes y servicios que se encuentran en el mercado colombiano y la responsabilidad de garantía de estos a cargo de sus respectivos productores y proveedores. Previo al esbozo de lo dispuesto por dicho estatuto frente a las garantías en los bienes y servicios que están en el mercado, es menester hacer alusión a las definiciones de calidad, idoneidad y seguridad que la citada norma nos trae.

El artículo 5° en sus numerales 1, 6 y 14 frente a estos conceptos, nos trae las siguientes definiciones:

***Artículo 5°.** Definiciones. Para los efectos de la presente ley, se entiende por:*

- 1. Calidad: Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él.*

...

6. *Idoneidad o eficiencia: Aptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado.*

...

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

Esta misma ley más adelante aborda lo relacionado a la garantía de los bienes y servicios, concepto que previamente define como

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

Del texto citado se evidencia la exigencia legal que recae sobre los productores y proveedores por garantizar las condiciones óptimas de los servicios y bienes del mercado durante un lapso determinado y contractual, aunque como se verá a continuación, existen bienes excepcionales, en donde el establecimiento de la garantía está determinado por unos parámetros legales, como es el caso de los bienes inmuebles.

El artículo 08° de la Ley 1480 de 2011 aborda lo concerniente al término de las respectivas garantías, de la siguiente manera:

**Artículo 8°.** *Término de la garantía legal. El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.*

*De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.*

*Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.*

*La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.*

***Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.***

En el apartado resaltado es llamativo el trato distinto que hace el estatuto del consumidor con relación a los bienes inmuebles, pues al momento de establecer el término de garantía asigna dos plazos diferentes, uno para la “estabilidad” de la obra y el otro para los acabados.

El Decreto 735 de 2013, que reglamenta las garantías de los bienes y servicios, y que en su artículo 13 detalla aún más lo relacionado con el término de garantía de los bienes inmuebles, dentro de lo que vale la pena destacar el trato similar que hace entre los acabados, que en concordancia con la Ley 400 de 1997, Título II artículo 4, numeral son *“Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación”*, como podrían ser las puertas, baldosas, ventanas, por citar algunos ejemplos; con las líneas vitales del inmueble, entendidas como la infraestructura básica de redes, tuberías o elementos

conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles. Este trato similar consiste en establecer para ambas un término de garantía por el tiempo de un año, es decir, la obligatoriedad a los productores y proveedores de vivienda de garantizar las condiciones de calidad e idoneidad a los acabados y líneas vitales de los bienes inmuebles por el tiempo de 365 días. Dicho término de garantía dista del establecido para la estabilidad de la obra que es de 10 años.

### **Regresividad del artículo 8° del estatuto del consumidor y el artículo 13 del decreto 735 de 2013**

#### **Test de proporcionalidad**

Mediante Sentencia C-022 de 1996 la Corte Constitucional introdujo la figura denominada test de proporcionalidad, que al principio tenía la finalidad de dirimir conflictos entre principios constitucionales, cuando estos en un caso específico colisionaban. Frente al concepto de proporcionalidad en Sentencia C-022 de 1996 la corte dijo:

*El concepto de proporcionalidad comprende tres conceptos parciales: la adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido, la necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y la proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes (MP. Carlos Gaviria Díaz, 1996).*

Los anteriores son elementos que deben ser objeto de análisis cuando se realiza el test de proporcionalidad a una disposición normativa.

El test de proporcionalidad también se utiliza, acogiendo los principios de progresividad y no regresividad del Pacto Internacional de los derechos Económicos, Sociales y Culturales, como juicio de regresividad, esto es, para

analizar si ante una norma o política ligada a los Derechos Sociales existe una regresividad constitucionalmente admisible o no, como lo hace saber la Corte Constitucional en Sentencia C-228 de 2011, en donde establece:

*El test de proporcionalidad en materia de regresividad de los derechos sociales ha utilizado los tres pasos que se plantean en el juicio de igualdad, es decir el principio de idoneidad que consiste en verificar si la medida regresiva tiene un fin constitucionalmente legítimo y un presupuesto constitucional que la justifique, en segundo lugar el presupuesto de la necesidad en donde se valora si de todas las medidas posibles, la que escogió el legislador es la menos regresiva, hasta llegar hasta al último paso del test de verificar la proporcionalidad en sentido (...).*

De acuerdo a esto es importante analizar entonces si la incorporación que los artículos 08° de la Ley 1480 de 2011 y 13 del Decreto 735 de 2013 constituyen una regresividad inadmisibles de cara al derecho fundamental a la vivienda digna. Para esto se analizarán las disposiciones mencionadas con relación a cada uno de los elementos que conforman el test de proporcionalidad de la Sentencia C-022 de 1996.

### **La adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido.**

Si se entiende como medio para la consecución del fin perseguido, en sentido amplio, la promulgación de una ley en donde se establece una serie de disposiciones normativas destinadas a materializar la garantía constitucional de protección a los consumidores en Colombia, dentro de las cuales se encuentran inmersos los consumidores de vivienda en Colombia, podría decirse que sí es un medio adecuado, dado a que es un producto jurídico con la fuerza suficiente en el ordenamiento jurídico colombiano para proteger los intereses de los consumidores en general y los de vivienda.

Es menester aclarar que la discusión del presente trabajo no gira en torno al tipo de producto normativo que se ha implementado, sino a su contenido con relación a la



protección del consumidor de vivienda mediante la figura de la garantía de calidad e idoneidad de los bienes inmuebles y su relación material con el derecho fundamental a la vivienda digna. Es por eso que si en lugar del medio, en sentido amplio, esto es, la promulgación de una ley, entendemos como medio las normas cuestionadas en específico, se encuentra, entonces, que efectivamente no son las disposiciones adecuadas en aras de garantizar los derechos los consumidores de vivienda y su derecho a la vivienda digna.

### **La necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin.**

A juicio de quien escribe, la discriminación que la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013 traen entre estabilidad de la obra, acabados y líneas vitales, otorgándoles a estos dos últimos el término mínimo garantía de calidad e idoneidad del producto de un año y al primero de 10 años, no son necesarias y tampoco son las medidas menos regresivas, pues basta solo con remitirse a la regulación anterior para encontrar que la forma en como se entendía el término de garantía anteriormente era más favorable a los consumidores de vivienda y les garantizaba contar con la obligatoriedad de los productores y proveedores de responder por los defectos de calidad e idoneidad en los bienes por un tiempo razonable con relación al tipo de bien que adquirieron, esto es, bienes inmuebles, los cuales al tratarse de personas en condición de vulnerabilidad, adquieren una calidad especial ligada al goce del derecho a la vivienda digna.

### **La proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes.**

Un elemento para tener en cuenta en aras de dar evidencia del carácter regresivo que sobre la garantía en los bienes inmuebles introdujo el vigente Estatuto del Consumidor en comparación con la aplicación de aquella figura en el marco del Decreto 3466 de 1982 es la no incorporación de los elementos ordinarios y habituales del mercado como criterio indispensable para definir el término de garantía de los bienes inmuebles.

Como se mencionó en la exposición de la garantía inmobiliaria en el marco de la vieja regulación, para determinar el alcance del término de garantía de esta clase de bienes se acudía a las condiciones habituales del mercado, para lo cual se debía analizar no solamente normas de carácter general, sino también las disposiciones de carácter particular que hicieran referencia a esta clase de bienes, al igual que las condiciones mínimas de calidad e idoneidad que debían cumplir de cara a la satisfacción de necesidades para la cual los consumidores la obtenían.

En un capítulo anterior se indicó que el término de garantía en los bienes inmuebles en el marco de la anterior regulación era de 10 años, en relación directa con la garantía decenal del Código Civil. Es importante señalar en este aparte que previa a la entrada en vigor de la Ley 1480 de 2011, no se hacía distinción alguna en los elementos o partes que conforman un bien inmuebles, esto es, estructura de la obra, acabado y líneas vitales.

Con la entrada en vigor del nuevo Estatuto del Consumidor aparece la determinación de un año como término mínimo de garantía en los acabados y las líneas vitales de los inmuebles, dicha regulación está desconociendo un elemento importante y es la necesidad para la cual fue adquirido tal bien.

Los consumidores de vivienda, especialmente los pertenecientes a las clases sociales vulnerables, al adquirir esta clase de bienes por regla general lo hacen con la necesidad de garantizarse a sí y a su núcleo familiar unas condiciones dignas de existencia bajo un techo, lo cual comprende diseñar un plan de vida y de determinarse según esa elección; acceder al conjunto de las circunstancias materiales necesarias para garantizar el proyecto de vida propuesto; y garantizarse el goce de su integridad física e integridad moral, esto es, vivir sin humillaciones. Estos elementos son los bienes jurídicos que la Corte Constitucional ha dicho son los que, entre otros, el derecho a la vivienda digna está llamado a proteger.

El término de garantía de un año para los acabados y líneas vitales en los bienes inmuebles no es congruente con el propósito con el cual el consumidor de vivienda, especialmente aquellos de las clases sociales vulnerables, la adquiere, pues un término mínimo de garantía de un año, que en la práctica es al que por regla general más los productores y proveedores de vivienda se apegan, sin extender dicho

término de forma voluntaria y contractual, no protege en un tiempo proporcional un bien material que está pensado en garantizar con vocación permanente bienes jurídicos ligados con la dignidad humana.

Frente a esto, podríamos pensar por ejemplo en las líneas vitales de fluido eléctrico, hídrico y de gas y la función que estos cumplen. El acceso al agua, a la energía eléctrica y al gas por parte de una familia son medios importantes en la garantía de condiciones dignas de vida. Cuando una persona accede a un bien inmueble, que normalmente es de los más onerosos en comparación con la mayoría de los bienes para consumo que hay en el mercado, está pensando justamente facilitar el provisionamiento de agua, de electricidad y de gas natural, de donde se desprende un montón de comportamientos y hábitos destinados a la garantía de la dignidad humana, tales como la cocina, el aseo, entre otros.

La determinación de un término tan precario de garantía para los acabados y líneas vitales de un bien inmueble es regresiva si se compara con la vieja regulación en donde tal distinción no existía y la aplicación de la garantía decenal estaba prevista para todos los elementos que constituyeran un bien inmueble sin hacer discriminación alguna entre las partes que lo conforman. Es de relevancia resaltar que, en la anterior regulación, incluso se tenía en cuenta el costo económico de los bienes a la hora de determinar el término de garantía. Es así como la Superintendencia de Industria y Comercio mediante la Resolución 37738 de noviembre 26 de 2002 mencionó que:

*Ahora bien, en cuanto a la calidad e idoneidad del producto se trata de un bien que no se encuentra obligado al cumplimiento de una norma técnica colombiana oficial obligatoria, o al cumplimiento de un reglamento o registro debe entenderse que debe corresponder a las exigencias ordinarias y habituales del mercado, a juicio de la autoridad competente.*

(...)

*De manera que si el consumidor considera pagar un precio alto, las condiciones de calidad e idoneidad deben ser proporcionales a dicho precio,*

por ello se considera que si en este caso particular y concreto el reclamante, cancela como precio el valor de \$ 713.000 no puede pensarse que los lentes mantengan sus condiciones de calidad e idoneidad por seis (6) o diez (10) meses nada más.

Es llamativo como en vigencia de la anterior regulación la Superintendencia de Industria y Comercio atendiendo a las exigencias ordinarias y habituales del mercado desestima el término de garantía entre 06 y 10 meses de unos lentes de sol, partiendo de su costo económico, indicando que las condiciones de calidad e idoneidad deben ser proporcionales a su precio. Con esto no quiere decir quien escribe que los bienes inmuebles entre más onerosos mayor debería ser su término de garantía, sino que se pretende dar luces de la relevancia que la naturaleza de los bienes tenía en la regulación anterior de cara a la determinación del término de garantía.

Si con relación a unos lentes de sol, consideraba la Superintendencia de Industria y Comercio que un término entre los 06 y los 10 meses era insuficiente para cubrir la garantía de dicho producto, se entendería entonces que aún más sería insuficiente en el marco de la regulación anterior el término de garantía de un año para elementos fundamentales de una vivienda como lo son los acabados y más aún las líneas vitales.

En atención a los elementos habituales del mercado y a la necesidad para la cual los bienes inmuebles son adquiridos por los consumidores de vivienda, se puede decir que el artículo 08° del Estatuto del Consumidor y el 13 del Decreto 735 de 2013 son regresivos al haber disminuido el escenario de protección de esta clase de consumidores, pues al establecer un término de garantía diferente para los acabados y las líneas vitales está desconociendo elementos relacionados con la dignidad humana que el derecho a la vivienda digna está llamado a proteger y garantizar, estableciendo una condición más desfavorable con relación a la regulación de la materia que se deprendía del Decreto 3466 de 1982, en donde los bienes inmuebles no tenían el término de garantía discriminatorio entre acabados,

estructura de la obra y líneas vitales y en donde la garantía decenal se aplicaba al inmueble en su totalidad.

Otro elemento que hace de las normas en cuestión disposiciones con un carácter regresivo es que en la praxis la forma en la que las normas cuestionadas están redactadas podría hacer que defectos de calidad e idoneidad de la estabilidad de la obra, por ejemplo, sean tratados por el término correspondiente a los acabados y/o las líneas vitales, ya que en la realidad de las construcciones existe una línea muy delgada entre lo que son acabados, líneas vitales y estabilidad de la obra, especialmente entre las dos últimas. Estas posibles situaciones incluso ya se han presentado en algunos litigios que conoce la Superintendencia de Industria y Comercio, los cuales aquí no se amplían y detallan dado a que no corresponde al alcance del presente escrito.

La eventual existencia de ambigüedades o de errores en la negación de la efectividad de la garantía a consumidores reclamantes, alegando el vencimiento del término de un acabado o línea vital cuando en realidad se tratare de un elemento del bien perteneciente a la estabilidad de la obra podría afectar su patrimonio, haciéndolo incurrir en gastos injustos, o lo que es peor, tratándose de personas en condición de vulnerabilidad sin los recursos económicos suficientes para acarrear por su cuenta las reparaciones de defectos de calidad e idoneidad que no le correspondían, podría representar un sometimiento a personas y familias a vivir en condiciones que podrían afectar sus condiciones de vida digna y por consiguiente su derecho fundamental a la vivienda digna.

El derecho a la garantía del consumidor de vivienda desarrollado por el Estatuto del Consumidor no debe entenderse al margen del derecho fundamental a la vivienda digna, pues la realidad colombiana indica que gran parte de la población vive en condiciones económicas precarias o al menos limitada, lo cual demanda de una normatividad del consumidor no pensada únicamente en el comercio, sino teniendo presente las realidades sociales.

Las viviendas en Colombia deberían contar con unos mínimos de dignidad y habitabilidad, independientemente de que se trate de inmuebles de familias con una alta capacidad adquisitiva o de viviendas prioritarias o de interés social. Esta habitabilidad debería demandar una protección proporcional a acabados, líneas vitales así como cumplir con todas las normas técnicas dentro de lo estipulado para estructura de la obra, durabilidad, estabilidad, y demás aspectos técnicos; pues de forma habitual estos bienes suelen ser cuantiosos e independientemente de que en algunos casos se puedan encontrar en el mercado subsidios o programas estatales que traten de materializar este derecho en la poblaciones de los estratos 1, 2, y 3, que se entienden como de menor capacidad económica, y por lo tanto más vulnerables, usualmente representa a las personas y familias un endeudamiento mediante créditos de gran tamaño y/o ahorros de mucho tiempo.

El elemento central de la regresividad de las normas cuestionadas es que tratan la estabilidad de las obras y los acabados y líneas vitales de modos diferentes, como si no se tratara de una unidad completa. Hay que hacer hincapié en el hecho de que muchos de estos acabados pueden tener una relación directa con la habitabilidad del inmueble. Bajo esta situación, las tejas, pisos, baños, la cocina, puertas y ventanas, entre otros, sólo tenga garantía de 1 año ante la ley, implica que muchas viviendas, sobre todo aquellas que están destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la población económicamente más vulnerable pueden tener una vida útil muy inferior a la del inmueble en sí mismo. Lo cual no representa una afectación a un bien material, sino que puede tener repercusiones directas tanto en la salubridad, como en proyectos de vida completos e incluso derechos fundamentales de las personas que residen en dichos inmuebles.

Adquirir una vivienda en Colombia no solo representa la materialización del sueño de dar pasos adelante para la superación de la pobreza, sino también la consolidación de proyectos de vida complejos como lo serían la conformación de una familia con la garantía del patrimonio representado en una vivienda. Es por eso que con la norma actual que regula la garantía de bienes inmuebles, la cual otorga un término precario a los acabados y líneas vitales de las viviendas, al cual por regla general los productores y proveedores se apegan, sin otorgar una de mayor rango

temporal de manera contractual, existe una regresión y por demás una vulneración al principio de progresividad del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y una vulneración del derecho a la vivienda digna a los consumidores de este tipo de bienes pertenecientes a las clases sociales vulnerables.

## **Conclusiones**

1. El Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales es una norma de Derecho Internacional aunada a la Constitución Política de Colombia mediante la figura conocida como bloque de constitucionalidad, por consiguiente, hace parte del ordenamiento jurídico colombiano y sus disposiciones tienen efecto en el derecho nacional.
2. El derecho fundamental a la vivienda digna desde la Constitución Política de Colombia de 1991 ha sido desarrollado por la jurisprudencia colombiana desde tres nociones principales, a saber, el derecho a la vivienda digna como un derecho meramente asistencial y prestacional; el derecho a la vivienda digna en conexidad con un derecho fundamental; y el derecho a la vivienda digna como un derecho autónomo que demanda una protección directa constitucional. Esta última noción es la que impera ahora mismo en el ordenamiento jurídico colombiano y está estrechamente relacionada con el concepto de vivienda adecuada, desarrollado por el Pacto Internaciones de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

De igual manera, se entiende que existen normas que si bien en principio no regulan de manera formal el derecho fundamental a la vivienda digna, en su contenido material pueden tener repercusiones, efectos y afectaciones en este, como es el caso de las normas que regulan el término garantía de calidad e idoneidad que cobija a los consumidores inmobiliarios en Colombia, esto es el Estatuto del Consumidor y el Decreto 735 de 2013.

3. El Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, al cual el Estado colombiano está adscrito incorporó en el ordenamiento jurídico nacional la obligatoriedad de progresividad y no regresividad en cuanto a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales se refiere, por lo tanto, las normas que regulan o que están relacionadas con los derechos sociales están sujetas a juicios de constitucionalidad, mediante el test de proporcionalidad, figura que sirve para analizar la regresividad de las normas jurídicas que tienen relación con derechos de carácter social como es el derecho fundamental a la vivienda digna.
  
4. Realizado el test de proporcionalidad que la Sentencia C-022 de 1996 introdujo en el ordenamiento jurídico colombiano, se encuentra que el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011 y el artículo 13 del Decreto 735 de 2013 son de carácter regresivo, dado a que representan una normal desfavorable de cara a los consumidores de vivienda y que al tratarse de personas de las clases sociales vulnerables la discriminación que estas normas hacen al establecer un término de garantía de un año para acabados y líneas vitales y de 10 años para la estabilidad de la obra, representan una vulneración al derecho a la vivienda digna.



## Bibliografía

Arango, M. (2004). El bloque de constitucionalidad jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana. Retrieved 1 November 2019, from <http://www.icesi.edu.co/contenido/pdfs/03.pdf>

Calvo, N. (2014). Aproximaciones conceptuales al principio de progresividad y no regresividad de los derechos constitucionales. *Universidad Sergio Arboleda*, 1(1), 146.

Código Civil Colombiano [CCC]. Ley 57 de 1887. Arts. 2341 y ss. 15 de abril de 1887

Congreso de la República de Colombia – Ley 1480 de 2011. Bogotá- Colombia.

Constitución Política de Colombia. (1991). Constitución Política de Colombia. Bogotá- Colombia.

Corte Constitucional de Colombia. C-038 de 2004. MP Eduardo Montealegre.

Corte Constitucional de Colombia. C-228 de 2011. MP Juan Carlos Henao.

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-022 de 1996. MP Carlos Gaviria Díaz.

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-191-98. MP Eduardo Cifuentes Muñoz.

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-225 de 1995. MP Alejandro Martínez Caballero.

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-049 de 2009. MP Humberto Antonio Sierra

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-433 de 2016. Gabriel Eduardo Mendoza.

Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-763 de 2015. Gabriel Eduardo Mendoza.

Corte Constitucional de Colombia. Sentencias T-203 de 1999. MP Vladimiro Naranjo Mesa.

Corte Constitucional de Colombia. SU-225 de 1997. Eduardo Cifuentes Muñoz.

Corte Constitucional de Colombia. T-791 de 2004. MP Jaime Araújo Rentería.

Courtis, C. (2006). La prohibición de regresividad en materia de derechos sociales: apuntes introductorios. En C.

Courtis (Comp.), Ni un paso atrás: La prohibición de regresividad en materia de derechos sociales (pp. 3-52). Buenos Aires: Editores del Puerto.

Escallón, C. (2012). La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. *Revista de Ingeniería*, (35), 55-60.

García, V. (2008). El Constitucionalismo social y el Estado democrático y social de derecho. Athina : Revista de Derecho de los Alumnos de la Universidad de Lima (Perú) Vol. 03, No. 04, May, 2008, 03(04), 29 - 44.

Nudelman Espinel, M. A. (2017). El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y características. Universidad Católica de Colombia.

Pérez, B. (1994). Módulo sobre Derecho Constitucional. I Parte, Interpretación Constitucional. Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla. Colección Darío Manuel Gaona Cruz. Bogotá D.C.

Presidencia de la República de Colombia – Decreto 3466 de 1982.

Presidencia de la República de Colombia – Decreto 735 de 2013.

Resolución 2200 (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos )». Documentos Oficiales de la Asamblea General. 16 de diciembre de 1966. Consultado el 10 de febrero de 2019.

Santana, M (2012). Avance Jurisprudencial del Derecho a la Vivienda Digna en Colombia. Revista Ratio Juris Vol. 7 N° 15 (julio-diciembre 2012) pp. 37-60

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 0205461 de 2008.

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 02081912 de 2002.

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 02045841 de 2002.

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 02112962 de 2003.

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 03045044 de 2003.

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 09 037892 de 2009.

Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. Concepto 4065968 de 2004.

Superintendencia de Industria y Comercio. Resolución 37738 de 26 de noviembre de 2002.

Uprimny, R (2017). El bloque de constitucionalidad en Colombia. Un análisis jurisprudencial y un ensayo de sistematización doctrinal. Universidad Nacional. Bogota.