

**LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR A LA LUZ DEL NUEVO  
ESTATUTO DEL CONSUMIDOR (LEY 1480 DE 2011)**

CATALINA BOTERO ARANGO

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS

PROGRAMA DE DERECHO

BOGOTÁ D.C.

2013

**LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR A LA LUZ DEL NUEVO  
ESTATUTO DEL CONSUMIDOR (LEY 1480 DE 2011)**

CATALINA BOTERO ARANGO

Trabajo de Grado para obtener el Título de Abogado

Director

XIMENA OSORIO

Profesor Investigador

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS

PROGRAMA DE DERECHO

BOGOTÁ D.C.

2013

## NOTA DE ADVERTENCIA

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por que no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y porque las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

# LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR A LA LUZ DEL NUEVO

## ESTATUTO DEL CONSUMIDOR (LEY 1480 DE 2011)

### Contenido

I.	Introducción .....	6
II.	Sujetos involucrados en el proceso constructivo.....	9
A.	Responsabilidad profesional .....	9
B.	Reglamentación de las profesiones que intervienen en la construcción.....	12
1.	El profesional definido en el Código Civil.....	13
2.	El profesional definido en la Ley 1480 de 2011 .....	16
3.	Normas que regulan la Arquitectura .....	16
4.	Normas que regulan la ingeniería.....	17
5.	Normas en relación con la interventoría.....	18
III.	Fuentes de la responsabilidad civil del constructor.....	20
A.	Régimen general del contrato para la confección de una obra material.....	20
1.	Obligación de realizar el edificio .....	22
2.	Obligación de entregar la obra en el tiempo acordado.....	22
3.	Otras obligaciones relacionadas con aspectos laborales .....	23
4.	Obligaciones relacionadas con permisos, licencias y cumplimiento de normas estatales.....	24
B.	Responsabilidad del constructor en el Código Civil .....	24
1.	Responsabilidad contractual de los constructores durante los trabajos.....	24
2.	Responsabilidad contractual después de la entrega de los trabajos.....	25
3.	Concepto de Ruina .....	27
4.	La garantía de 10 años prevista en el numeral 3 del artículo 2060 .....	31
5.	Prescripción de la acción.....	32
6.	Acciones del tercero adquirente de la obra .....	32
7.	La presunción de culpa a cargo del constructor. ....	35
8.	Forma de exoneración cuando hay varios constructores comprometidos.....	35
9.	La carga de la prueba de la culpa.....	36
C.	El Código de Comercio .....	39

D.	La Ley 1480 de 2011.....	41
1.	Principios.....	41
2.	Objeto, ámbito de aplicación, carácter de las normas y definiciones.....	43
3.	Carácter de las normas .....	44
4.	Definiciones .....	45
5.	Responsabilidad precontractual.....	49
6.	De la calidad, idoneidad y seguridad.....	60
7.	Garantías .....	63
8.	Caducidad de la sanción.....	76
IV.	Conclusiones .....	78
V.	Bibliografía .....	81

## **I. Introducción**

La necesidad de expedir el Estatuto del Consumidor era evidente en la medida en que el país había cambiado de una economía proteccionista a la apertura económica guiada por los lineamientos de la Constitución de 1991. A la luz de este panorama, se genera una nueva realidad económica en la que existen muchos oferentes de productos y servicios diversos. Sin embargo, mientras aumentaba el crecimiento económico se dejó desprotegido al consumidor dado que el Decreto Ley 3466 de 1982 ya no era suficiente para proteger las asimetrías originadas de las nuevas formas de comercialización de productos o de la falta de información disponible en el mercado.

La Superintendencia de Industria y Comercio, hizo importantes avances, pero no encontraba fundamento legal para reprimir diversas prácticas de comercio que resultaban a todas luces abusivas con los consumidores. Igualmente, la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia destacaron la importancia de los derechos de los consumidores y la necesidad de su protección especial, desarrollando algunos conceptos del derecho del consumo. Sin embargo, el vacío legal se mantenía.

En efecto, las nuevas formas de mercadeo y comercialización, el consumo de nuevos productos y tecnologías, la globalización y la apertura económica, conllevaban a una nueva realidad en la que hay acceso a bienes y de servicios más complejos y participan nuevos agentes e intermediarios en el mercado. De igual manera, se debe considerar que los riesgos derivados de la tecnología de fabricación de productos de comercialización masiva aumentaron, creando de esta forma mayores riesgos de daño a los consumidores, y además el desarrollo de los medios de comunicación implicó un mayor alcance y poder de la publicidad y del mercado, aumentando de esta forma la potencialidad de que se generen daños que afecten a grandes sectores de la población.

Al respecto, se pronunció la Corte Suprema de Justicia en el 2009:

*“No debe asombrar, entonces, que ante la creciente e irreprimible aparición de estos métodos de contratación, así como el surgimiento y fortalecimiento de novedosos fenómenos sociales como el de “los consumidores”, los “empresarios y fabricantes”, deban romperse rancios esquemas forjados en medio de un inflexible rigor, para dar paso, en cambio, a la elaboración de respuestas útiles, justas y adecuadas; de ahí que la Constitución Política colombiana promulgada en 1991, en un intento por conciliar la economía de mercado con el Estado intervencionista, le apostó a un Estado Social y Democrático de Derecho, con sustento en un modelo económico de competencia (artículos 1º, 333 y 334), en el que la oferta de bienes y servicios, al igual que la fijación de precios, corresponde, por regla general, a imperceptibles pero evidentes fuerzas económicas, y en el que las relaciones jurídicas cumplen un papel definitorio en la legitimación del intercambio de bienes, pues se convierten en el instrumento regulador de las transacciones económicas en él realizadas.”* (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Rad. 1990062901, 2009)

Asimismo, la mayoría de los sistemas legales, haciendo frente a las relaciones de consumo que estructuran los mercados desarrollados y en desarrollo, optaron por adoptar normas específicas de protección al consumidor. Lo anterior, en la medida en que los Códigos Civiles no preveían fenómenos como el aumento del consumo, la fabricación en serie, la contratación en serie, la necesidad de información, los abusos comerciales, etc. Así las cosas, fue necesario reevaluar en gran medida los postulados de la igualdad de las partes, la autonomía de la voluntad y la responsabilidad basada en la culpa.

Con la Ley 1480 de 2011, se pretendió hacer frente a estas nuevas necesidades y llenar el vacío legal al desarrollar el mandato constitucional previsto en el artículo 78 de la Constitución de 1991.

Como una de las novedades del Estatuto del consumidor se debe destacar el incluir como productos contenidos dentro del régimen de protección al consumidor a los bienes inmuebles. Es por ello, que se le brinda protección del adquirente de inmuebles como consumidor.

En relación con los bienes inmuebles, en principio se pensaría que la Ley 1480 de 2011 subsana una serie de inquietudes, o por lo menos resuelve el problema en torno a lo que comprenden las garantías y los plazos de las mismas en la construcción, sin embargo, como se podrá evidenciar con el desarrollo de este trabajo, en realidad se introduce una nueva disposición, dado que se mantienen las normas del Código Civil, del Código de Comercio y de la Ley 400 de 1997, lo que ha generado que el caos en materia de garantías de los bienes inmuebles, y en relación con el alcance de la responsabilidad del constructor, haya aumentado.



## **II. Sujetos involucrados en el proceso constructivo**

### **A. Responsabilidad profesional**

Es bien sabido que para la configuración de la responsabilidad civil es indispensable la concurrencia de tres elementos, a saber: un daño, una culpa y un nexo causal entre el daño y la culpa. La responsabilidad profesional debe desde luego reunir dichos requisitos, sin embargo, dadas las particularidades del sujeto que causó el daño, se tienen matices distintos, sobre todo en lo que se refiere a la culpa.

Para los autores Philippe Le Tourneau y Loïc Cadiet el origen de la responsabilidad del profesional se fundamenta en el desarrollo del derecho de los consumidores (Le Tourneau & Cadiet, Droit de la responsabilité, 1998). Ello, por cuanto un profesional se obliga a poner a disposición de su cliente todos los medios, conocimientos y experiencias para alcanzar un resultado.

Por su parte, *“La selección del profesional por parte del usuario responde a su preparación, idoneidad, experiencia y buen nombre, vale decir, de las calidades y el rol que la persona ha cumplido en el ámbito profesional al cual pertenece, que le hace merecedor de confianza y credibilidad, contratar sus servicios da pie a una expectativa fundada para el cliente de contar con idoneidad y experiencia que se traduce en habilidades en un área particular el conocimiento”* (Narváez Bonnet, 2002, pág. 373). Esta es pues una de las consecuencias que se derivan de uno de los criterios<sup>1</sup> que según el autor francés Philippe Le Torneau caracterizan la actividad de profesional: el profesional

---

<sup>1</sup> Los siete criterios que caracterizan la calidad de profesional son: (1) el profesional manifiesta tener esta calidad, (2) el profesional ejerce una actividad (lícita de producción de distribución de bienes o de prestación de servicios), (3) el profesional cumple una actividad a título habitual, (4) la actividad desempeñada por el profesional es remunerada, (5) el profesional desarrolla una organización funcional, (6) el profesional goza de una preeminencia, él tiene (o se reputa tener) un dominio profesional que generalmente deviene de su formación y experiencia y (7) el profesional tiene autoridad sobre las personas que él involucra en la ejecución del contrato, auxiliares o sustitutos. (Le Tourneau, La responsabilidad civil profesional, 2006, págs. xxii-xxiv)

manifiesta su calidad de tal. Según dicho autor, los clientes se adhieren a dicha declaración porque encuentran un interés que se manifiesta en un intercambio en sentido económico.

Esta escogencia por parte del cliente genera que se desarrolle una relación *intuitio personae* que deviene para el profesional en una responsabilidad más agravada. Es la confianza que deposita el cliente en el profesional lo que crea el vínculo entre ellos; y como contrapartida, el profesional debe realizar su labor como lo haría otro profesional ante la misma situación fáctica. “*Sin duda, ese mismo carácter de profesional, de idoneidad, de especiales conocimientos en una ciencia, arte u oficio, le demandan un cuidado y diligencia más exigente, lo que explica la necesidad y la validez del criterio de culpa profesional*” (Narváez Bonnet, 2002, pág. 374)

Cuando se atiende a la culpa profesional la noción de buen padre de familia utilizada en el derecho común es reemplazada por “*el profesional de un oficio determinado, y de los medios de que dispone o habría debido disponer, del grado de diligencia esperado por el cliente, etc.*” (Le Tourneau, La responsabilidad civil profesional, 2006, pág. 11) Se considera entonces que hay culpa por parte de un profesional cuando al comparar su conducta con la de un profesional medio, idóneo y competente que se encuentra en las mismas circunstancias, se concluye que hay impericia, descuido o negligencia por parte del primero.

En la valoración de la responsabilidad profesional el criterio de la *lex artis* juega un papel fundamental. La *lex artis* “*toma en cuenta las características personales del profesional, de su actividad, y en particular que la conducta equivalga a la técnica normal requerida, al curso de acción que hubiera adoptado cualquier otro profesional colocado en una situación análoga*” (Narváez Bonnet, 2002, pág. 374). Lo que se busca con la aplicación de este criterio, es exigirle al profesional un mayor grado de diligencia en el

desarrollo de su actividad. Se trata de un examen *ex ante* que valora las circunstancias de hecho al momento de la producción del daño, teniendo en cuenta las reglas de carácter técnico y científico que rigen determinada profesión.

Atendiendo a las consideraciones hechas por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo de Estado, el autor colombiano Jorge Eduardo Narváez Bonnet concluye que *“aunque la responsabilidad civil de los profesionales ha pretendido enmarcarse dentro de la denominada teoría del riesgo y de esta manera aplicarle los principios propios de la responsabilidad objetiva, la evidencia es que se trata de un esquema subjetivo de responsabilidad y particularmente de culpa probada(....) La responsabilidad por riesgo profesional gira alrededor de una presunción de culpa, punto que no es pacífico en la doctrina (...)”* (Narváez Bonnet, 2002, págs. 368-379)

Es preciso considerar que a pesar de que se ha intentado hacer una delineación de los principios que rigen la responsabilidad profesional en general, el término de responsabilidad profesional debe ser entendido en relación con una determinada profesión en la medida en que cada profesión es diferente. Por esta razón, cada profesión debe ser analizada por separado para determinar las reglas en torno a la responsabilidad atendiendo a las obligaciones que le son propias al negocio jurídico celebrado. Así las cosas, se debe tener en cuenta que en el desarrollo de la actividad de la construcción intervienen diversas personas, las cuales son en su mayoría profesionales, es por ello que es pertinente analizar la responsabilidad de dichos intervinientes a la luz de las reglas propias que disciplinan su profesión.

Conforme a lo anterior, el artículo 26 de la Constitución Política establece que la reglamentación de las profesiones está reservada a la ley. La Corte Constitucional en sentencia C-946 de 1999 estableció que la necesidad de reglamentación de un oficio se

fundamenta en la necesidad de proteger a la comunidad de un riesgo derivado del ejercicio de determinada actividad. En la mencionada sentencia la Alta Corporación se refiere a la actividad de la construcción en los siguientes términos:

*“(...) desde un punto de vista práctico, es claro que las labores de construcción generan riesgos directos e importantes para la colectividad, pues aún los pequeños errores de diseño, cálculo o cimentación producen consecuencias graves e irremediables. (...) Es por ello que el Estado tiene el deber constitucional de inspeccionar y controlar la actividad de la construcción, no sólo a través de las autorizaciones gubernamentales para su correcto desempeño sino también por medio de la vigilancia sobre la idoneidad profesional de quienes ejercen estos oficios. Además, la especial condición del suelo colombiano requieren construcciones sismoresistentes (Ley 400 de 1997), pues las amenazas sísmicas que pueden afectar al territorio colombiano exigen conocimientos particulares sobre la utilización de ciertos materiales, el uso del suelo y la correcta interpretación de planos..” (Corte Constitucional Sentencia C- 964/99, 1999)<sup>2</sup>*

Así las cosas, es preciso considerar que la responsabilidad contractual del constructor está sujeta en gran medida a la reglamentación de la profesión y a los términos del contrato. Es por ello, que es pertinente analizar en primer lugar, la reglamentación de las profesiones que intervienen en la actividad de la construcción y en segundo lugar, las fuentes de responsabilidad civil del constructor.

#### **B. Reglamentación de las profesiones que intervienen en la construcción.**

El carácter de profesionales que ostentan los sujetos que intervienen en la construcción, conlleva a que las obligaciones que estos asumen tengan una naturaleza especial en consideración a la especialización, técnica, experiencia, intereses involucrados, competencia y dignidad de la profesión, etc. Esta circunstancia implica que las obligaciones por ellos adquiridas deban asumirse con un mayor grado de diligencia.

---

<sup>2</sup> En el mismo sentido Corte Constitucional C- 193/06 (M.P. Humberto Antonio Sierra Porto 15 de marzo de 2006).

## 1. El profesional definido en el Código Civil

El artículo 2060 del Código Civil determina quiénes son las personas responsables por los daños causados cuando el edificio perece o amenaza ruina. Sin embargo, la mencionada disposición se refiere a la responsabilidad del empresario o arquitecto, lo que genera algunas dificultades para delimitar la responsabilidad de las personas que intervienen en una obra porque en la actualidad, en la actividad de la construcción participan varias<sup>3</sup> personas. Así las cosas, conforme a la mencionada disposición, el empresario es contractualmente responsable frente al dueño inicial de la obra con quien pactó su realización. Es por ello que cabe preguntarse quién debe entenderse como empresario<sup>4</sup>.

La interpretación literal del artículo 2060 del Código Civil sugiere que como empresario se debe entender a *“aquella persona que por sí misma, o por medio de otras se obliga para con alguien a la realización de una obra por un precio fijo.”* (Tamayo Jaramillo, 2010, pág. 1377). Sin embargo, es evidente que esta figura debe ser comprendida bajo el contexto actual, por lo tanto la noción de empresario descrita en el Código Civil debe ser ampliada y asimilada al constructor, de forma que se entienda como tal *“toda persona natural o jurídica que por sí mismo o por medio de otras personas naturales o jurídicas se obliga para con alguien a la realización de una obra”* (Heredia Gómez, 2000, pág. 106)

---

<sup>3</sup> En Francia mediante la Ley 7812 del 4 de enero de 1978, se introduce el artículo 1792-1 se extiende la responsabilidad de los constructores al empresario, al arquitecto, a los vendedores, a los promotores y a los fabricantes de los materiales incorporados a la construcción. De forma tal que los adquirientes y subadquirientes pueden solicitar que estas personas sean declaradas responsables por los daños que afecten la edificación. Así las cosas el legislador francés comprende bajo la denominación de constructor a todas las personas que hacen parte del proceso de diseño, construcción y venta del bien inmueble.

Por su parte, en España pese a que se presenta el mismo problema que en Colombia entorno a la delimitación de la responsabilidad de los diferentes agentes que intervienen en el proceso constructivo, la doctrina y la jurisprudencia han buscado suplir esta deficiencia haciendo extensiva la responsabilidad decenal a todas las personas que de forma independiente participan en el diseño, ejecución y comercialización de la obra.

<sup>4</sup> El desarrollo de la actividad de la construcción ha conllevado a que se multiplique el número de personas que de una u otra forma, e independientemente, contribuyan en la construcción de un inmueble. Atendiendo a dicha realidad, el legislador francés ha intervenido con el fin de suplir los vacíos y deficiencias del Código de Napoleón, el cual fue concebido en una época en la que la construcción de los bienes inmuebles estaba a cargo de maitre de l'ouvrage.

En el ordenamiento colombiano las profesiones involucradas en la actividad de la construcción están reguladas por diversas disposiciones que vale la pena analizar para comprender el alcance de la noción de constructor.

En términos generales, según el artículo 1 de la Ley 1229 de 2008, la cual modifica la Ley 400 de 1997, se entiende por constructor “*el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación*”. Sin embargo, la Ley 400 de 1997 incluye como empresarios no sólo a los ingenieros y arquitectos, sino también a otros profesionales que intervienen en la elaboración de la construcción tales como: diseñadores, revisores de diseños, directores de construcción y supervisores técnicos.

Por su parte, el artículo 4 de la Ley 1229 de 2008 establece quién se debe entender como por profesional en construcción en arquitectura e ingeniería, definiéndolo en los siguientes términos:

*“profesional de nivel universitario cuya formación académica le habilita para: a) Construir o materializar la construcción de todo tipo de proyecto civil o arquitectónico, tales como construcción de edificaciones, viviendas, vías, pavimentos, puentes, aeropuertos, acueductos, alcantarillados, oleoductos, gasoductos, poliductos, etc., que hayan sido previamente diseñados o calculados por arquitectos o ingenieros respectivamente; b) Gestionar, planear, organizar, ejecutar, administrar y controlar (inspección, dirección de obra y/o interventoría), los diferentes procesos constructivos de los proyectos de obra civil o arquitectónica, utilizando las nuevas tecnologías y aplicando las normas constructivas vigentes, siempre y cuando el proyecto haya sido previamente calculado y diseñado por ingenieros civiles o arquitectos respectivamente; c) Producir materiales para la construcción e investigar sobre nuevos sistemas constructivos, innovar tanto las técnicas como los procesos constructivos e implementar en el proceso constructivo normas y procesos ambientales; d) Implementar, coordinar y asignar tareas derivadas de planes de mantenimiento constructivo preventivo y correctivo; e) Celebrar contratos públicos o privados cuyo objeto sea la materialización, gestión, planeación, organización, administración o control de proyectos arquitectónicos o civiles, tales como Construcción de edificaciones, viviendas, vías, pavimentos, puentes, aeropuertos, acueductos, alcantarillados, oleoductos, gasoductos, poliductos, etc. y, en general, contratos que tengan que*

*ver con la construcción de todo tipo de proyectos que hayan sido previamente diseñados o calculados por arquitectos o ingenieros respectivamente; f) Gerencia de proyectos de construcción, programación de obras y proyectos, y elaboración y control de presupuestos de construcción; g) Asesor sobre todo lo referente a la materialización de obras civiles o arquitectónicas; h) Realizar estudios, trámites y expedición de licencias de urbanismo y construcción de proyectos que hayan sido previamente calculados y diseñados por ingenieros civiles o arquitectos respectivamente; i) Desempeñar la docencia en el área de la construcción; j) Elaboración de avalúos y peritazgos en materia de construcción a las edificaciones; k) La demás que se ejerzan dentro del campo de la profesión del constructor.”*

Así las cosas, bajo el contexto en el que se concibió el Código Civil, era dable entender que el empresario al que se refiere el artículo 2060 se encargara de la compra de materiales, coordinación de trabajos, pago de salarios, entre otras labores. Sin embargo, hoy en día y tal como es posible evidenciar de las disposiciones citadas, la complejidad de la actividad de la construcción ha hecho que en ésta participen varias personas, cada una de las cuales interviene con cierta autonomía en la realización de la obra.

Teniendo en cuenta lo anterior, y siendo consciente de que en la realización de una obra puede también estar involucrado un ingeniero o un arquitecto que se encargue de dirigir los trabajos técnicos, el artículo 2061 del Código Civil le hace extensiva la responsabilidad del empresario a los arquitectos. De manera que, si el ingeniero o arquitecto contrata de forma independiente con el dueño de la obra le son aplicables las reglas de responsabilidad previstas en el artículo 2060 del mismo Estatuto. No sobra señalar, que no es posible objetar que el ingeniero es diferente al arquitecto, pues el termino *arquitecto* también debe ser entendido en un sentido genérico en consideración a la época en la que fue expedido el Código Civil.

Por lo tanto, mientras cada uno de los sujetos involucrados en la construcción mantenga la mencionada autonomía es dable considerarlos como empresarios. En consecuencia, dichos sujetos serán responsables contractualmente por los daños producidos

como consecuencia de un vicio en la construcción conforme a los parámetros establecidos en los artículos 2060 del Código Civil y 1 de la Ley 400 de 1997.

## **2. El profesional definido en la Ley 1480 de 2011**

La responsabilidad del productor, como consecuencia de su actividad económica, es una responsabilidad profesional por ser él quien maneja, controla y dirige la producción de bienes o la prestación de servicios, por lo tanto, asume deberes específicos relacionados con el desarrollo de su empresa. Es por ello que en el derecho de consumo se aumentan las cargas de los profesionales, en la medida en que se considera que hay una parte experta, que es la que se obliga a suministrar el bien o producto, y otra débil, que carece de la experiencia necesaria para garantizar la adecuada protección de sus derechos. Por lo tanto, por la situación de desequilibrio contractual que se genera en el ámbito del consumo, se exige que se aumente la protección a los consumidores.

En este contexto, la calidad de profesional implica *“un fenómeno de imputación de consecuencias dañosas por la inobservancia de deberes jurídicos concretos relacionados con la índole de su actividad y con los servicios que dispensan o con los bienes que producen. Su apreciación es rigurosa, dado los intereses que están en juego y el bienestar de la comunidad que se encuentran involucrados en la órbita de su obrar, y en la confianza que se les concede como sujetos competentes que ofrecen en condiciones de seguridad y garantía sus productos”*. (Santos Ballesteros, 2012, pág. 443)

## **3. Normas que regulan la Arquitectura**

En lo que respecta a los arquitectos, la Ley 435 de 1998 es la encargada de reglamentar el ejercicio de esta profesión. Es preciso señalar que generalmente los arquitectos son quienes se ocupan del diseño, construcción, ampliación, conservación, alteración o restauración de un edificio o de un grupo de edificios. Este ejercicio



profesional incluye la planificación estratégica y del uso de la tierra, el urbanismo y el diseño urbano.

En el artículo 1 de la mencionada ley se establece qué debe entenderse por arquitectura como profesión definiéndola en los siguientes términos:

*“Para todos los efectos legales, entiéndase por arquitectura, la profesión a nivel universitario, cuya formación consiste en el arte de diseñar y crear espacios, de construir obras materiales para el uso y comodidad de los seres humanos, cuyo campo de acción se desarrolla fundamentalmente con Un conjunto de principios técnicos y artísticos que regulan dicho arte.”*

Conforme a lo establecido por el artículo 2 de la mencionada ley, es posible determinar que el campo de ejercicio de los profesionales en arquitectura es muy amplio, pues les es permitido desempeñarse como consultores, asesores, diseñadores, constructores, interventores o gerentes de obras.

Por su parte, en los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 de la mencionada ley se establecen una serie de obligaciones y deberes para con la profesión, los clientes y el público en general. Dichos deberes llenan de contenido las obligaciones asumidas por los arquitectos en la actividad de la construcción y determinan el alcance de la responsabilidad de quienes se encargan de ejercerla.

#### **4. Normas que regulan la ingeniería**

Por lo general, los ingenieros se encargan de las obras civiles que constituyen la infraestructura de la obra. A grandes rasgos, su actividad corresponde al diseño de estructuras de la obra, por lo que a diferencia de los arquitectos, en esta profesión cobra más importancia la durabilidad y estabilidad de la obra que la concepción artística de la misma.

En Colombia la Ley 842 de 2003 reglamenta el ejercicio de la ingeniería, la cual a la luz del artículo 1 se entiende como *“toda aplicación de las ciencias físicas, químicas y*

*matemáticas; de la técnica industrial y en general, del ingenio humano, a la utilización e invención sobre la materia”.*

Por su parte, la Ley 400 de 1997 se encarga de definir qué se entiende por diseñador estructural y por ingeniero geotecnista. Estos ramos de la ingeniería cobran gran importancia en el tema que se pretende desarrollar, pues el primero, es quien se encarga el diseño y los planos estructurales de la edificación; mientras que el segundo, es el encargado del diseño y estudios geotécnicos bajo los cuales se establecen los parámetros del diseño de la cimentación.

Pero el ejercicio de la ingeniería no se limita a los ramos mencionados. Como se puede evidenciar de la lectura del artículo 2 de la Ley 842 de 2003, el campo de aplicación de esta profesión es muy amplio y en algunos casos el ejercicio de la misma compite con el de la arquitectura.

Por su parte, los artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42 de la ley mencionada se encargan de establecer los deberes y obligaciones de estos profesionales. Dichos artículos, al igual que en el caso de los arquitectos, delimitan el alcance y contenido de las obligaciones que tienen a su cargo.

## **5. Normas en relación con la interventoría**

En muchos casos, sobre todo en las grandes construcciones, se contrata a un interventor con el propósito de que éste supervise y reciba los trabajos que van siendo terminados. Considerando que su función es detectar los posibles vicios que afectan o pueden afectar la obra, es dable entender que el artículo 2060 del Código Civil comprende también la responsabilidad de los interventores.

El artículo 2 de la Ley 1229 de 2008, que modifica el numeral 24 del artículo 4 de la Ley 400 de 1997, define al interventor como “*el profesional, ingeniero civil, arquitecto o*

*constructor en arquitectura e Ingeniería, que representa al propietario<sup>5</sup> durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.”*

La jurisprudencia arbitral se ha encargado de precisar el alcance de la labor de los interventores y en particular, se ha pronunciado sobre la responsabilidad civil que se deriva del ejercicio de dicha profesión. El tribunal encargado de dirimir las controversias entre HVM Ingenieros Ltda. contra Colombia Móvil y la Cámara de Comercio de Bogotá señaló que la obligaciones derivadas de las funciones de control y vigilancia del interventor son obligaciones de resultado, por lo que éste solo se exonera con la ocurrencia de una causa extraña. (Santos Ballesteros, Responsabilidad Civil, 2012)

---

<sup>5</sup> Ver al respecto el Laudo HVM Ingenieros Ltda. contra Colombia Móvil y Cámara de Comercio de Bogotá (Tribunal de Arbitramento 4 de Junio de 2007).

### **III. Fuentes de la responsabilidad civil del constructor**

El avance de la tecnología, así también como la distribución de bienes de consumo generó que se crearan una nueva serie de relaciones jurídicas, las cuales, desbordaron las instituciones jurídicas previstas en el Código Civil y en el Código de Comercio. Fue así como aparecieron contratos tales como: la administración delegada, interventoría, promoción inmobiliaria y compraventa de vivienda. Así mismo, la complejidad de las obras generó que las personas que intervinieran en la construcción de inmuebles se multiplicaran, lo que implicó que fuese difícil identificar la persona causante del daño. Finalmente, el aumento en el volumen de construcciones, así como la peligrosidad de los equipos utilizados para la construcción ha aumentado el nivel de los daños que genera la actividad de la construcción.

Según se explicó con anterioridad, la responsabilidad civil del constructor debe ser analizada a la luz del régimen común de las obligaciones y en especial, de las reglas especiales que determinan la actividad que realizan. Por esta razón, es pertinente analizar las normas que establecen el alcance de las obligaciones del constructor para poder definir su responsabilidad civil.

#### **A. Régimen general del contrato para la confección de una obra material**

El contrato para la confección de una obra material se encuentra regulado en Libro Cuarto Título XXVI Capítulo VII del Código Civil. Específicamente, los artículos 2060 y 2061 consagran las reglas de responsabilidad de los empresarios y arquitectos. De conformidad con el sistema adoptado por el Código Civil, la responsabilidad profesional de los constructores se determina bajo las reglas generales de la responsabilidad contractual de conformidad con el artículo 2056, y en particular por las disposiciones de los artículos 2060 y 2061 del mencionado Estatuto.

Así las cosas, por contrato de obra se entiende aquel mediante el cual dos personas se obligan entre sí, la primera denominada empresario, a llevar a cabo una tarea o labor determinada y la otra, denominada dueño de la obra, a pagar por ello a la primera un precio o remuneración pero sin que aquella se ponga bajo el servicio, subordinación o dependencia de ésta (Gómez Estrada, 2008). Esta definición comprende la realización de toda obra material, por lo que es preciso para el trabajo que nos ocupa, que la misma se delimite a la construcción de edificios, entendidos estos como toda obra o construcción realizada por el hombre mediante la unión de materiales que se adhieren al suelo (Tamayo Jaramillo, Tradado de Responsabilidad Civil, 2010).

Sin embargo, la definición de edificio en el sentido antes mencionado resulta ser también bastante amplia, por ello se considera pertinente delimitarla en el entendido de que el objeto de la edificación ha de ser servir de habitación o usos análogos. Así las cosas, los elementos esenciales del contrato de construcción de edificios son la ejecución de una obra material denominada edificio y el pago de una remuneración a quien se le encarga la ejecución del mismo.

El contrato de construcción de edificios tiene tres grandes modalidades dependiendo de la forma en que se pacte la remuneración o el precio del contrato, estas modalidades son: a precio único, a precios unitarios o administración delegada. Para el desarrollo de este trabajo se buscará realizar un análisis de las obligaciones comunes que le son propias a las tres modalidades antes señaladas para comprender el alcance de la responsabilidad civil del contrato de construcción de edificios, puesto que, independientemente de la modalidad de contrato que se pacte para la construcción de un edificio, el empresario está obligado a realizar la obra encomendada y a entregarla en el tiempo acordado; mientras que el dueño de la obra está obligado a pagar el precio que se acordó por la obra y a recibirla.

## **1. Obligación de realizar el edificio**

Según quedó expuesto con anterioridad, una de las obligaciones asumidas por el empresario cuando celebra un contrato de obra es la realización del edificio. El cumplimiento de esta obligación comprende realizar el edificio conforme a las especificaciones técnicas contenidas en la ley y en el contrato. De forma tal que esta obligación no se cumple simplemente con entregar el edificio, pues éste debe cumplir con los parámetros, instrucciones y señalamientos estipulados por la ley y las partes. Sin embargo, si en el contrato no se especifican con precisión las especificaciones de construcción, por el carácter profesional que tienen los empresarios involucrados en esta actividad, debe presumirse que conocen los métodos y pasos que se deben seguir para la realización de la obra.

Es tal la importancia del carácter profesional de los constructores en este aspecto, que se considera que esta obligación de resultado está calificada. Es decir, para que se considere que el profesional cumplió con esta obligación no basta con que se entregue el edificio, sino que además debe cumplir con las estipulaciones contractuales, con los planos y consignas técnicas que generalmente se anexan al contrato, con las normas urbanísticas, las normas de planeación y las normas de sismoresistencia previstas en la Ley 400 de 1997. Por lo tanto, se debe entender que si el empresario constructor no cumple con alguna de las consignas señaladas incurre en responsabilidad civil contractual.

## **2. Obligación de entregar la obra en el tiempo acordado**

Del contrato de obra también se desprende la obligación a cargo del constructor de entregar<sup>6</sup> el edificio en la época y forma convenida. Generalmente, en el contrato se

---

<sup>6</sup> A la luz de los preceptos del Código Civil que regulan el contrato de confección de obra material, se distingue la naturaleza jurídica de la obligación de entregar dependiendo de si los materiales con los que se elaboró la obra son suministrados por quien encargó la obra,

incorpora el cronograma de obra, el cual, establece el lapso en el que se deben terminar cada una de las etapas y específicamente, el término en el que debe cumplir sus obligaciones tanto el empresario como los contratistas del mismo.

### **3. Otras obligaciones relacionadas con aspectos laborales**

En este acápite se pretende realizar una breve referencia a las obligaciones que adquieren los constructores en relación con aspectos laborales. Lo anterior, en la medida en que para la realización de un edificio generalmente interviene una gran cadena de profesionales.

En la práctica, el personal involucrado en la construcción de un edificio se contrata específicamente por el tiempo necesario para la realización del proyecto o para la realización de una etapa del mismo. Además, generalmente no se contrata a cada uno de los trabajadores, sino que por lo general, se contratan contratistas o subcontratistas para la realización de una parte determinada de la obra, ellos, por su parte, son quienes se encargan de contratar al personal que se va a ver involucrado en la ejecución de la misma.

Por lo tanto, existe una cadena de relaciones contractuales que justifican la aplicación de las reglas de responsabilidad por el hecho de otro consagradas en el artículo 1738 del Código Civil (Santos Ballesteros, 2012, pág. 179). En consecuencia, en la medida en que quien ostenta un control general sobre la obra objeto de construcción es el empresario, razón por la cual, su responsabilidad puede verse comprometida tanto por las actividades que realice como constructor, como por los daños que generen los contratistas independientes que trabajen en la obra. Lo anterior, como consecuencia de que él tiene

---

caso en el cual se está frente a un contrato de arrendamiento, o si son puestos por el artífice, caso en el que se está frente a un contrato de compraventa y la entrega se perfecciona con la tradición.

poder y dirección sobre estos, y por lo tanto, responde por las actividades que ellos realicen<sup>7</sup>.

#### **4. Obligaciones relacionadas con permisos, licencias y cumplimiento de normas estatales**

La intervención del Estado en la construcción obedece a razones de seguridad y a la necesidad de planificación de las ciudades. El Estado se encarga de controlar las construcciones con el propósito de que las mismas cuenten con las autorizaciones correspondientes y sean desempeñadas por profesionales en la materia. Como manifestación de la intervención del Estado en la actividad de la construcción se deben señalar las siguientes normas: a) las normas sobre licencias ambientales, de construcción y de urbanización, b) las normas sobre construcciones sismoresistentes, c) el Plan de Ordenamiento Territorial y c) normas urbanísticas y demás puntos concernientes a normas ICONTEC.

#### **B. Responsabilidad del constructor en el Código Civil**

Al igual que en otras actividades, la responsabilidad de los constructores puede ser contractual o extracontractual. No obstante, cabe precisar que en el presente trabajo sólo se examinará la responsabilidad contractual del constructor.

#### **1. Responsabilidad contractual de los constructores durante los trabajos**

A los daños causados durante la construcción de la obra le son aplicables las normas generales de responsabilidad en materia contractual. El artículo 2047 del Código Civil establece que *“la pérdida de la materia recae sobre su dueño”*, pero la pérdida de la materia no es el único daño que puede ocasionarse en esta etapa.

---

<sup>7</sup> También es posible que demandar la responsabilidad directa de los trabajadores que ejecutan la obra bajo la dependencia del constructor o dueño de la misma.



Así las cosas, la ruina de un edificio puede generarse durante o después de la construcción, si el daño ocurre durante la construcción y la causa del daño es la ruina responden solidariamente el constructor (con base en los artículos 2356, 2347 o 2341 del Código Civil dependiendo de la causa del daño) y el propietario. Se debe precisar que si el constructor está actuando como guardián de la actividad peligrosa responderá conforme al artículo 2356 del Código Civil.

Sin embargo, si el daño ocasionado durante la construcción no se produce como consecuencia de ruina; sino que la causa del mismo es la construcción en sí misma, el constructor será el único responsable.

Por último, se debe considerar que si el daño es producido por un objeto que cae de la parte superior de la construcción, sin que ella constituya actividad peligrosa, la responsabilidad será del propietario atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2355 del Código Civil. Sin embargo, dependiendo del caso particular, también es posible analizar una posible responsabilidad del constructor por el hecho ajeno, o la responsabilidad directa con culpa probada del trabajador.

Así las cosas, es dable afirmar que, en base de principio, todos los daños contractuales producidos durante la construcción de una obra están excluidos de la regla prevista en el artículo 2060 del Código Civil.

## **2. Responsabilidad contractual después de la entrega de los trabajos**

La responsabilidad contractual de los constructores por los daños posteriores a la entrega está regulada por los artículos 2060 y 2061 del Código Civil. Estas normas, en principio son de aplicación exclusiva para los casos en que los daños sean generados por la ruina del edificio.

Los Doctores Gómez Estrada y José Alejandro Bonivento restringen la aplicación de las normas mencionadas a los contratos de construcción a precio único prefijado, al realizar una interpretación exegética de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil, el cual, solo se refiere a esta modalidad del contrato de obra. Sin embargo, otros autores como Javier Tamayo Jaramillo, consideran que es posible aplicar las disposiciones en comento, en aplicación de la institución de la analogía, consagrada en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, a los contratos por precios unitarios y administración delegada.

Por su parte, el doctor Jorge Santos Ballesteros considera que:

*“si se trata de empresarios, para que tengan aplicación la disposiciones de responsabilidad consagradas en el artículo 2060 del Código Civil se requiere que se encarguen de toda la obra o edificio por un precio único prefijado. Así se desprende de la redacción del inciso 1° del citado artículo. Si se trata de arquitectos, y desde luego, de ingenieros que se encargan de la construcción de un edificio, para que tengan aplicación esas regulaciones es indiferente la forma del precio y también si se trata de todo el edificio o sólo parte de él; así se concluye teniendo presente la redacción del artículo 2061, en cuanto a que las reglas 3, 4 y 5 del artículo 2060 se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en la calidad de arquitectos: se observa que este artículo no hace referencia al inciso 1° del artículo 2060 y por ende no se requiere que el arquitecto se encargue de toda la obra y por un precio único prefijado”.* (Santos Ballesteros, 2012, pág. 168)

Como se puede entrever del desarrollo del texto, en concordancia con lo señalado por el doctor Santos Ballesteros, se considera que la mencionada disposición también es aplicable a los contratos por precios unitarios y administración delegada. La anterior opinión se fundamenta no solo en la aplicación de la institución de la analogía, sino también en el hecho de que no existe un argumento más allá del anacronismo, que no permita dar aplicación del artículo 2060 del Código Civil a las otras modalidades del contrato de construcción de edificios. Se cree que debería prevalecer el interés público que está envuelto en esta actividad más que la forma de precio pactado, puesto que, en la práctica de la actividad constructiva, el contrato por precios fijos va perdiendo aplicación

por la influencia de la inflación, lo que ha generado que sean más frecuentes otras modalidades de contratación.

La aplicación del artículo 2060 del Código Civil a modalidades de contrato de obra diferentes a la de precio único prefijado ha sido abalada por la jurisprudencia arbitral, la cual, ha aplicado la mencionada disposición al contrato de administración delegada.<sup>8</sup>

### **3. Concepto de Ruina**

La responsabilidad del constructor se fundamenta en el daño generado por la ruina de un edificio por vicios de la construcción siempre y cuando, la ruina ocurra dentro del lapso de garantía de 10 años.

Así lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia:

*“En efecto, para que tenga lugar la reclamación se requiere, ante todo, como presupuesto para indagar la causa generadora del daño, que dentro del término de vigencia de la garantía decenal se haya producido el desplome del edificio o presentado la amenaza de ruina total o parcial. De acuerdo con el precepto en comento, la garantía decenal se activa únicamente cuando el “edificio perece o amenaza ruina””. (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Exp. C-0800131030061993-08770-01, 2009)*

El concepto de ruina puede entenderse como la destrucción total o parcial de los materiales que conforman la estructura de un edificio. Arturo Alessandri sostiene que:

*“es esencial que el daño provenga de la caída de los materiales incorporados al edificio; de los materiales que lo forman o constituyen; solo entonces hay ruina. De ahí que la caída de una teja, de una cornisa, de un balcón, de un trozo de mampostería, de una chimenea o de cualquier otro material incorporado al edificio por insignificante que sea, constituye una ruina que hace aplicable los artículos 2323 y 2324. De ahí también que estos artículos no tengan aplicación tratándose de los daños que cause la caída de objetos que no están incorporados al edificio, que no formen parte de la construcción, como la caída de un macetero colocado sobre un balcón; en tal caso no hay ruina. Rige entonces el artículo 2328, y si este no fuere aplicable, el derecho común: la víctima deberá probar el dolo o la culpa de su autor” (Alessandri Rodríguez, 1949, pág. 348).*

---

<sup>8</sup> Ver al respecto el Laudo Arbitral de Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. contra Conconcreto S.A. (Tribunal de Arbitramento 16 de Febrero de 2004).

Así las cosas, conforme a la definición citada, el concepto de ruina está limitado al desprendimiento total o parcial de los materiales que conforman la edificación.

Sin embargo el autor Roque Fortunato Garrido amplía la noción mencionada al establecer que:

*“puede afirmarse que el concepto de ruina total o parcial que contempla el artículo 1646 del Código Civil no es restringido, de tal modo que no es necesario que se produzca el derrumbe del edificio o la destrucción total de la obra, bastando un deterioro de tal importancia que determine un peligro cierto o inmediato o signifique una amenaza -próxima o remota- de que la cosa puede llegar a arruinarse o deteriorarse, comprometiendo la existencia, la solidez y duración de la obra, es decir, su estabilidad o que la haga impropia para su destino”* (Garrido & Cordobera González de Garrido, 1984).

Bajo esta concepción, la ruina no solo se produce cuando el edificio se empieza a caer, sino que el concepto comprende fenómenos en los cuales se ven afectados elementos esenciales de la obra que puedan comprometer su uso, destinación, estabilidad o solidez. Se considera que el concepto de ruina debe ser entendido en un sentido amplio, dado que el artículo 2060 contempla no solo la ruina sino también el de amenaza de ruina, por lo que es poco plausible que un daño no pueda ser enmarcado en la disposición en comento. Así las cosas, basta que por los vicios de los materiales, del suelo o vicios de la construcción se produzca la ruina del edificio en el sentido antes mencionado para que tenga aplicación el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

No obstante, aun cuando la opinión señalada no fuera de recibo, es preciso considerar ¿qué sucedería con los daños que no están comprendidos bajo este concepto de ruina en sentido restringido? Para solucionar esta duda, autores como el doctor Tamayo Jaramillo han estimado que en el derecho colombiano es posible hacer extensiva la garantía a daños diferentes a la ruina.

*“No vemos porqué en el derecho colombiano no pueda hacerse extensiva la garantía a daños diferentes a los de la ruina. La voluntad del legislador al consagrar la garantía decenal es la de obligar a los constructores a edificar en forma adecuada. Piénsese así mismo que la mayoría de los defectos de construcción solo se pueden percibir al cabo de los años, por lo tanto, prácticamente le es imposible al comprador o al dueño del edificio detectar los defectos de construcción que, en cierta forma son imperceptibles al momento de la recepción de los trabajos, o durante los primeros meses posteriores a la entrega.*

*Sin embargo, creemos que el vacío legal no tiene mucha importancia, por cuanto nuestro artículo 2060 habla de que la garantía decenal es aplicable si el edificio “perece o amenaza ruina”. Esto quiere decir que cualquier defecto de construcción que haga eventual la producción de un daño debe considerarse amparado por la norma. Si por ejemplo, un desnivel de un piso hace que el agua lluvia se precipite sobre una de las habitaciones la responsabilidad del constructor existirá ante la amenaza de que las lluvias produzcan el deterioro de la construcción interior o de sus accesorios. En conclusión, podemos decir que la garantía decenal de los artículos 2060 y 2351 del Código Civil es aplicable a todos los daños provenientes de un vicio en la construcción, independientemente de que haya ruina.” (Tamayo Jaramillo, 2010, pág. 1369)*

No obstante, independientemente de la posición que se adopte, en el ordenamiento colombiano los efectos de la aplicación del artículo 2060 del Código Civil serían los mismos porque cualquier defecto que tenga la entidad de producir un daño estaría cobijado por la mencionada disposición.

**a) *Vicio del suelo como causa de ruina***

Juan Manuel Aparicio considera que el vicio en el suelo *“existe cuando éste es inapto para soportar la construcción y no se llevan a cabo las labores técnicas necesarias para asegurar su consistencia si ello fuera posible”* (Aparicio, 1973, pág. 45). Conforme a la situación descrita como vicio del suelo, es dable considerar que la misma se presenta cuando existe algún defecto en los estudios de suelo que no permitieron prever una cimentación o sistema de fundación adecuado para la edificación.

También es posible considerar como vicio en el suelo los casos en los cuales se hace una modificación a la construcción sin tener en cuenta si las condiciones del terreno y la cimentación la permiten.

**b) *Vicio en los materiales como causa de ruina***

Este vicio se presenta cuando en la construcción de un edificio se emplean materiales inidóneos<sup>9</sup> que no responden a las condiciones de calidad, a los requerimientos contractuales o a los legales.

Según lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor no será responsable por la ruina causada por vicios de los materiales cuando los mismos son suministrados por el dueño de la obra, pues en este caso su responsabilidad se regirá por las reglas del artículo 2057 del mencionado Estatuto. Sin embargo, a pesar de lo dispuesto por dicho numeral, se considera que por el carácter profesional que tiene el constructor, no es posible que el mismo se exonere de responsabilidad alegando que fue el propietario quien suministró los materiales<sup>10</sup> que causaron la ruina del edificio, por lo tanto, para que proceda su exoneración de responsabilidad, la diligencia empleada en la revisión de los materiales deberá ser analizada conforme a los criterios antes expuestos frente a la culpa profesional.

**c) *Vicio de la construcción como causa de la ruina***

Según Juan Manuel Aparicio *“el vicio de la construcción consiste en la mala ejecución de las obras por la inobservancia de las reglas del arte o por las deficiencias del proyecto sobre la base del cual aquella se lleva a cabo”* (Aparicio, 1973, pág. 44).

Conforme a esta definición es evidente que esta causa de la ruina de la construcción tal vez

---

<sup>9</sup> Las normas ICONTEC se pueden utilizar como parámetro para establecer las calidades y condiciones mínimas que deben tener los materiales utilizados en la actividad de la construcción.

<sup>10</sup> Tampoco le será viable argumentar que era labor del interventor revisar la calidad e idoneidad de los materiales utilizados para la construcción del edificio.

es la de mayor relevancia. Lo anterior, en la medida en que abarca todo tipo de incumplimiento de las obligaciones derivada de la responsabilidad profesional que les asiste a los constructores en virtud del contrato para la construcción de edificios.

#### **4. La garantía de 10 años prevista en el numeral 3 del artículo 2060**

El constructor es responsable por los vicios en la construcción pues en el fondo, este concepto comprende también los vicios en el suelo y los vicios en los materiales.

El artículo 2060 del Código Civil consagra las condiciones de responsabilidad del constructor con posterioridad a la entrega de la obra. En la mencionada disposición, se establece un plazo específico de 10 años dentro del cual se debe producir la ruina por vicio de la construcción<sup>11</sup>. Así las cosas, siguiendo la disposición mencionada, la ruina debe producirse en los diez años posteriores a la entrega, pues una vez ha pasado dicho término, no es dable predicar la responsabilidad del empresario por los vicios de la construcción que causaron su ruina.

En opinión de Tamayo Jaramillo:

*“En general las cláusulas que consagran garantías parecieran estar beneficiando a las víctimas de los daños sufridos; sin embargo, creemos que ellas se hacen en beneficio de la seguridad jurídica y que, en el fondo, mejoran más al deudor que al acreedor. En realidad, de acuerdo con los principios generales de derecho, la prescripción solo empieza a contarse a partir del momento en que aparece el daño.”* (Tamayo Jaramillo, 2010, pág. 1373)

---

<sup>11</sup> Con la Ley N° 67-3 del 3 enero 1967 se introduce la primera reforma en relación con la responsabilidad ateniendo a los daños causados en los edificios, con el propósito de recoger las decisiones jurisprudenciales y las posiciones doctrinales. De forma que el antiguo artículo 1792 del código francés fue reemplazado. Sin embargo, aunque la mencionada reforma fue significativa en la medida en que zanjaba algunas discrepancias jurisprudenciales, el legislador francés se vio obligado a intervenir nuevamente en la materia expidiendo la Ley 7812 del 4 de enero de 1978, la cual, reemplaza el artículo 1792.

Mediante dicha ley se prescinde del plazo de garantía para toda la construcción en la medida en que se considera que no todos los componentes de la misma pueden tener la misma duración y calidad. En consecuencia, se establece un plazo de dos años de garantía a partir de la recepción de los trabajos, para los acabados. Por otro lado, se establece una garantía de solidez de la obra por un lapso de diez años, por lo que todo daño que comprometa la solidez o los equipamientos ligados en forma permanente a la construcción comprometen la responsabilidad del constructor salvo que éste demuestre una causa extraña. Así las cosas, todo daño o deterioro que se presente en la construcción durante ese lapso de tiempo, compromete de forma objetiva la responsabilidad del constructor. (Tamayo Jaramillo, Tradado de Responsabilidad Civil, 2010)

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han aceptado que la garantía de diez años consagrada en el artículo 2060 del Código Civil es una norma de orden público y, por lo tanto, cualquier pacto que pretenda modificar dicho plazo o la carga de la prueba de la culpa, será ineficaz.

Sin embargo, es preciso preguntarse si es posible pactar cláusulas que modifiquen, restrinjan o disminuyan la garantía de 10 años en los contratos por precios fijos unitarios o administración delegada, en la medida en que el carácter de orden público sólo puede ser predicado de lo previsto expresamente por ella. Como se ha comentado con anterioridad, ésta se refiere exclusivamente a los contratos por precios fijos, por lo que el artículo 2060 del Código Civil pierde su carácter imperativo en las mencionadas modalidades del contrato de construcción de edificios para tornarse en una regla de carácter supletivo, razón por la cual, se admitiría una modificación de la garantía.

## **5. Prescripción de la acción**

A diferencia de lo que ocurre en el derecho francés, en donde los plazos de la prescripción se identifican con los plazos de duración de la garantía por disposición de los artículos 2270 y 2270-2 del Código de Napoleón, en el derecho colombiano no está previsto un plazo especial de prescripción. Es por esto que la prescripción se rige por los lineamientos generales establecidos en el artículo 2536 modificado por la Ley 791 de 2002. Así las cosas, la víctima de un daño causado por vicios de la construcción deberá ejercer la acción de reparación en un lapso de 10 años contados a partir del momento en que ocurra el daño.

## **6. Acciones del tercero adquirente de la obra**

Como ya se explicó, el artículo 2060 del Código Civil regula la responsabilidad entre el empresario o arquitecto frente al dueño de la obra. Sin embargo, se ha planteado el



interrogante frente a si, con fundamento en la mencionada disposición, el tercero adquirente de la obra puede demandar la responsabilidad contractual del empresario o arquitecto.

Según Mazeaud Tunc

*“el adquirente de un bien está igualmente en su derecho para invocar, en su carácter de causahabiente, el incumplimiento del contrato concluido por su causante con un tercero y en relación con el bien transmitido”* (Mazeaud, Mazeaud, & Tunc, 1977, pág. 534)

En el mismo sentido, Philippe Le Tourneau señala que:

*“ninguno de los que suceden al dueño de la obra en la propiedad, en tanto que sus causahabientes [sic.], inclusive a título personal es tercero y se beneficia de la acción contractual porque la garantía es una protección legal ligada a la propiedad del inmueble”* (Le Tourneau, 1995, pág. 204)

Por su parte, De Cupis considera que:

*“la transmisión del derecho (absoluto) sobre una cosa, no lleva automáticamente la transmisión del derecho relativo al resarcimiento; es necesario que el adquirente de la cosa se le haya atribuido además de manera específica este derecho, o bien que haya sido llamado a suceder en la universalidad de sus derechos al anterior propietario. No debe confundirse la adquisición derivativa del derecho al resarcimiento por efecto de su transmisión, con la adquisición originaria basada en la atribución realizada directa y extensivamente por la ley. Tal situación se encuentra en la responsabilidad del contratista, por ruina o defectos graves de la obra, determinados por vicios del suelo o defectos de la construcción, la cual con arreglo al artículo 1669 del Código Civil, se produce frente al contratante y a sus sucesores (incluso a título particular). Ello porque el interés a la construcción correcta del edificio y a la evitación de su ruina se extiende más allá de la persona del contratante, adquiriendo especial relieve frente a todos los posteriores propietarios del edificio; de aquí que el legislador haya querido atribuir a cada uno de estos en tutela de su interés, una pretensión originaria y autónoma contra el contratista.”* (De Cupis, 1970, págs. 663-664)

Así las cosas, con fundamento en la distinción derivada de los derechos personales y reales, para que fuera viable estructurar la legitimación en la causa por activa para reclamar la responsabilidad civil del empresario o arquitecto, era necesario realizar una cesión de derechos. Lo anterior, sin perjuicio de que el tercero adquirente pudiese accionar bajo las

acciones previstas para la compraventa contra su vendedor, caso en el cual, si el mismo era el propietario inicial de la obra podría llamar en garantía al constructor.

Sin embargo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 5 de junio de 2009 con ponencia del Doctor Jaime Aberto Arrubla Paucar, consideró al estudiar el tema en comento, que el tercero adquiriente de la obra tenía acción directa sin necesidad de que se realizara una cesión de derechos.

Consideró la Honorable Corporación en el caso en mención:

*“(...) se entiende que como esa garantía se activa cuando el edificio pereciere o amenazare ruina, en todo o en parte, en los “diez años subsiguientes a su entrega”, causados por los vicios referidos, la responsabilidad del constructor durante ese lapso sigue siendo la misma, sin consideración a las mutaciones del dominio, puesto que, en últimas, por razones de seguridad se exige que los edificios se construyan con la estabilidad, solidez y la firmeza suficientes para evitar su ruina. (...)*

*Así que con independencia de otras acciones que pueda ejercitar el actual propietario del inmueble contra su vendedor, 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 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.*

*En consecuencia, por tratarse de una garantía legal, que cobija también los eventuales daños a terceros que no deriven ningún derecho del dueño de la obra, causados por la “ruina de una edificación”, pero únicamente cuando provienen de un “vicio de construcción”, que no del suelo ni de los materiales (artículo 2351 del Código Civil), debe seguirse que siempre que se enajene un edificio o parte de él, la garantía en cuestión se transfiere automáticamente, para ser reclamada en el caso de que el edificio pereciere o amenazare ruina.*

*No se trata, por supuesto, de la transmisión de un derecho, como el de resarcimiento, sujeto a las normas de la cesión, porque para hablar de tal se requiere que la garantía decenal se haya activado, esto es, que el edificio se hubiere derrumbado o concretado la amenaza de ruina, de donde si esto no ha ocurrido en manos del contratante o dueño de la obra, es decir, antes de la enajenación, nada habría que ceder. Tampoco de una subrogación de los derechos de éste contra el empresario constructor, como en alguna parte se insinúa, porque en ese evento se necesita, entre otros requisitos, de la existencia cierta e indiscutida de una obligación y de un tercero que la paga, y esto no es precisamente lo que se predica en el caso.” (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Exp. C-0800131030061993-08770-01, 2009)*

En conclusión, el artículo 2060 del Código Civil protege no solo al propietario inicial de la obra; sino también a los adquirientes y subadquirientes. Por lo tanto, el empresario constructor es responsable contractualmente frente al dueño inicial de la obra y frente al subadquiriente, el cual, en principio no hace parte del acuerdo de voluntades entre el empresario y el dueño inicial de la obra.

#### **7. La presunción de culpa a cargo del constructor.**

La doctrina ha considerado que la responsabilidad contractual de los constructores prevista en el artículo 2060 del Código Civil es una responsabilidad presunta<sup>12</sup>. Lo anterior, dado que es dable suponer que existe un vicio en la construcción si un edificio perece durante los diez años posteriores a su entrega. El autor francés Philippe Le Tourneau corrobora esta posición al considerar que *“el arquitecto, así como el empresario o todo técnico de la construcción, es presumido en falta cuando el dueño de la obra establece que el inmueble ha perecido”* (Le Tourneau, 1995, pág. 1231)

#### **8. Forma de exoneración cuando hay varios constructores comprometidos.**

Cuando varios constructores participan en la construcción de un edificio, en principio, la presunción de culpa es aplicable a todos aquellos que hayan participado en la

---

<sup>12</sup> Al respecto ver por ejemplo, Alessandri Rodríguez, A. (1981). *De la responsabilidad civil extracontractual*. Santiago de Chile: Imprenta Universal; Pérez Vives, Á. (1968). *Teoría General de las Obligaciones*. Bogotá: Temis o Tamayo Jaramillo, J. (2010). *Tratado de Responsabilidad Civil*. Bogotá D.C.: Legis S.A.

concepción y ejecución de la parte que causó el daño. Pero, todos los constructores se presumirán responsables si no se conoce cuál es la parte de la obra que causó el daño. No obstante, es posible que los demandados se liberen de responsabilidad si prueban que la ruina se debe exclusivamente a uno o varios de los intervinientes en la obra.

Lo anterior, no implica que cuando varios constructores intervienen en la construcción de un edificio se considere que todos ellos son responsables, será necesario considerar la parte de la edificación que se arruinó, pues de acuerdo con esto, se podrá presumir quién es el responsable del daño, puesto que resulta evidente que si bien en algunos casos puede estar comprometida la responsabilidad de varios constructores, muchas otras veces el daño sólo compromete a quien específicamente construyó la parte que se arruinó.

#### **9. La carga de la prueba de la culpa**

La responsabilidad prevista para los constructores en el artículo 2060 del Código Civil es presunta. En efecto, las reglas de la lógica indican que si un edificio se arruina durante los diez años subsiguientes a su entrega, es porque el mismo se encuentra mal construido. Efectivamente, la mayoría de las veces es dable considerar que la ruina procede de un vicio en la construcción, de los materiales o del suelo, lo que conlleva a que se presuma la culpa del constructor. Por lo tanto, la víctima está liberada de probar la culpabilidad y el vínculo de causalidad que comprometen la responsabilidad del constructor.

Así las cosas, no hay necesidad de comparar el actuar del profesional constructor con un modelo determinado por la *lex artis*, ya que la norma exige un resultado específico: una obra exenta de vicios. En consecuencia, la ley exige al constructor una obligación de resultado, lo que implica que no pueda exonerarse probando su diligencia o ausencia de

culpa. Sólo resultará procedente como causal de exoneración la causa extraña: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa de la víctima.

Pero, el párrafo único del artículo 1 de la Ley 400 de 1997 modificó en parte la responsabilidad de los constructores prevista en el Código Civil al establecer que todo edificio que cumpla los requisitos de construcciones sismoresistentes debe ser capaz de resistir sismos de variada intensidad. En consecuencia, se ha considerado que el párrafo la Ley 400 de 1997 consagra una responsabilidad objetiva de los constructores cuando los daños a la edificación se producen como consecuencia de un sismo.

La doctora Diana Lucia Barrientos, sostiene que la Ley 400 de 1997 derogó el artículo 2060 del Código Civil. Argumenta su posición al sostener que, a pesar de que dicha ley guarda silencio en relación con la duración de las garantías, la misma distingue entre daños estructurales y no estructurales<sup>13</sup>, es por ello que considera que la garantía para daños estructurales es de 20 años, mientras que la garantía por daños no estructurales dependerá de cada caso particular según las partes que hayan sido afectadas. (Barrientos Gómez, 1997)

Sin embargo, el doctor Tamayo Jaramillo considera que, resulta preferible aplicar la garantía de diez años prevista en el Código Civil que entrar a proponer unos plazos no previstos en la ley. Al respecto este autor señala:

*“dicha norma no ha sido derogada, pues no contradice lo dispuesto en la Ley 400 de 1997. En efecto, ésta última guarda silencio absoluto sobre la duración de las garantías del constructor y, en consecuencia, no queda más camino que seguir acudiendo a lo dispuesto en el artículo 2060 del Código Civil. Ahora, lo que sucede es que el concepto de vicio de la construcción y las definiciones de construcción, empresario, etc., se determinan de acuerdo con lo previsto en la Ley 400 de 1997. Ello quiere decir que la nueva ley lo que hace*

---

<sup>13</sup>Ley 400 de 1997 artículo 4 numeral 1 *Acabados o elementos no estructurales. Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.*

*es ayudar a definir por vía legal algunas de las nociones contenidas en los artículos 2060 y 2351 del Código Civil.” (Tamayo Jaramillo, 2010, pág. 1367).*

Así las cosas, la norma pareciera establecer una responsabilidad objetiva de los constructores pues estos deben asumir los riesgos derivados de los terremotos sin importar si cumplen con las normatividad de sismoresistencia de los edificios. Pero según Tamayo Jaramillo una interpretación de la norma en el sentido antes expuesto resulta absurda puesto que:

*“uno entiende que cuando no se construye con lo previsto en la ley, el constructor incurre en culpa y es responsable. Y también se entiende que cuando, pese a cumplirse la normas de construcción, el temblor de tierra causa daños en la edificación, el daño es imputable a una causa extraña y, por lo tanto, el constructor se exonera a la luz de lo previsto en los principios generales sobre la responsabilidad objetiva. Pero es absurdo exigir al constructor la garantía de que el edificio sea capaz de resistir determinados temblores de tierra pese a que se cumplan las normas de construcción sismoresistente. Esto se sale de las manos del constructor y no hay otra razón que justifique el él deba responder por estos daños.*

*En nuestro concepto, la norma lo que quiere decir es que, en el orden natural de las cosas, una construcción bien hecha no debería caerse. El término “debe ser capaz” contemplado en la ley no se refiere a un deber jurídico sino a un acontecer esperable de la naturaleza. Pero en el fondo, el legislador fue soberbio, pues él no puede por vía normativa establecer si la edificación debe o no ser capaz de resistir las fuerzas incontrolables de la naturaleza. Lo último que le faltaba al legislador colombiano era imponerle deberes a las fuerzas de la naturaleza. Pensamos que no es absolutamente seguro que el edificio que cumple las normas sismoresistentes no se caiga a causa de determinados sismos”. (Tamayo Jaramillo, Tradado de Responsabilidad Civil, 2010)*

En consecuencia, si se acepta que la norma consagra una responsabilidad objetiva, no sería posible que el constructor se exonerara de responsabilidad aun cuando cumpla las normas de sismoresistencia. Es por ello que la mencionada disposición debe interpretarse en el sentido de que cuando el constructor pruebe que ha cumplido con las normatividad en mención, y no habiendo existido otra culpa de su parte, no debe responder por los daños que se hayan presentado, pues la obra se ha deteriorado como consecuencia de un

fenómeno natural que está fuera de la órbita de control del constructor y, por lo tanto, no concurriría el vínculo causal necesario entre el acto y el daño.

Así las cosas, el constructor se exonera de responsabilidad cuando medie causa extraña, es decir, cuando exista fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa exclusiva de la víctima.

### **C. El Código de Comercio**

Desde la compraventa mercantil también existen diferentes disposiciones que consagran acciones de carácter contractual que vinculan al comprador y al vendedor<sup>14</sup>. Así las cosas, el titular de la acción es el comprador cuya pretensión va directamente a atacar el contrato buscando de este modo, la devolución o la rebaja del precio según el caso, y una indemnización de perjuicios. La naturaleza de estas disposiciones es de orden privado por lo que admiten pacto en contrario, por consiguiente, en buena medida dependerá de la voluntad del vendedor conceder las garantías establecidas en este Estatuto

a. El artículo 931 del Código de Comercio consagra la garantía de calidad y cantidad, sin embargo, los términos que establece son prácticamente absurdos para el caso de la venta de bienes inmuebles. Lo anterior, dado que la disposición en comento señala que el comprador dentro de los 4 días siguientes a la entrega o dentro del plazo estipulado, debe alegar que el bien presenta defectos de calidad o cantidad para que la controversia se someta a peritos y tenga lugar una afectación al contrato. Si se cumple con los requisitos de la norma, el comprador podrá pedir la devolución del precio o la rebaja del mismo dependiendo de la gravedad de la afectación. Como ya se mencionó, es evidente que esos cuatro días en materia de bienes inmuebles resultan insuficientes

---

<sup>14</sup> Ver al respecto Cárdenas Mejía, J. P. (2007). La resolución por problemas de funcionamiento de la cosa en el derecho colombiano: régimen interno -vicios ocultos y garantía mínima presunta- y régimen de la compraventa internacional de mercaderías. En M. J. Gaitan, & F. Mantilla Espinoza, *La terminación del contrato* (págs. 217-316). Bogotá D.C.: Universidad del Rosario.

para poder hacer efectiva la garantía consagrada en este artículo, pues resulta poco probable que el comprador pueda percatarse de que el bien inmueble no cumple con las condiciones de calidad esperadas en ese lapso de tiempo.

b. La garantía de buen funcionamiento está prevista en el artículo 932 del Código de Comercio. Esta disposición establece que si el vendedor garantiza por un tiempo determinado el buen funcionamiento de la cosa vendida, el comprador deberá reclamar al vendedor por cualquier defecto de funcionamiento que se presente durante el término de la garantía, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que lo haya descubierto, so pena de que opere la caducidad. El vendedor, por su parte, deberá indemnizar los perjuicios causados por cualquier defecto de funcionamiento que sea reclamado oportunamente por el comprador. En el caso que no se haya determinado el plazo, el artículo prevé que la garantía expirará al término de dos años, contados a partir de la fecha del contrato.

Fue a partir de esta norma se entendieron un poco más las garantías sobre bienes inmuebles, las cuales, poco a poco se fueron convirtiendo en una práctica o una costumbre dentro del sector inmobiliario. Las empresas constructoras institucionalizaron los *Manuales del buen copropietario*, los cuales, de alguna manera, hacen referencia y explican el plazo de garantía que el constructor voluntariamente otorga a cada uno de los elementos de la construcción dependiendo de la posible afectación que ese bien o elemento pueda tener. Así las cosas, el *Manual de copropietario*, como parte y componente del contrato, se torna en un elemento fundamental para determinar los plazos de garantía.

Teniendo en cuenta que una unidad inmobiliaria está compuesta de varios elementos y, en consideración al hecho de que depende en buena medida de la



voluntad del constructor determinar la garantía de buen funcionamiento de la cosa vendida, cabe preguntarse ¿qué será el buen funcionamiento de una unidad inmobiliaria?

c. La responsabilidad por vicios ocultos está consagrada en el artículo 934 del Código de Comercio<sup>15</sup>. La norma se refiere exclusivamente a los vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, y que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el acuerdo.

Cuando se presente el supuesto de hecho previsto en la mencionada disposición, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del contrato, restituyendo la cosa al vendedor, o la rebaja del precio a justa tasación. En uno u otro caso, habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida. Para que tenga lugar el saneamiento por vicios ocultos, es necesario que el vicio se haga efectivo en un término de 6 meses, lo que denota nuevamente la insuficiencia de la disposición para la aplicación de la misma en la compraventa de bienes inmuebles.

## **D. La Ley 1480 de 2011**

### **1. Principios**

Las normas de protección al consumidor se sujetan a los principios generales del derecho, no obstante, el derecho de protección al consumidor, se contrapone a algunas de las reglas y principios del derecho patrimonial, en consideración a la asimetría<sup>16</sup> existente

---

<sup>15</sup> Ver al respecto Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ref. 05001-3103-009-2001-00263-01 (M.P. Willian Namén Vargas 19 de Octubre de 2009).

<sup>16</sup> “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. (...)En el plano constitucional, el régimen de responsabilidad del productor y del distribuidor corresponde al esquema ideado por el constituyente para poner término o mitigar la asimetría material que en el mercado padece el consumidor o usuario”. Corte Constitucional C-1141/00 (M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz 30 de Agosto de 2000).

entre consumidores y usuarios frente a productores y expendedores. En especial, se revalúan los principios de igualdad, autonomía de la voluntad privada y la culpa como criterio de imputación de la responsabilidad. *"Podríamos decir: el Derecho del Consumidor cumple un papel de reformulador de institutos jurídicos, ya que su aplicación significará en todos los casos que los mismos se interpreten de una manera distinta a la concebida en el momento de su concepción. Lo expresado intenta explicar que el derecho del consumidor no suele ser autosuficiente, y ello no es ajeno a la materia de la responsabilidad civil"*. (Wajntraub Roizner, 2007)

Ante todo, debe resaltarse que los principios generales contenidos en el artículo 1° de la Ley 1480 consagran los objetivos de la misma. Dichos principios en los que se inspira para proteger al consumidor y que buscan garantizar una adecuada interpretación de los preceptos normativos que ella consagra son:

- La efectividad de los derechos de los consumidores,
- El libre ejercicio de los derechos de los consumidores,
- El respeto a la dignidad de los consumidores, y
- La protección de los intereses económicos de los consumidores. (Giraldo

López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

En igual forma, este artículo menciona cuatro derechos, que aunque están incluidos también en el artículo 3.1 de la misma ley, tienen una especial categoría, lo que amerita que sean incluidos también en el título de principios generales. Dichos derechos son: salud y seguridad, información, educación y organización<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Estos cuatro derechos recogen en buena parte los criterios indicados en la Resolución de la Asamblea General 39/248 del 16 de abril de 1985 y su ampliación del 22 de marzo de 1999 de la Organización de las Naciones Unidas sobre Protección del Consumidor. Ellos conforman los ejes o pilares fundamentales del derecho de la protección al consumidor, pues comprenden desde los tradicionales deberes de información y de seguridad, que ya habían sido tratados por el Decreto Ley 3466 de 1982 y contemplados en el artículo 78 de la Constitución como derechos colectivos; así como el derecho a la organización de los consumidores y la participación de estos en las

No obstante, aunque la ley consagre expresamente algunos principios generales, no se puede dejar de lado los principios constitucionales consagrados en el artículo 78 de la Constitución.

## **2. Objeto, ámbito de aplicación, carácter de las normas y definiciones**

El artículo 2 de la Ley 1480 de 2011 consagra el ámbito de aplicación del Estatuto del Consumidor. En el mencionado artículo titulado *objeto*, se definen las transacciones jurídico- económicas y las conductas de cuya regulación se ocupa la mencionada ley.

La importancia de este artículo es que mediante el mismo, se busca delimitar qué reglas son aplicables a una determinada relación jurídico económica, para que de esta forma el operador jurídico pueda tener claridad sobre si la conducta analizada está cobijada bajo las disposiciones particulares del Estatuto del Consumidor, o si por el contrario, se rige por las normas del Código Civil o del Código de Comercio según sea el caso.

El primer inciso del artículo 2 señala que la Ley 1480 regula “*los derechos y obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesal*”<sup>18</sup>. De lo establecido en la mencionada disposición se puede concluir que las reglas de responsabilidad de los productores y proveedores son las previstas en el Estatuto y, por lo tanto, el régimen de responsabilidad de protección al consumidor se aparta de las reglas civiles y comerciales generales, y que los procedimientos de protección al consumidor están sujetos en primer término a los dispuesto en la Ley 1480 de 2011. Por consiguiente,

---

decisiones que los afecten. Además, se consagran aspectos nuevos como la educación al consumidor. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

<sup>18</sup> Inciso primero del artículo 2 de la Ley 1480 de 2011 entre los consumidores y usuarios de una parte, y los productores y expendedores, de la otra.

es claro el carácter general y residual de las disposiciones del Estatuto del Consumidor, las cuales operan sin menoscabar las regulaciones especiales.

En este contexto, hay que advertir que en el derecho de protección al consumidor se desarrolla bajo tres perspectivas: la protección colectiva, la regulación y el orden público del mercado y, los derechos subjetivos patrimoniales. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

Ahora bien, en el Estatuto del Consumidor no se define de forma expresa la relación de consumo, sin embargo, mediante la descripción del objeto de la Ley 1480 de 2011 es posible determinar que la diferencia de la relación de consumo, como relación jurídico económica establecida entre el productor y el consumidor, frente a otro tipo de relaciones jurídicas, está dada por la aplicación de un criterio subjetivo. En efecto, si bien los objetos, los títulos y los modos de estas relaciones de consumo pueden coincidir con los de otro tipo de vínculos jurídicos, el Estatuto del Consumidor les otorga una categoría jurídica propia en atención a los sujetos que están involucrados en ella.

En consecuencia, el Estatuto del Consumidor es aplicable cuando una de las partes de la relación jurídica actúe en condición de consumidor, como destinatario final del bien o servicio y con una finalidad ubicada por fuera del ámbito profesional o empresarial.

### **3. Carácter de las normas**

En el artículo 4 del Estatuto del Consumidor contiene tres supuestos básicos para la protección del consumidor: 1) las disposiciones legales de protección al consumidor son de orden público y por lo mismo, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita, sin perjuicio de la validez de los arreglos que se produzcan para resolver controversias sobre los derechos patrimoniales entre un consumidor y su contraparte; 2) las normas del Estatuto del Consumidor deben ser interpretadas en la forma más favorable al consumidor

en lo atiniente a la definición del sentido y alcance de normas que no son claras, o cuando existen vacíos legales y, 3) en caso de duda se resuelve a favor del consumidor, regla conforme con la cual, en los casos en los que los elementos de juicio o probatorios no sean suficientes para formar concluyentemente el criterio del operador jurídico- juez o funcionario administrativo- se resuelve en favor del consumidor, regla que se deriva del principio de asimetría en desarrollo del imperativo constitucional consagrado en el artículo 78 de la Carta. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

En caso de vacíos en materia sustancial, se aplicaran en primer lugar las normas del Código de Comercio y en subsidio las del Código Civil. Se debe entender que esta remisión supletiva sólo será procedente cuando no se pueda subsanar con los principios generales del Estatuto, o por aplicación extensiva o por analogía entre sus normas. En materia procesal, los vacíos en materia de actuaciones administrativas se resolverán con las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en lo jurisdiccional con las reglas del Código General del Proceso. Sin embargo, en todos los casos, será necesario que la aplicación de la disposición, no contravenga los principios del Estatuto del Consumidor.

#### **4. Definiciones**

##### ***a) La relación de consumo***

La relación de consumo constituye una categoría jurídica que determina la aplicación de las normas del Estatuto del Consumidor; sin embargo, como ya se mencionó, éste no contiene una definición expresa de relación de consumo. No obstante, en el artículo 5 se establecen una serie de enunciados que permiten delimitar el concepto de relación de consumo. *“Haciendo una interpretación integral de la Ley 1480 de 2011, podemos definir el contrato de consumo como aquel vínculo jurídico especialmente protegido entre un*

*vendedor, suministrante (o su equivalente) o prestador de servicios intelectuales o materiales, y un consumidor, en virtud del cual el primero se obliga a entregarle un producto, transferirle un bien o prestarle un servicio, a este último, para su consumo, a cambio de una remuneración o precio, en condiciones de calidad, idoneidad y seguridad.”* (Herrera Osorio, 2012)

Así las cosas, los sujetos involucrados en la relación de consumo son el consumidor o usuario y el productor, proveedor o expendedor; el objeto de ésta son productos; las transacciones o modos de la relación de consumo son adquirir disfrutar o usar y, el destinatario final y la profesionalidad son los roles de mercado. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha establecido que:

*“Desde esa perspectiva, la relación de consumo constituye una particular categoría que surge entre quienes se dedican profesionalmente a elaborar o proveer bienes o prestar servicios con quien los adquiere con el fin de consumirlos; y es precisamente el consumidor, quien, por encontrarse en condiciones de vulnerabilidad económica y de desequilibrio, es destinatario de una especial protección normativa; por supuesto que la profesionalidad del productor, que lo hace experto en las materias técnicas y científicas en torno de las cuales realiza su labor, su sólida capacidad económica, su vocación para contratar masivamente, las modalidades de contratación a las que acude, entre muchas otras peculiaridades, lo sitúan en un plano de innegable ventaja comercial que reclama la intervención de legisladores y jueces con miras a restablecer el equilibrio perdido (...) los efectos de la relación jurídica que liga a productores y proveedores con el adquiriente final pueden extenderse a otros sujetos como los parientes de este o sus acompañantes circunstanciales en el momento en que se concreta el daño, habida cuenta que estos- por el particular daño que se les irroga- quedarían habilitados para instaurar las acciones pertinentes, las causales se enmarcarían en ese ámbito, justamente, porque el perjuicio se origina en una relación de este tipo”* (Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil Rad. 199900622901, 30 de abril de 2009)

Sin embargo, se considera que no puede entenderse como una característica de los contratos de consumo la existencia de una asimetría entre las partes, pues éste merece una especial protección por el simple hecho del consumo, la protección que se debe dar al

consumidor está dada por su calidad de tal, de forma que se le garantice las calidades y condiciones de los bienes y servicios que adquiere.

***b) La responsabilidad por los productos***

Se observa que la definición de seguridad parece ser de carácter objetivo, en la medida en que en el numeral 14 del artículo 5 se establece que la condición de seguridad se evalúa respecto de situaciones normales de utilización, teniendo en cuenta la duración, la información suministrada, y si procede, la puesta en servicio, instalación y mantenimiento. No obstante, la situación resulta un poco confusa, dado que en el mismo precepto legal, se establece una presunción de inseguridad cuando el producto no cumple con requisitos establecidos, pues al definir producto defectuoso se incluye el elemento error como una causa de que el producto no ofrece la seguridad razonable que se espera del mismo. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

***c) La responsabilidad por la información.***

El derecho de los consumidores y usuarios a recibir información<sup>19</sup> establecido en el artículo 3 numeral 1.3 del Estatuto del Consumidor, se debe leer conjuntamente con la definición establecida en el numeral 7 del artículo 5 en la que se aclara que información es todo contenido y forma de dar a conocer las características o particularidades del bien, de forma que esta definición puede llevar a comprender la publicidad. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en Estatuto se diferencia la información de la publicidad, pues el artículo 5 numeral 12 consagra una definición particular de publicidad que alude específicamente a la información que tenga como finalidad influir en las decisiones de

---

<sup>19</sup> Junto al derecho a recibir protección contra la publicidad engañosa (numeral 1.4 artículo 3) en el Estatuto se entiende por tal aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión (numeral 13 artículo 5). En este sentido, se recoge la doctrina referente a que el carácter de veraz o de engañosa de una publicidad no se evalúa por su texto o literalidad, sino por el mensaje, noción que se estructura sobre el concepto de comprensión del consumidor medio. (Garrido & Cordobera González de Garrido, 1984, pág. 36)

consumo. El verbo rector de la definición de “información” es dar a conocer, en tanto que el verbo rector en la definición de “publicidad” es influir en las decisiones de consumo. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

**d) Garantía**

El Decreto Ley 3466 de 1982, no contenía una definición general de garantía. En su artículo 11 se definía la “garantía mínima presunta del productor” que se restringía a las condiciones exigidas específicamente en reglamentos técnicos (seguridad), dejando fuera de su alcance las condiciones generales de idoneidad y calidad, y las ofrecidas con la información y la publicidad.

En el Estatuto del Consumidor el concepto de garantía legal cubre expresamente estas nociones:

*“Garantía: obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad, legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto”.*<sup>20</sup>

Para el cabal entendimiento de esta definición, la misma debe complementarse con lo expuesto en el mismo Estatuto en el artículo 3 numeral 1.1 –derecho a recibir productos de calidad- y el artículo 7 que consagra y define la garantía legal, en la que se incluyen las habituales del mercado.

En el título III de la Ley 1480 de 2011 se desarrolla lo atinente a la garantía legal y a las garantías complementarias sobre productos que se ofrecen a consumidores y usuarios, las cuales se comentaran en un capítulo posterior de este trabajo.

---

<sup>20</sup> Numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011



**e) La protección contractual**

En el artículo 3 numeral 1.6 de la Ley 1480 de 2011 se consagra el derecho de los consumidores a la protección contractual, que se concreta en protección frente a las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, que conforme con la definición que contiene en el artículo 5.4 del Estatuto del Consumidor, son aquellos en los que las *“cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificar, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas”*.

**5. Responsabilidad precontractual**

La declaración de voluntad encaminada a la formación de un negocio jurídico no se logra de manera instantánea, por lo cual requiere de un período de formación conocido como la etapa de gestación del contrato. De hecho, en las fases de formación del contrato es posible distinguir tres momentos esenciales, a saber: las conversaciones o tratativas preliminares, la formulación de la oferta y la aceptación de la oferta. La responsabilidad precontractual es entonces considerada como aquella que surge de la comisión de un hecho ilícito generador de un daño en el curso de las tratativas previas del contrato.

Las tratativas preliminares les permiten a las partes gestionar de forma previa las cuestiones relacionadas con un negocio jurídico complejo y superar las dificultades o diferencias que surjan entre ellas en relación con el mismo. *“Se trata de un estado preliminar de tanteos, negociaciones, propuestas e indagaciones impuestas por la importancia y complejidad del negocio que requiere una sana composición de los legítimos intereses de las partes”* (Barbier, 2002, p. 548). Es así como, en estos acercamientos previos, las partes discuten sobre los términos jurídicos y económicos del negocio, sin que a la postre sea obligatorio para las mismas otorgar una manifestación de voluntad en un determinado sentido (Oviedo Albán, 2008). Por lo tanto, habrá responsabilidad

precontractual imputable a una de las partes cuando éstas se comporten de forma antijurídica y causen un daño en el contexto de los tratos preliminares.

De acuerdo con lo dicho anteriormente, se colige que una de las características esenciales de las tratativas previas es su falta de obligatoriedad, lo que implica que de dichas negociaciones no debe resultar necesariamente un contrato perfeccionado. Sin embargo, en el sistema europeo continental se ha establecido con claridad que las partes deben actuar en consonancia con determinados parámetros de conducta tales como la buena fe, la lealtad y la debida diligencia (Oviedo Albán, 2008). En este mismo sentido Eduardo Antonio Barbier sostiene que “*surge para las partes durante el curso de las tratativas la obligación de adecuar su conducta a un estándar de comportamientos funcionales (...)*” (Barbier, 2002, p. 549). En caso de inobservar sus deberes de conducta en la etapa de las tratativas previas, surgirá para las partes la obligación de indemnizar los perjuicios que causen con su actuar por haber incurrido en *culpa in contrahendo* o por violar los deberes de conducta mencionados y que serán explicados posteriormente con mayor profundidad. Por otro lado, es importante resaltar que en Colombia, además de la responsabilidad patrimonial en la que se incurra en virtud de la violación del deber de buena fe y los deberes derivados de este principio, puede darse lugar a las sanciones pertinentes contenidas en el Estatuto del Consumidor.

**a) *Naturaleza jurídica de la responsabilidad precontractual***

En relación con la naturaleza jurídica de la responsabilidad precontractual, se discute ampliamente en la doctrina sobre si la misma tiene un carácter contractual o extracontractual. Quienes sostienen que se trata de una responsabilidad contractual afirman que quien actúa de mala fe en las negociaciones precontractuales está violando deberes específicos consagrados en la ley de forma imperativa, y por ende, está incurriendo en una

responsabilidad contractual. Se trata, por lo tanto, de la violación de obligaciones específicas de conducta y no simplemente del deber genérico de no causar daño. Esta tesis es sostenida en Colombia por el profesor Santos Ballesteros quien argumenta que incurrir en violación al deber de buena fe impuesto por el artículo 863 del Código de Comercio implica la transgresión de un deber jurídico concreto.

Por su parte, el sector de la doctrina que sostiene que se trata de una responsabilidad extracontractual afirma que en las negociaciones preliminares las partes están en un escenario previo al contrato, y por tanto, al no haber surgido éste, no hay para las mismas obligaciones específicas; por ende, a falta de un vínculo jurídico concreto, todo daño causado debe ser reparado por la vía de la responsabilidad aquiliana.

En Colombia la Corte Suprema de Justicia ha sostenido reiteradamente la tesis de que la responsabilidad precontractual se trata de una responsabilidad extracontractual. De hecho en sentencia de 11 de mayo de 1970 resaltó que:

*“la responsabilidad contractual sólo comienza, en punto de obligaciones positivas, cuando el deudor está en mora de cumplir (art. 1615). Infíere de lo dicho que son cuestiones ajenas a esta especie de la responsabilidad aquellas que tocan con situaciones que se hayan presentado antes o al tiempo de formación de la obligación cuyo incumplimiento ellas sancionan, v. gr., la cuestión tocante con la conducta observada por las partes en la etapa precontractual, el dolo o la culpa in contrahendo en que ellas hubieran incurrido entonces, etc., temas estos que encuadran en las regulaciones propias de la responsabilidad extracontractual o aquiliana”.*

Esta tendencia jurisprudencial ha sido reiterada en numerosos fallos posteriores de la misma Corporación tales como: la sentencia de 28 de junio de 1989, la sentencia de 27 de junio de 1990 y la sentencia de 19 de diciembre de 2006.

***b) Medida del resarcimiento en la responsabilidad precontractual***

La medida del resarcimiento en casos de responsabilidad precontractual ha sido objeto de numerosos debates. Al respecto, sin embargo, la jurisprudencia colombiana ha

considerado que el daño está constituido por el interés negativo<sup>21</sup>. Éste está conformado por el daño emergente proveniente de los gastos o erogaciones realizadas en esa fase precontractual o de tratos preliminares y por el lucro cesante, “*originado en los beneficios o ganancias que no se han obtenido por haberse desechado opciones ciertas de ingresos para procurar, en su lugar, la celebración del contrato que finalmente resultó frustrado*” (Corte Suprema de Justicia, sentencia de 5 de julio de 2011). Esto implica que el perjuicio indemnizable, en ningún caso está conformado por las consecuencias del contrato que se deseaba celebrar, o por aquellas ganancias que se dejaron de obtener por verse frustrada la celebración.

### ***c) Deberes de conducta***

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es clara la importancia preponderante que ocupan los deberes de conducta en la etapa precontractual. Considerando su trascendencia, a continuación se expone el deber de actuar de buena fe y los principales deberes secundarios de conducta que rigen la actividad de la construcción en la etapa de gestación del contrato, y que en muchos casos se mantienen durante la ejecución del mismo.

#### **(1) Deber de actuar de buena fe**

El deber de actuar conforme a la buena fe ha sido entendido de forma general como aquella obligación de obrar de manera leal y correcta. (Oviedo Albán, 2008). Su consagración en Colombia tiene rango constitucional, pues la Constitución Política de 1991 establece en su artículo 83 la presunción de buena fe en las relaciones de los particulares

---

<sup>21</sup> . En relación con el tema de la indemnización por los daños ocasionados por la ruptura injustificada de las tratativas preliminares, la Corte Suprema de Justicia se pronunció en sentencia de 5 de julio de 2011 sobre la frustración de un contrato de mutuo proyectado entre los campesinos miembros de la empresa comunitaria Agua Bonita y la Caja Agraria en el que ésta corporación violó la obligación legal de actuar con buena fe excerta de culpa consagrada en el artículo 863 del Código de Comercio. En este caso la Corte sostuvo que es admisible, para efectos de determinar la tasación de los perjuicios en la modalidad de lucro cesante por concepto de la ganancia frustrada, considerar la tasa de interés legal del seis por ciento anual como resarcimiento del daño, a falta de norma especial que regule los componentes del interés negativo.

con la administración. Por su parte, el Código Civil dispone de forma general en el artículo 769 que la buena fe se presume, excepto en los casos en los que la ley disponga lo contrario. Específicamente, y en relación con la buena fe que deben desplegar las partes en la etapa precontractual, el Código Civil no trae norma expresa; de hecho, el artículo 1603 al establecer que los contratos deben ejecutarse de buena fe, pareciera indicar que dicho deber de conducta sólo resulta aplicable en la etapa de ejecución del contrato. Sin embargo, Jorge Oviedo Albán sostiene que el en Código Civil *“también se incluye el deber de observar la buena fe en los tratos preliminares, así no sea explícitamente, al reconocer que todo el que cause daño estará obligado a repararlo, cuestión que sin duda puede suscitarse en dicha etapa del iter contractual ”* (Oviedo Albán, 2008, p. 192).

El artículo 863 del Código de Comercio establece de forma explícita el deber de los tratantes de actuar de buena fe exenta de culpa durante el período precontractual, so pena de viciar la respectiva relación negocial o de verse obligados a indemnizar los perjuicios que le ocasionen al otro interviniente (Narváez Bonett, 2002). Al respecto la Corte Suprema de Justicia estableció que el legislador recurrió en la materia a un cláusula general de forma tal que le otorgó al intérprete un criterio amplio de evaluación *“descargando en cada uno de los futuros contratantes el deber de comportarse de buena fe, como una fórmula comprensiva de varios deberes (seriedad, probidad y diligencia) que pueden integrar el criterio fundamental de la rectitud en el tráfico jurídico, a pesar de que todavía no estén ligados por el vínculo contractual al que a la postre quieren llegar”*(Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 21 de marzo de 1998).

La buena fe, entendida en sentido objetivo, es entonces una guía de conducta para las partes que impone el deber de obrar leal y correctamente. En este sentido, *“el criterio objetivo consiste en la comparación de la conducta del sujeto con un estándar jurídico, o*

*sea un prototipo de conducta social media*” (De la Puente y Lavalle Manuel, citado por Oviedo Albán, 2008, p. 193); lo cual no implica que deban dejarse de lado consideraciones subjetivas tales como el dolo o la culpa del sujeto.

En materia de derecho de consumo se ha considerado que:

*"[La buena fe tiene] amplia injerencia en todas las fases del iter contractual, básicamente porque el consumidor confía en el profesionalismo de su proveedor y tiene que basarse en esa creencia para poder actuar en el mercado. Más aún, si se tiene en cuenta que debe sujetarse a condiciones generales de contratación las cuales le resultan imperativas sin posibilidad de negociación, por lo que no puede verse asaltado en la convicción que tiene de que sus derechos no serán objeto de burla. En ellos resulta con mayor rigor la conducta de Buena Fe por parte del productor de bienes o prestador de servicio, atento la disparidad de fuerzas en la negociación habida entre los intervinientes En virtud de este principio el consumidor es protegido en la confianza que depositó en el productor, en el sentido que la apariencia por él creada le resulta oponible y, por tanto, lo obliga. Adicionalmente, la buena fe establece un límite al contenido del contrato, restándole eficacia a una serie de estipulaciones que desnaturalizan el vínculo y provocan una excesiva desproporción en las cargas que asumen el proveedor y el consumidor, conocidas como cláusulas abusivas, arbitrarias, mañosas o leoninas"* (Herrera Osorio, 2012)

Por lo tanto, si bien las tratativas preliminares no son vinculantes, de acuerdo con los parámetros de la buena fe *"(...) puede derivarse responsabilidad en las tratativas por la ruptura abrupta o injustificada de éstas (...), mediando dolo o culpa del tratante que se retira y que habrá de acreditar el que impetra la indemnización"* (Narváez Bonett, 2002, p. 398). Al respecto, es importante aclarar que el simple arrepentimiento de un interesado en las negociaciones preliminares no puede ser entendido como una ruptura arbitraria de dichas tratativas. Esta arbitrariedad se presenta, por ejemplo, cuando *"uno de los tratantes adelanta conversaciones a sabiendas de la imposibilidad material o legal [de contratar]"* (Narváez Bonett, 2002, p. 393). La obligación de reparar los daños causados cuando se actúa en contravía a la buena fe negocial, encuentra suficiente fundamento en la conducta antifuncional que implica un ejercicio abusivo de la prerrogativa jurídica de no contratar

cuando no hay causa para ello, o cuando dicha facultad se ejerce de forma intempestiva (Barbier, 2002). Por ende, no es justo que dicho comportamiento arbitrario esté exento de responsabilidad si proyecta un daño injustificado, pues “*el derecho de no contratar no es absoluto ni puede ejercerse abusivamente*” (Barbier, 2002, p. 551).

Con todo, es importante mencionar, como lo resalta el tratadista Javier Tamayo Jaramillo, que la obligación de lealtad existe para las partes en el periodo precontractual y en el contractual, y así lo consagra tanto el artículo 871 del Código de Comercio como el artículo 1603 del Código Civil (Tamayo Jaramillo, 2010).

(2) Deberes secundarios de conducta

Como se mencionó anteriormente, de la aplicación del principio de buena fe se deriva la creación y fortalecimiento de ulteriores reglas de conducta que deben observar las partes, en la etapa precontractual y post contractual, tales como obligaciones de información, de cooperación, de transparencia y de solidaridad entre otras. A continuación, se explican los deberes que se consideran más relevantes en relación con la actividad de la construcción.

(a) *Deber de información*

El derecho de elección en cabeza de los consumidores comprende el derecho a recibir información, el cual, se desarrolla mediante el numeral 2 del artículo 1, 1.3 del artículo 3 y el título V de la Ley 1480 de 2011. En el artículo 3 se establecen las condiciones que debe cumplir la información y los elementos sobre los cuales se debe suministrar, mientras que en el Decreto 3466 de 1982 artículo 14 se establecía que la información solo debía cumplir con las condiciones de veracidad y suficiencia; la Ley 1480 establece que la información que se suministra al consumidor debe ser completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa, adecuada e idónea.

En consecuencia, mediante la mencionada disposición, al anunciante se le traslada la carga de contar con los elementos que permitan demostrar que la información que difunde al consumidor cumple con los requisitos establecidos por la ley; por consiguiente, el consumidor o la autoridad administrativa que sanciona, no debe probar que la información no cumple con las mencionadas condiciones, pues se podrá sancionar al anunciante que no cuente con los elementos que permitan verificar la información.

Así las cosas, el deber de información hace referencia a la obligación que tienen las partes de comunicarse la información relevante en relación con el negocio jurídico a celebrar. La Corte Suprema de Justicia resaltó en sentencia de 2001 la importancia de este deber de información, y al respecto sostuvo que:

*“ (...) dentro de los deberes de corrección y lealtad que se exigen a toda persona que emprenda tratos negociales, se encuentra el que atañe con las informaciones o declaraciones que está llamado a suministrar (...) en relación con el objeto, circunstancias o particularidades del acuerdo en camino de consumación, y cuya importancia (...) resulta substancial para efectos de desembarazar el consentimiento del destinatario de artificios o vicios que lo afecten”*(Corte Suprema de Justicia, Sentencia 4 de abril de 2001 )

En principio, se trata de una obligación mutua de las partes, sin embargo, cuando se trata de un profesional que contrata con un sujeto no profesional, es evidente que la carga de información del primero será mucho mayor y más importante que el deber de información que le asiste al segundo. De hecho, el doctor Javier Tamayo Jaramillo sostiene que *“la obligación de información consiste fundamentalmente en advertir al profano de los riesgos jurídicos o técnicos del contrato de forma tal que dicho profano tenga elementos de juicio para contratar.”* (Tamayo Jaramillo, 2010, p. 562)

En el caso bajo estudio, es evidente que este deber asume un carácter preponderante respecto de los constructores quienes, precisamente por ser profesionales calificados en la materia, deben informarle a sus clientes las características significativas para la celebración



del negocio jurídico particular, con el objetivo que éstos comprendan completamente los límites, las ventajas o desventajas del bien ofrecido. Por lo tanto, el constructor deberá informar las características del bien inmueble lo que comprende la publicidad genérica en la venta, la información en la oferta de venta, la información en relación con el perfeccionamiento del contrato (distinguiendo, a su vez, si se trata de ventas sobre plano, en construcción o terminadas) y la entrega de documentación en la fase inmediatamente posterior a la formalización de éste. (Díaz Martínez, 2004)

En consideración con lo expuesto, puede inferirse claramente que la finalidad primordial de la obligación de información consiste en *“buscar la voluntad real, consciente e informada del usuario [consumidor], respecto de las ventajas y desventajas de los servicios que contrata, y encuentra su razón de ser en la necesidad de suministrar a aquél conocimientos de los cuales legítimamente carece, con la finalidad de permitirle realizar una elección racional y fundada respecto del bien o servicio que pretende contratar.”* (Wajntraub, 2006, p. 198).

El incumplimiento del deber de informar afecta la base misma de la relación profesional por cuanto se quiebra la confianza depositada en el constructor. En este sentido, deberán indemnizarse los perjuicios ocasionados por este motivo (Arancet, 2010). Es importante mencionar que, en muchos casos, el incumplimiento del deber de información que debía prestarse en la etapa precontractual se ve reflejado en la etapa contractual y post contractual.

(b) *Deber de autoinformación*

La Ley 1480 de 2011 establece el deber de informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación. Conforme a lo

anterior, *“corresponde a los consumidores, como sujetos activos de la relación de consumo, asumir una actitud responsable e interesada en las condiciones y características del bien o servicio, por lo que deben actuar de forma proactiva en la búsqueda y comprensión de la información que es puesta a su disposición, como expresamente lo dispone el numeral 2.2. del artículo 3 de la Ley 1480”* (Herrera Osorio, 2012)

No obstante, el alcance del deber de informarse respecto de la calidad de los productos así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación, no puede constituirse en causal de exoneración de responsabilidad de proveedores y expendedores, pues ello estaría en contradicción con el mandato constitucional del artículo 78 de la Constitución.

(c) *Deber de una adecuada publicidad*

El numeral 4 del artículo 3 del Estatuto del Consumidor establece que es un derecho del consumidor recibir protección contra la publicidad engañosa<sup>22</sup>. Este derecho se desarrolla en el Título VI del mencionado Estatuto, conforme con el cual, se reguló la publicidad, imponiéndole al productor o proveedor una serie de deberes. Estos son:

*“En primer lugar (i), en desarrollo del artículo 78 de la Constitución Política, se impuso a los productores que la publicidad corresponda a la realidad del producto y que permita, a los consumidores, la correcta toma de decisiones de adquisición, so pena de comprometer su responsabilidad (Art. 23 Ley 1480) (...)*

*En segundo lugar (ii), el artículo 30 del Estatuto del consumidor ratificó la prohibición de utilizar publicidad engañosa, esto es, de acuerdo con el numeral 12 del artículo 5 de la Ley 1480, aquella “...cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión”, so pena de que el productor y, eventualmente, el medio de comunicación, sean condenados de forma solidaria al pago de los perjuicios causados al consumidor. Esta posición ya había sido reconocida jurisprudencialmente por la Corte Suprema de Justicia, Sala de*

---

<sup>22</sup> Ver también Corte Constitucional C-592/12 (M.P. Jorge Iván Palacio Palacio 25 de Julio de 2012), y los Artículos 30 y 56 de la Ley 1480 de 2011

*Casación Civil, en sentencia del 13 de diciembre de 2001, admitiendo la procedencia de la acción de responsabilidad en los casos en que uno de los contratantes utilizara publicidad contraria a la realidad(....) El productor, siguiendo las reglas generales, responderá de forma objetiva, por el simple hecho de que la publicidad no satisfaga las expectativas del consumidor y lo induzca a contratar en una situación de error o confusión. Mientras que el medio de comunicación sólo responderá en los eventos en que se demuestre que actuó de forma dolosa o con culpa grave, esto es, si sabía que la promoción no correspondía con la realidad del producto o actuó de forma negligente y descuidada en la verificación de la información contenida en la publicidad (Art. 30 de la Ley 1480).*

*Por último (iii), las normas sobre consumo le reconocieron una naturaleza contractual a la publicidad, considerándola como parte integral del contrato y, por ende, haciendo que su contenido se tornara imperativo para el productor o proveedor, bien sea en punto a las calidades del objeto o al marco de las obligaciones que asumirá en virtud del contrato, dependiendo si dicha publicidad se refiere a las características o condiciones del bien o servicio, las cuales pasarán a integrar el objeto mismo del contrato; o hace referencia a la funcionalidad o idoneidad del producto para satisfacer una necesidad, pues éstas constituirán parte de la causa que lleva al consumidor a adquirirlo; o tiene que ver con las responsabilidades que asume el productor o proveedor, pues éstas se incorporan al catálogo de deberes principales y secundarios de conducta a cargo de éste.” (Herrera Osorio, 2012)*

El carácter obligatorio de la publicidad debe ser entendido respecto de las condiciones objetivas y específicas de los bienes o servicios, es decir, las características que pueden ser comprobadas directamente en el producto. Por lo tanto, se excluye de ésta las menciones genéricas y fantasiosas.

El contenido de la protección a favor del consumidor en desarrollo de este derecho, se concreta no solo en las facultades administrativas de control y sanción a quien realice publicidad engañosa; sino también por el carácter vinculante de lo expresado en la publicidad y en la reparación de perjuicios que se causen con ésta cuando el bien o servicio no cumpla con las condiciones señaladas en la misma. Lo anterior, sin perjuicio de que por aplicación de las normas generales sobre obligaciones y contratos, pueda alegarse una nulidad del contrato por dolo o error dirimente.

## **6. De la calidad, idoneidad y seguridad**

En el presente acápite se analizará la responsabilidad por garantía en materia de derecho de consumo, la cual es notablemente diferente a la responsabilidad contractual o extracontractual. Es un tercer tipo de responsabilidad que la propia Corte Constitucional ha llamado “*responsabilidad de mercado*” (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012), la cual, asumen tanto el productor como el comercializador cuando colocan un producto defectuoso en el mercado, y que como elementos especiales podemos señalar los siguientes:

- Origen de la obligación: la obligación de responder por la seguridad, calidad e idoneidad, tiene origen en el artículo 78 de la Constitución y es desarrollada por la ley. También puede tener un origen contractual, cuando la garantía dada por el productor o expendedor mejore y amplíe las condiciones mínimas que establece la ley.

- Legitimación por activa: quien está facultado para reclamar por la garantía es el consumidor final, es decir, quien adquiere un producto para usarlo con una finalidad por fuera del ámbito empresarial, para así satisfacer una necesidad privada familiar o doméstica. Las empresas también podrán ser consideradas como consumidores cuando los productos que adquieran no hagan parte o no se incorporen al proceso productivo. Quien actúa como consumidor, no requiere un vínculo contractual con el productor o expendedor para poder ejercer su derecho.

- Legitimación por pasiva: quienes asumen la responsabilidad por la garantía, son solidariamente todos los que hayan participado en la cadena de producción y de puesta en circulación del producto. Por lo tanto, el consumidor puede reclamarle a

cualquiera de la cadena y este deberá responder independientemente de que no haya sido el directamente responsable del defecto del bien, sin perjuicio de que quien responda, luego pueda repetir contra el verdadero responsable.

- Carga de la prueba: el consumidor sólo estará obligado a probar la existencia del defecto del producto y que éste se hizo evidente dentro del término de la garantía. En consecuencia, será el productor el que asuma la carga de la prueba de demostrar que el defecto surgió por algunas de las causales de exoneración de responsabilidad establecidas en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011.

- Responsabilidad objetiva: las causales de exoneración de responsabilidad están taxativamente señaladas en la ley y todas coinciden en un mismo elemento, para eximirse de responsabilidad es necesario demostrar que el defecto surgió por un hecho totalmente extraño ajeno a la órbita de control del productor o proveedor, es decir, es una responsabilidad objetiva. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

El primer cambio relevante que plantea este artículo 6 se dio en la definición de “calidad”. En el nuevo Estatuto ésta se define como *“la condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él”*. De manera que, las características inherentes, corresponden a las propias, obvias de cualquier producto de similares condiciones, que espera el consumidor que cumpla sin necesidad de que se hagan expresas. Además, las características atribuidas por la información que se suministre de él son las adicionales, no obvias, dadas a conocer por el productor o proveedor en su proceso de comercialización bien sea por la publicidad o por la información que se revela del producto.

En cuanto a la idoneidad y eficiencia de los productos, debe entenderse por tal que el bien sirva para lo que está hecho. Sin embargo, es muy importante tener en cuenta los requerimientos del consumidor cuando éste los ha hecho expresos.

En cuanto a la seguridad, esta no está necesariamente relacionada con la calidad o idoneidad del bien y corresponde analizarla a la luz del título de productos defectuosos, tema que no se abordará en este escrito. Así las cosas, el artículo 6 establece que todo producto puesto en el mercado debe ser idóneo y seguro, de forma que no existen graduaciones: se cumple o no se cumple con las mencionadas condiciones.

La calidad, por el contrario, puede determinarse de dos formas: primero, si existe una disposición de carácter obligatorio que fije unas condiciones mínimas de calidad, ésta nunca podrá ser inferior a lo establecido en la norma; y segundo, si no existen parámetros legales, el productor los podrá fijar libremente pero con la obligación de informar adecuadamente a los consumidores la calidad que tienen sus productos. En caso de que no informe, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar por insuficiencia en la información, el parámetro de calidad estará dado por las condiciones ordinarias y habituales del mercado para productos similares.

El incumplimiento de las condiciones de calidad o idoneidad esperadas para un producto, generan dos tipos de responsabilidades diferentes para quienes lo produjeron o pusieron en circulación: una civil, la de cumplir con la garantía en cabeza del productor y proveedor de forma solidaria; y la otra administrativa, frente a las autoridades de vigilancia y control; la cual, es de carácter individual, por lo tanto, sólo podrá ser sancionado quien sea el directo responsable por la existencia del defecto en el producto.

## **7. Garantías**

El Nuevo Estatuto establece como un derecho del consumidor el de la calidad de los productos que adquiere. Dicho derecho, se convierte correlativamente, en una obligación para los productores y proveedores de bienes y servicios en el mercado.

La Ley 1480 de 2011 propende porque todos los bienes y servicios que se ofrezcan al mercado cuenten con unos estándares mínimos que otorguen cierta tranquilidad respecto a lo que de ellos puede esperar su adquirente, es por ello que todos los bienes y servicios que se comercialicen en el territorio colombiano deben tener una garantía. Así, la Ley 1480 de 2011 define en el artículo 7 que la garantía es *“la obligación en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y buen estado y funcionamiento de los productos”*.

Por lo tanto, el contenido de la garantía se compone de cuatro elementos: calidad, idoneidad, seguridad y buen estado y funcionamiento del producto. Estos elementos se complementan entre sí para lograr una protección integral al consumidor, además, la garantía legal que tiene que ver con la obligación que tiene el productor o proveedor de garantizar que el bien o servicio cumpla con los mencionados elementos, se complementa con las condiciones en las que se le ofrece el producto al consumidor y las habituales del mercado.

No se debe dejar de lado en el análisis de las garantías, quiénes son los responsables de la misma, pues es evidente que este aspecto determina la adecuada protección al consumidor. Es por ello que el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011 estableció la solidaridad entre el productor y el comercializador, al considerar que el consumidor no debe tener la carga de establecer quién de los participantes de la cadena de producción y comercialización del bien es el responsable de que el producto no cumpla con las

condiciones de idoneidad, calidad, seguridad y buen estado y funcionamiento del mismo. Así las cosas, el consumidor podrá acudir ante quien elaboró el producto o ante quien lo puso en circulación, y cualquiera de ellos deberá cumplir con la garantía. Como ya se mencionó, en el caso de que el que responda por la garantía no haya sido el causante del daño, le será dable repetir contra quien lo causó.

El artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 por su parte, establece el término mínimo por el cual se debe garantizar el buen estado y funcionamiento del bien. Según la mencionada disposición el término de garantía puede ser establecido de tres formas, a saber: en primer lugar, la Superintendencia de Industria y Comercio puede fijar el término mínimo de garantía legal cuando lo considere necesario<sup>23</sup>; en segundo lugar, cuando no exista término legal, el término de garantía será el anunciado por el productor; en tercer lugar, cuando el productor guarde silencio, el término de garantía se presumirá atendiendo a si se trata de bienes nuevos duraderos (un año), bienes nuevos perecederos (fecha de vencimiento o expiración), bienes usados y servicios de reparación (3 meses). Cabe resaltar que si el productor fija el término y las condiciones de garantía, los expendedores sólo podrán modificar la garantía en los casos en que se busque mejorarla.

Es imprescindible para el propósito de este trabajo, resaltar como una de las grandes modificaciones introducidas por el Estatuto del Consumidor, el incluir de forma expresa como productos contenidos dentro del régimen de protección al consumidor a los bienes inmuebles. Así, hoy es aplicable la Ley 1480 de 2011 a quien adquiere inmuebles cuando actúa como consumidor.

De manera que la Ley 1480 de 2011 reguló los contratos utilizados como instrumentos jurídicos en la construcción, contemplando como consumidor al adquirente de

---

<sup>23</sup> Artículo 59 numeral 16 de la Ley 1480 de 2011



bienes inmuebles. El propósito de la mencionada inclusión es proteger a los adquirentes de bienes inmuebles que reúnan la condición de consumidores, es decir, sean los destinatarios finales de la relación contractual entablada con un empresario o profesional.

Así las cosas, para el caso de los bienes inmuebles el Estatuto del Consumidor estableció una garantía mínima legal de 10 años para la estabilidad de la obra, la cual puede verse afectada por problemas de suelos, problemas de materiales o problemas de construcción, casos en los cuales los constructores y vendedores de inmuebles deberán responder. Por otro lado, se establece una garantía de un año para los acabados, noción que comprende no sólo los acabados internos sino también los externos, los cuales, pueden hacer parte de las zonas comunes en los casos en los que el bien inmueble esté sometido al régimen de propiedad horizontal. Los mencionados términos de garantía, a la luz de la Ley 1480 de 2011, no podrán ser modificados ni por la autoridad competente ni por el acuerdo del proveedor o productor con el consumidor. Lo anterior significa que en los contratos de compraventa de inmuebles, cualquier cláusula que vaya contra esta norma se tendrá por no escrita<sup>24</sup>.

Se espera que la Superintendencia de Industria y Comercio determine qué es estabilidad de obra pues este concepto puede abarcar muchas cosas. Al respecto, cabe traer a colación la opinión del Doctor Tamayo Jaramillo en relación con la garantía decenal establecida en el Código Civil, el mencionado autor considera que:

*“esa garantía de diez años es peligrosa e inequitativa para los constructores en relación con los daños producidos en algunos componentes de la construcción. Uno entiende que la garantía de diez años se aplique a la estructura de la construcción y a ciertos equipamientos, pero no es justo ni lógico que el constructor tenga que responder durante diez años por la calidad de la pintura, o por la calidad de algunos componentes eléctricos”* (Tamayo Jaramillo, 2010, pág. 1373).

---

<sup>24</sup> Artículo 4 de la Ley 1480 de 2011.

Por ello, aunque el concepto de estabilidad de la obra establecido en la Ley 1480 de 2011 se delimite a la estabilidad de estructura, el problema en la definición va a persistir porque la edificación no es solo acabados y estructura, existen elementos no estructurales que se tiene que repensar bajo otros plazos, pero que tienen que aparecer cobijados bajo el concepto de garantía, piénsese por ejemplo en las redes eléctricas.

*a) Deficiencias constructivas*

Partiendo de la base de que el producto final es un inmueble, debe ser considerado como una unidad única, en la medida en que se trata de un producto sumamente complejo donde se integran una serie de materiales, procesos constructivos, equipos, aparatos, insumos, etc. En la producción del mismo una gran cadena de profesionales, de bienes y materiales están involucrados. Además, para su producción se parte de una ruta del proyecto constructivo que comprende desde diseño a la post construcción, donde en cada una de las etapas, existen una serie de elementos, acciones, trabajos, actividades y materiales que inciden necesariamente en el concepto de calidad de la construcción, garantías de acabados y garantías de estabilidad de la construcción, habitabilidad, seguridad, funcionalidad y confort.

Aunque en el texto del Estatuto del Consumidor no existe una referencia expresa al concepto de deficiencia constructiva desarrollado en el Decreto 419 de 2008, cabe preguntarse si estas quedaron reglamentadas exclusivamente en las normas generales de protección entregadas a las alcaldías. Conforme a lo anterior, se considera que éstas sí están comprendidas en el Estatuto del Consumidor, pues éste hace alusión a las especificaciones técnicas de los bienes y servicios. Por lo tanto, es necesario proponer una definición de lo

que puede considerarse como deficiencia constructiva alrededor de las garantías establecidas en el mencionado Estatuto.

En el Decreto 419 de 2008 se considera que deficiencia constructiva puede ser “*una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda*”<sup>25</sup>. De manera que estas comprenden el desmejoramiento de especificaciones técnicas, la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelo, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes.

No obstante, esta definición resulta bastante compleja, porque al establecer unos elementos tan genéricos, todo puede ser considerado como deficiencia constructiva pues ¿qué es afectación de bienes privados o de bienes comunes por incumplimiento de las normas a las que deba estar sometida la persona natural o la persona jurídica que desarrolla la actividad de construcción?

En este sentido, la única manera para que no hubiera un incumplimiento por deficiencia constructiva por parte de un constructor a partir de ese concepto, llevaría a que en los documentos que hacen parte de la relación contractual entre el constructor y el consumidor, se tuviese que especificar el mínimo detalle en materia de acabados, estructura, bienes comunes, elementos que hacen parte del urbanismo, etc. Por lo tanto, se va a presentar un problema en el proceso interpretativo del contrato de compraventa de un

---

<sup>25</sup> Decreto 419 de 2008

bien inmueble, porque es evidente que es prácticamente imposible que en el contrato se especifique con suma precisión los elementos constructivos que hacen parte de ese bien.

Entonces, qué van a hacer las empresas constructoras para redactar los documentos que hacen parte del acuerdo contractual en la venta de una unidad inmobiliaria para rescatar todos aquellos detalles del bien de forma que no se conviertan en una deficiencia constructiva, cómo van a hacer para garantizar que en la prueba documental quede claro el establecimiento de las condiciones de ese elemento o de ese bien inmueble que se está vendiendo, cuál es ese punto de diferencia, o cuál es esa condición en la que se asume responsabilidad por el tercero y no tienen que asumirla los constructores por cuenta de este. Pero la preocupación va más allá pues, la responsabilidad del constructor por deficiencias constructivas no solo va a depender del contrato de compraventa; sino también de las normas vigentes, los planos arquitectónicos, los planos urbanísticos, los acuerdos y los actos de terceros.

En consecuencia, se establecen unos parámetros de responsabilidad al constructor, alrededor del producto denominado bien inmueble, que lo hacen responder no solo por su actividad, sino también por la actividad de terceros en consideración a los efectos que estas tienen en la calidad del producto final

Pero la responsabilidad del constructor a la luz del Estatuto del Consumidor se torna más compleja si se tiene en cuenta que para hacer efectiva la garantía, el consumidor sólo deberá probar que dentro del término de la misma se presentó algún defecto de aquellos comprendidos en la definición del artículo 7 de la Ley 1480 de 2011, sin necesidad de demostrar cuáles fueron las causas que lo generaron. Por lo tanto, una vez se ha probado el defecto al productor sólo le es dable exonerarse probando alguna de las causales de

exoneración que están taxativamente previstas en el artículo 16 del Estatuto del Consumidor.

Conforme a lo anterior, es evidente que en el Estatuto del Consumidor hay una inversión de la carga de la prueba, en la medida en que bajo las reglas de responsabilidad civil el demandante no solo debe probar el defecto del bien, sino también el daño padecido y las causas que lo originaron.

***b) Defectos y afectaciones***

De manera general, se ha considerado que los productos pueden tener cuatro posibles defectos que permiten que el consumidor haga uso de la garantía, a saber:

- Defectos de fabricación: son los que surgen cuando en la cadena de producción algunas unidades no cumplen con los estándares determinados en relación con los demás productos elaborados.
- Defectos de diseño: surgen cuando todos los productos dentro de una misma cadena de producción, línea o referencia se ven afectados por el mismo defecto en la medida en que, desde su concepción se produjo un error que lleva a que todos los productos sean inidóneos, no cumplan con los estándares de calidad esperados, sean inseguros o no tengan un buen estado o funcionamiento.
- Defectos de información: se presentan cuando las instrucciones que acompañan al producto no son suficientes, omiten información relevante, o cuando la información suministrada es poco clara y por dicha falta de información se presenta un defecto en el producto.
- Defectos de conservación: son aquellos que se presentan aun cuando el producto ha sido producido adecuadamente, pero no se ha garantizado la conservación

adecuada del producto o cuando en el proceso de comercialización no se cumple con el tratamiento especial que requiere el producto. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

Bajo esta perspectiva, a la luz del Decreto 419 de 2008 se considera que pueden producirse tres tipos de afectaciones a los bienes inmuebles:

- Afectación gravísima: afecta las condiciones estructurales de las unidades privadas o de las zonas comunes.
- Afectación grave: afecta las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o los bienes comunes.
- Afectación leve: hace referencia a los defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo, los cuales no afectan las condiciones de habitabilidad y se presentan dentro del término de garantía.

Sin embargo, esta clasificación no ayuda a solucionar la interpretación del artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 en relación con las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad de los bienes inmuebles, pues ésta presenta grandes problemas prácticos frente al tema probatorio. En efecto, cuando se alega una afectación gravísima es necesario practicar una prueba técnica compleja, además, no necesariamente un daño estructural obedece a una afectación gravísima en el producto, sino que éste puede provenir de la responsabilidad civil extracontractual de terceros. Entonces cabe preguntarse ¿cómo se va a limitar esa vigilancia del elemento, sino se investiga a profundidad la causa de lo que se puede denominar afectación gravísima, teniendo en cuenta que puede haber daño extracontractual distinto a aquel que obedece a la debida construcción de un inmueble?

Asimismo, en relación con la afectación grave se debe considerar que afectar las condiciones de habitabilidad de los bienes, puede tener innumerables connotaciones. En efecto, el consumidor puede alegar que un bien inmueble no cumple con las condiciones de habitabilidad en la medida en que no tenga un determinado acabado específico, porque ¿dónde está la distinción frente a las condiciones de habitabilidad?, o ¿cuáles son los grados de habitabilidad dependiendo del producto que se está ofreciendo?, ¿cómo se logra determinar que por un precio se está ofreciendo unas condiciones y no otras distintas?, ¿cuál es ese grado de distinción que permite diferenciar entre el grado de habitabilidad y la deficiencia constructiva?.

Finalmente, las leves son aquellas condiciones que no afectan la habitabilidad, lo que en realidad aumenta el problema en la distinción entre las afectaciones que pueden sufrir los bienes inmuebles y que, por lo tanto, pueden afectar la garantía, pues en realidad por la definición expuesta una afectación leve puede ser cualquier cosa.

**c) *Qué comprende la garantía***

La protección que otorga la ley en materia de garantías, como ya se mencionó, comienza desde antes del perfeccionamiento del contrato de consumo. Indudablemente, la información o el componente objetivo de la publicidad, son factores determinantes al momento de establecer la calidad e idoneidad del producto.

En efecto, la ley otorgó fuerza vinculante a la publicidad e impuso a los proveedores y productores la obligación de suministrar una información “*clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, sobre los productos que ofrezcan*”. Es por ello que el consumidor está legitimado para exigir lo que se le ha ofrecido respecto a un producto sin importar que se haya o no perfeccionado el contrato de consumo. De esta

manera, el consumidor podrá exigir a título de garantía que se le venda el producto de las características ofrecidas o al precio ofertado.

El artículo 11 establece qué hace parte de la garantía y cómo debe hacerse efectiva. En cuanto a la forma en que se debe hacer efectiva la garantía, la ley plantea en primer lugar, la obligación de repararlo y dejarlo en perfectas condiciones de uso. Este es un derecho del consumidor, pero también debe considerarse como un derecho del productor o expendedor, en la medida en que la ley previó la posibilidad de que sea reparado el producto, a no ser que no sea posible su arreglo. Lo anterior, en la medida en que muchas veces los consumidores, abusando de su derecho, exigen la devolución del dinero o el cambio del producto una vez se presenta el primer defecto, sin permitir la reparación.

La reparación deberá ser totalmente gratuita, por tanto, no podrá cobrarse por repuestos, por mano de obra o por transporte, en caso de que el bien tenga que ser llevado a algún sitio especial para su reparación.

Entonces, en materia de bienes inmuebles, cabe cuestionarse sobre quién es el sujeto que tiene la obligación de reparación total o del remplazo del inmueble por adhesión, dado que estos hacen parte del negocio del bien inmueble, entendido éste como un bien complejo. En este sentido, una primera aproximación al interrogante planteado podría propender para que se considere responsable al empresario que entregó ese bien. En este caso, las garantías de ese producto serían transferidas por el constructor al adquiriente del bien inmueble, para que ese adquiriente pueda utilizar la garantía y le responda el productor del mencionado bien. De esa manera, el constructor no respondería por un incumplimiento cuando falle un elemento cuya fabricación no depende él.

No obstante, esta interpretación no parece estar acorde con las definiciones establecidas por el Estatuto del Consumidor, pues teniendo en cuenta el concepto de



consumidor consagrado en el artículo 5 numeral 3 de la Ley 1480 de 2011, no puede ser de recibo considerar que el constructor esté actuando como consumidor en las relaciones que establece con los productores de los inmuebles por adhesión, en la medida en que estas relaciones evidentemente están ligadas con su actividad económica consistente en la producción de un bien inmueble. Por lo tanto, independientemente de que el constructor no produzca muchos de los inmuebles por adhesión, responderá por dichos inmuebles, pues estos hacen parte del producto final que él produce.

En caso de repetirse la falla, establece el numeral 2, será el consumidor el que decida la forma en que le harán efectiva la garantía, ya sea reparando nuevamente el bien, devolviendo el dinero de forma total o parcial, o cambiándolo total o parcialmente. En consonancia con lo anterior, el artículo 12 consagra como medio de prueba las constancias de recibo y reparación, las cuales, sirven para determinar el número de veces que el producto ha entrado a reparación y las causas por las cuales ésta ha sido necesaria. En dicho artículo se consagran dos obligaciones a saber: la primera, consiste en entregar un recibo en el que se indique claramente la fecha de la recepción, el nombre del propietario o de quien hace la entrega, su dirección y teléfono, la identificación del bien, el defecto que presenta y la fecha en que será devuelto, la cual, debe cumplirse al momento de recepción del bien para su reparación; la segunda, consiste en entregarle al consumidor al momento de la devolución del producto, una constancia de reparación indicando cuál fue el trabajo realizado, las piezas que fueron reemplazadas, el tipo de arreglo que se realizó y el tiempo en que el bien estuvo en reparación.

Quien presta un servicio de garantía, al igual que quien presta un servicio que supone la entrega de un bien; asume la custodia y conservación del producto, y si no dejó constancia del estado en que se encontraba al momento de su recepción, se presume que

éste fue entregado en perfectas condiciones con excepción de la pieza defectuosa sobre la cual se hará efectiva la garantía.

No sobra mencionar que si hay un cambio total o parcial, el bien o la parte dada en remplazo en ningún caso puede ser de inferior calidad a la del bien o la parte adquiridos inicialmente. Para los bienes inmuebles, la Ley 1480 de 2011 establece que cuando es necesario cambiar parte de los acabados por garantía, estos podrán ser diferentes a los inicialmente instalados, de igual o mejor calidad, siempre y cuando los nuevos guarden la estética y el diseño.

Por ello, el numeral 2 del artículo 11 presenta de nuevo un problema en relación con los inmuebles por adhesión, pues en el caso en que estos hayan sido reparados o reemplazados, y otra vez fallen, ¿se le debe cambiar al consumidor el inmueble por otro?, o ¿será que se le debe reducir al valor del precio del inmueble el valor del inmueble por adhesión? Claramente, el abuso de esta norma podría implicar que el constructor se vea obligado a cambiar un inmueble por la falla de un producto cuyo verdadero productor es un tercero porque la norma no hizo distinción. Lo anterior, en la medida en que el bien que vende un constructor es una unidad inmueble y los inmuebles por adhesión, como ya se ha venido mencionando, hacen parte de éste.

Por otro lado, una vez se perfecciona el contrato de consumo, la primera obligación del proveedor o productor y el primer derecho del consumidor, es el de exigir la entrega material del producto, junto a los documentos que acrediten el registro del mismo. Es por ello que el numeral 6 del artículo en comento, establece que hace parte de la garantía la entrega oportuna del producto, por lo que ya no resulta necesario acudir a un procedimiento ordinario de incumplimiento contractual, sino que es dable hacer exigible no solo la entrega material sino también la jurídica mediante los procedimientos establecidos en el Estatuto

del Consumidor. Además, la mencionada disposición establece el concepto de oportunidad, de forma que si el productor o vendedor se comprometió a entregar el bien en un momento dado y no cumple con el plazo estipulado, el consumidor podrá rescindir el contrato y reclamar los perjuicios causados.

Por su parte, un elemento de garantía que se extiende más allá del término de la misma es la disponibilidad de repuestos y mano de obra necesaria para que el bien pueda ser reparado por el término de vida útil del mismo. El productor deberá informar a los consumidores por cuanto tiempo garantizará la existencia de estos elementos para que el consumidor sepa con claridad el derecho que le asiste. Si no se informa el término, además de ser una infracción a la obligación de información, será el término que ordinaria y habitualmente se use en el mercado, el cual, para el caso de los bienes inmuebles se ha considerado de 20 años. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

Por último, el artículo 15 reguló la garantía de los productos usados aclarando las dudas que muchas veces se presentaban entorno al tema. Así las cosas, en el caso de los bienes que aún están cubiertos por la garantía, ésta continúa vigente en los términos y en las condiciones de la misma, asimilándose de este modo a una garantía real, de forma que, la garantía legal en una relación de consumo la ostenta el bien sin importar quien sea su propietario o poseedor. Por lo tanto, la tradición que se haga del bien no afecta la garantía vigente, y ésta podrá ser reclamada por el nuevo adquirente, lo cual, es relevante para determinar la legitimación por activa cuando se trata de bienes sujetos a registro. (Giraldo López, Caycedo Espinel, & Madriñan Rivera, 2012)

(1) Causales de exoneración

El artículo 16 consagra, como ya se ha mencionado, las causales de exoneración de responsabilidad de la garantía. Dichas causales de exoneración establecidas en la ley son taxativas y, por tanto, son las únicas que pueden invocarse para liberar al productor o comercializador de la obligación de responder por la garantía. Ellas son: la fuerza mayor o el caso fortuito, el hecho de un tercero que causa el defecto, el uso indebido del bien por causa de consumidor y la falta de seguimiento de la instrucciones de instalación, uso y mantenimiento.

El elemento común de todas las causales de exoneración es el hecho ajeno a la órbita de control del productor o proveedor. Por esto, de nada sirve alegar que se es muy diligente y prudente en la elaboración de los productos, que se cuenta con certificados de calidad o alto nivel de capacitación de los empleados, o cualquier otra circunstancia diferente a que el defecto del producto surgió por una causa no imputable al productor o expendedor.

Además de demostrar la causal de exoneración, para que el productor o expendedor no esté obligado a responder por la garantía, también es necesario demostrar el vínculo causal entre ésta y el defecto del bien.

**8. Caducidad de la sanción**

Este tema es muy complejo porque hay muchas normas en juego, que generan un problema en materia procesal. Primero está el Decreto 419 de 2008, que dentro de las caducidades las clasifica en graves de 3 años y gravísimas de 10 años; en segundo lugar, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece que la facultad sancionatoria de la administración caduca en 3 años; y en tercer lugar, Ley 1480 de 2011 consagra una garantía de la estabilidad de la obra de 10 años y una para acabados

de un año. Entonces, se presenta una diferenciación en los términos de caducidad, conflicto que se agrava dado que, una vez el constructor efectúa la reparación vuelve y arranca a correr el término de garantía. Así las cosas, bajo ese criterio se va a tener una ampliación constante en los términos de garantías.

En efecto, el artículo 9 del Estatuto del Consumidor establece, en primer lugar, que cuando un bien entra a reparación por garantía, el término de la misma se extiende para cubrir los períodos en los que el consumidor no pudo disfrutar del mismo; en segundo lugar, que cuando se cambie por completo un bien, el término de garantía comienza a correr otra vez desde el momento en que se entrega nuevamente al consumidor; y en tercer lugar, que cuando se cambian algunas de las piezas o partes del bien estas tendrán garantía propia, las cuales por tratarse de piezas nuevas, tendrá un término de un año, siempre que una ley especial, una regulación expedida por autoridad competente o el productor o proveedor, no establezcan una garantía diferente.

Por lo tanto, la Superintendencia de Industria y Comercio en el proceso reglamentario deberá determinar ¿cuándo termina una garantía?, ¿cuándo arranca otra? y ¿sobre qué se debe responder?, ello con el propósito de determinar cuándo termina la obligación de reparación a cargo del constructor, para que de esta forma éste no termine respondiendo indefinidamente por el inmueble que entregó.

#### **IV. Conclusiones**

En conclusión, Ley 1480 de 2011 introduce una nueva disposición en materia de garantías de bienes inmuebles, dado que se mantienen las normas del Código Civil, del Código de Comercio y de la Ley 400 de 1997. Esta situación, ha generado que haya aumentado el caos en materia de garantías de los bienes inmuebles y en relación con el alcance de la responsabilidad del constructor.

En efecto, el inciso 3 del artículo 2060 del Código Civil consagra la responsabilidad decenal, radicada en cabeza de los empresarios que se encargan de toda la obra por un precio único prefijado, cuando el edificio perece o amenaza ruina. Sin embargo, el alcance de dicha disposición ha sido ensanchado por la jurisprudencia y la doctrina al considerar: en primer lugar, que por empresario se debe entender al profesional que participa en la ejecución de la obra; en segundo lugar, que independientemente de la modalidad de contrato obra que se pacte para la construcción de un edificio, el artículo 2060 de dicho Estatuto será aplicable; en tercer lugar, que basta que por los vicios de los materiales, del suelo o de la construcción se produzca la ruina o amenaza de ruina del edificio, entendida esta en un sentido amplio, para que tenga aplicación el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Además, el artículo 2060 del Código Civil exige al constructor una obligación de resultado lo que implica que no pueda exonerarse probando su diligencia o ausencia de culpa por lo que sólo resultará procedente como causal de exoneración la causa extraña

Por otra parte, desde la compraventa mercantil también existen diferentes disposiciones que consagran acciones de carácter contractual que vinculan al comprador y al vendedor de bienes inmuebles, estas son: el artículo 931 del Código de Comercio que

consagra la garantía de calidad y cantidad, la garantía de buen funcionamiento prevista en el artículo 932 del Código de Comercio y la responsabilidad por vicios ocultos consagrada en el artículo 934 del Código de Comercio. Sin embargo, las mencionadas disposiciones consagran términos de garantías muy cortos, lo que denota la insuficiencia de las mismas para la protección efectiva de los compradores de bienes inmuebles.

Por último, el Estatuto del Consumidor es aplicable cuando una de las partes de la relación jurídica actúe en condición de consumidor, como destinatario final del bien o servicio y con una finalidad ubicada por fuera del ámbito profesional o empresarial. Como una novedad introducida por la Ley 1480 de 2011, se debe destacar el incluir como productos contenidos dentro del régimen de protección al consumidor a los bienes inmuebles, cobijando de esta forma al adquirente de bienes inmuebles como consumidor, y tornando al constructor como sujeto responsable por las obligaciones precontractuales y contractuales que el Estatuto consagra a cargo de los productores.

Así las cosas, para el caso de los bienes inmuebles el artículo 8 del Estatuto del Consumidor estableció una garantía mínima legal de 10 años para la estabilidad de la obra, y una garantía de un año para los acabados, noción que comprende no sólo los acabados internos sino también los externos. Sin embargo, se espera que la Superintendencia de Industria y Comercio determine qué es estabilidad de obra pues este concepto puede llegar a ser bastante amplio, por lo que se generan muchas inquietudes y problemas alrededor de la aplicación de la disposición en comento, sobretodo, si se tiene en cuenta que la responsabilidad del constructor no sólo va a depender del contrato de compraventa; sino también de las normas vigentes, los planos arquitectónicos, los planos urbanísticos, los acuerdos y los actos de terceros

Sin embargo, la responsabilidad del constructor se torna más compleja si se tiene en cuenta que para hacer efectiva la garantía, el consumidor sólo deberá probar que dentro del término de la misma se presentó algún defecto de aquellos comprendidos en la definición del artículo 7 de la Ley 1480 de 2011, sin necesidad de demostrar cuáles fueron las causas que lo generaron. Por lo tanto, una vez se ha probado el defecto al productor el constructor solo podrá exonerarse de responsabilidad probando alguna de las causales previstas en el artículo 16 del Estatuto del Consumidor.

Conforme a lo anterior, es evidente que en el Estatuto del Consumidor hay una inversión de la carga de la prueba, en la medida en que bajo las reglas de responsabilidad civil el demandante no solo debe probar el defecto del bien, sino también el daño padecido y las causas que lo originaron.

Así las cosas, la reglamentación que se haga del Estatuto del Consumidor, será fundamental para poder delimitar el alcance de la responsabilidad del constructor, pues si bien no cabe duda que éste debe responder por los daños que cause en el ejercicio de sus actividad, también se deben establecer algunos límites atendiendo a la complejidad de los bienes que están involucrados y a la actividad del sector inmobiliario. Por lo tanto, se espera que la responsabilidad del constructor se evalúe buscando ajustar su aplicación a las relaciones de consumo entre compradores inmobiliarios, vendedores y constructores, teniendo en cuenta las particularidades propias que ésta actividad pueda tener.



## **V. Bibliografía**

Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. contra Concreto S.A. (Tribunal de Arbitramento 16 de Febrero de 2004).

HMV Ingenieros Ltda. contra Colombia Móvil y Cámara de Comercio de Bogotá (Tribunal de Arbitramento 4 de Junio de 2007).

Corte Constitucional Sentencia T-729/02 (M.P. Eduard Montealegre Lynett 05 de septiembre de 2002).

Corte Constitucional Sentencia SU-082/95 (M.P. Jorge Arango Mejía 1 de marzo de 1995).

Corte Constitucional C- 193/06 (M.P. Humberto Antonio Sierra Porto 15 de marzo de 2006).

Corte Constitucional Sentencia C-1011/08 (M.P. Jaime Córdoba Triviño 16 de octubre de 2008).

Corte Constitucional Sentencia C- 964/99 (M.P. Alejandro Marínez Caballero 01 de Diciembre de 1999).

Corte Constitucional Sentencia T-473/2008 (M.P. Clara Inés Vargas Hernández 15 de Mayo de 2008).

Corte Constitucional Sentencia T-970/09 (M.P. Mauricio González Cuervo 18 de Diciembre de 2009).

Corte Constitucional Sentencia T-655/11 (M.P. Jorge Ignacio Pretel Chaljub 5 de Septiembre de 2011).

Corte Constitucional Sentencia T-960/11 (M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martel 16 de Diciembre de 2011).

Corte Constitucional C-592/12 (M.P. Jorge Iván Palacio Palacio 25 de Julio de 2012).

Corte Constitucional Sentencia C- 896/12 (M.P. Mauricio González Cuervo 31 de Octubre de 2012).

Corte Constitucional Sentencia T-501/12 (M.P. Jorged Iván Palacio Palacio 5 de Julio de 2012).

Corte Constitucional , C-1008/10 (Luis Ernesto Vargas Silva 2010 de diciembre de 9 de diciembre de 2010).

Corte Suprema de Justicia, 5099 (Carlos Esteban Jaramillo Schloss 19 de febrero de 19 de febrero de 1999).

Corte Suprema de Justicia Exp. No 3972 (M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schoss 19 de octubre de 1994).

Corte Suprema de Justicia Exp. No 4637 (M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss 15 de marzo de 1996).

Corte Suprema de Justicia Exp. No 5670 (M.P. Carlos Ignacio Jaramillo 2 de febrero de 2001).

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Exp. 5670 (M.P. Carlos Ignacio Jaramillo 02 de Febrero de 2001).

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Rad. 11001-3103-018-2002-00292-01 (M.P. Ruth Marina Díaz Rueda 01 de Noviembre de 2001).

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Exp. C-0800131030061993-08770-01 (M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar 5 de Junio de 2009).

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Rad. 1990062901 (M.P. Pedro Octavio Munar Cadena 30 de Abril de 2009).

Corte Suprema de Justicia, 199501394 (Edgardo Villamil Prtilla 16 de Junio de 2008 Junio 16).

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ref. 05001-3103-009-2001-00263-01 (M.P. Willian Namén Vargas 19 de Octubre de 2009).

Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Rad. 11001310301820020029201 (M.P. Ruth Marina Díaz 1 de Noviembre de 2011).

Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil Rad. 199900622901 (M.P. Pedro Octavio Munar Cadena 30 de abril de 2009).

Corte Suprema de Justicia Exp. No. 5831 (M.P. Nicolás Bechara Simancas 31 de julio de 2001).

Corte Suprema de Justicia, 08001-31-03-004-2000-00175-01 (César Julio Vlencia Copete 6 de julio de 6 de julio de 2007).

Corte Suprema de Justicia, 7447 (Edgardo Villamil Portilla 3 de agosto de 3 de agosto de 2004).

Corte Suprema de Justicia Exp. No. 76001-31-03-006-1999-00019-01 (M.P. Edgardo Villamil Portilla 30 de junio de 2011).

Corte Suprema de Justicia Exp. No 05360-31-03-001-2003-00164-01 (M.P. Edgardo Villamil Portilla 7 de Octubre de 2009).

ALCOLDESE, AIDA. (2005). *La responsabilidad profesional y patrimonial y el seguro de la responsabilidad civil*. Bogotá D.C.: Editora Guadalupe Ltda.

Alessandri Rodríguez, A. (1949). *De la responsabilidad civil extracontractual en el derecho civil*. Santiago de Chile: Nacimiento.

Alpa, G. (2006). *Nuevo Tratado de Responsabilidad Civil*. Lima: Jurista Editores.

- Aparicio, J. M. (1973). *La locación de obra y las reformas introducidas al Código Civil por la ley 17.711*. Buenos Aires: Plus Ultra.
- Arancet, A. (2010). Los principios generales de la responsabilidad profesional. En C. (. Weingarten, *Manual de derecho de daños*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Arce Caicedo, E., & Alvarez Molina, L. F. (1999). *La responsabilidad civil derivada de la actividad constructiva*. Bogotá D.C.
- Barbier, E. A. (2002). *Contratación Bancaria* (Vol. I). Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Barbier, E. A. (Buenos Aires ). *Contratación Bancaria*. 2000: Astrea.
- Barreto Soler, M., & Sarmiento Anzola, L. (1997). *Constitución Política de Colombia comentada por la Comisión Colombiana de Juristas Título II*. Bogotá.
- Barrientos Gómez, D. L. (1997). Responsabilidad civil en el sector de la construcción. *Instituto Antioqueño de Responsabilidad Civil y del Estado*.
- Barros Bourie, E. (2010). *Tratado de responsabilidad extracontractual*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Bonivento Fernández, J. A. (2012). *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. Bogotá D.C.: Librería Ediciones del Profesional Ltda.
- Brunet, A. (1999). La responsabilidad civil del banquero otorgador de crédito. En C. G. Gersocovich, *Derecho Bancario y Financiero Moderno* (págs. 659- 683). Buenos Aires : Adhoc.
- Cabrera Peña, K. I. (2011). El derecho de consumo. Desde la teoría clásica del contrato hasta los nuevos contratos. *Revista de Derecho de la División de Ciencias Jurídicas*, 55-95.

Cárdenas Mejía, J. P. (2007). La resolución por problemas de funcionamiento de la cosa en el derecho colombiano;: régimen interno -vicios ocultos y garantía mínima presunta- y régimen de la compraventa internacional de mercaderías. En M. J. Gaitan, & F. Mantilla Espinoza, *La terminación del contrato* (págs. 217-316). Bogotá D.C.: Universidad del Rosario.

Castro de Cifuentes, M. (2012). La responsabilidad civil objetiva: componente indispensable para la modernización del derecho de daños. En F. d. Javeriana, *Realidades y Tendencias del Derecho en el siglo XXI* (págs. 33-56). Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana y Temis S.A.

Cepeda, M. J. (1992). *Los derechos fundamentales en la Constitución de 1991*. Bogotá: Temis.

Checa Bravo, J. (2005). La nueva ley 23/2003. *Estudios sobre consumo*, 9-33.

Comercio, S. d. (08 de Febrero de 2012). Circular Externa 06 de 2012.

Crespo Mora, M. C. (2010). El régimen de responsabilidad civil de los profesionales y de la sociedad en la ley española de sociedades profesionales. En F. d. Javeriana, *Realidades y Tendencias del Derecho en el siglo XXI* (págs. 437-466). Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana y Editorial Temis S.A.

Cuellar, V. (2012). Análisis de la Ley 1480 de 2011 que reforma el Estatuto de protección al consumidor en Colombia. *Principia Iuris*, 32-61.

De Cupis, A. (1970). *El Daño*. Barcelona: Bosh Casa Editorial S.A.

De La Cruz Camargo, D. M. (2012). La garantía legal y la responsabilidad por producto defectuoso en el nuevo Estatuto del Consumidor. *Revista de Derecho y Economía*, 11-35.

Díaz Hurtado, D. (2012). Alcance de los asuntos de competencia del defensor del consumidor de seguros. En *Responsabilidad civil, derecho de seguros y filosofía del derecho*. Medellín: Biblioteca Jurídica Dike.

Díaz Martínez, A. (2004). La protección de los compradores de viviendas en construcción en la Ley 4 /2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia. *Revista de Derecho Privado*, 47-77.

Echeverry, R. A., & Gagliardo, M. (2002). Los Bancos y sus Responsabilidades. En R. A. Nougués, *Derecho de Daños. Daños en el Derecho Comercial* (págs. 257 - 293). Buenos Aires: La Rocca S.R.L.

García Muñoz, C. (2003). Exoneración de responsabilidad de los agentes de la construcción por vicios del suelo previsible. *InDret*, 1-8.

García Muñoz, O. (2003). Arquitectos técnicos y contratistas: responsables por ruina funcional en la construcción. *InDret*, 1-10.

Garrido, R. F., & Cordobera González de Garrido, R. (1984). *Los contratos Típico y atípicos*. Buenos Aires: Ed. Buenos Aires.

Giraldo López, A., Caycedo Espinel, C. G., & Madriñan Rivera, R. E. (2012). *Comentarios al Nuevo Estatuto del Consumidor*. Bogotá D.C.: Legis S.A.

Gómez Estrada, C. (2008). *De los principales contratos civiles*. Bogotá D.C.: Temis S.A. .

Gutiérrez Camacho, W. (2001). El contrato de consumo y la crisis de la contratación clásica. *Revista Cubana de Derecho*, 87-111.

Heredia Gómez, F. O. (2000). La garantía Decenal en la construcción de inmuebles. *Responsabilidad Civil y del Estado*, 101-120.

- Herrera Osorio, F. A. (2012). El contrato de consumo: notas características. *Principia Iuris*, 62-116.
- Le Tourneau, P. (1995). *La Responsabilité Civile Professionnelle*. Paris: Economica.
- Le Tourneau, P. (2004). *La Responsabilidad civil*. Bogotá D.C.: Impresion Legis S.A.
- Le Tourneau, P. (2006). *La responsabilidad civil profesional*. Bogotá: Legis S.A.
- Le Tourneau, P., & Cadier, L. (1998). *Droit de la responsabilité*. París: Dalloz.
- López Santa María, J. (2009). *Doctrinas esenciales. Derecho Civil*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Mantilla Espinosa, F. (2010). Sobre las acciones del comprador insatisfecho. En F. d. Javeriana, *Realidades y Tendencias del Derecho en el siglo XXI* (págs. 523-554). Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana y Temis S.A.
- Martínez Escribano, C. (2010). Building Defects: The Spanish Case. *W113-Special Track 18th CIB World Building Congress May 2010 Salford, United Kingdom*, 113-123.
- Mazeaud, H., Mazeaud, L., & Tunc, A. (1977). *Tratado teórico y práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual*. Buenos Aires: E.J.E.A.
- Medrano, M. (14 de julio de 2005). *alfa-redi*. Recuperado el 04 de Abril de 2012, de Derecho y Nuevas Tecnologías: <http://www.alfa-redi.org/node/9530>
- Milà Rfel, M. (2009). Artículo149 del TRLCU: responsabilidad del constructory el promotor pordaños causados por la vivienda. *InDret*, 1-23.
- Monroy, D. A. (2012). La calidad de los productos en el marco del Estatuto del consumidor en Colombia: Aproximación crítica desde la teoría microeconómica. 1-32.

- Monsalve Caballero, V., & Rodado Barreto, D. P. (2011). La integración de la buena fe objetiva en la etapa de formación de los contratos . *Vniversitas*, 487-517.
- Narváez Bonett, J. E. (2002). *El contrato de seguro en el sector financiero*. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional.
- Oviedo Albán, J. (2008). Tratos preliminares y responsabilidad precontractual. En *Tendencias de la responsabilidad civil en el siglo XIX*. Medellín: Bilblioteca Jurídica Dike.
- Pérez Vives, Á. (1968). *Teoría General de las Obligaciones* . Bogotá: Temis.
- Pizarro Wilson, C. (2010). Daños en la construcción, fuerza mayor y terremotos. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 161-176.
- Rodríguez Azuero, S. (2002). *Contratos Bancarios, Su significación en América Latina, Quinta edición*. Bogotá: Legis.
- Sais, G. (2009). Falsos consumidores. *Revista Letras Jurídicas*, 1-9.
- Sánchez Miguel, M. (1990). La responsabilidad de las entidades de credito en su actuación profesional. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil, No 38*, 331.
- Sandoval López, R. (2009). *Derecho Comercial*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Santos Ballesteros, J. (2005). *Instituciones de responsabilidad civil Tomo II*. Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana.
- Santos Ballesteros, J. (2012). *Responsabilidad Civil*. Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas y Temis S.A.
- Tamayo Jaramillo, J. (1999). *De la Responsabilidad Civil, Tomo IV*. Bogotá: Temis S.A.



Tamayo Jaramillo, J. (1999). *De la responsabilidad civil- De la responsabilidad extracontractual Tomo II*. Bogotá: Editorial Temis S.A.

Tamayo Jaramillo, J. (2010). *Tratado de Responsabilidad Civil*. Bogotá D.C.: Legis S.A.

Torrelles Torrea, E. (2012). Del Derecho de consumo en el siglo XXI. En F. d. Javeriana, *Realidades y Tendencias del Derecho en el siglo XXI* (págs. 417-510). Bogotá D.C.: Facultad de Ciencias Jurídicas y Editorial Temis S.A.

Trigo Represas , F. A., & López Mesa, M. J. (2011). *Tratado de la Responsabilidad Civil, Segunda edición Tomo VI*. Buenos Aires: La Ley.

Umaña Chaux, A. F., & Urdinola Martí, N. (2009). Notas sobre la sentencia de constitucionalidad de la Ley de Hábeas Data: la agenda pendiente. *Revista Internacional Foro de Derecho Mercantil Revista N° 24*, 145-168.

Vallejo, F. (2007). Responsabilidad profesional en la construcción de obras. *Revista Derecho del Estado*, 97-119.

Vásquez Ferreyra, R. A. (2001). *Las obligaciones emergentes del contrato y la tutela del consumidor: las prestaciones propias de cada producto o servicio*. Buenos Aires: Palestra Editores.

Wajntraub Roizner, J. (2007). Responsabilidad en el Derecho de Consumidor Argentino. *Colección de Derecho Privado*, 211-233.

Wajntraub, J. H. (2006). Aplicación del régimen de defensa del consumidor a la contratación bancaria. Acciones colectivas y legitimación. En M. E. Kabas de Martorell, *Responsabilidad de los bancos frente al cliente*. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni.