

LAS VICTIMAS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA URBANA EN EL DERECHO COLOMBIANO

ANGELA MARÍA MONTOYA ROMÁN

C.C. 43.549.112

Abogada Universidad Pontificia Bolivariana Sede Medellín, 2013

Estudiante de la Maestría en Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad

Pontificia Bolivariana Sede Medellín - Colombia

Correo electrónico: angelamontoyam1@une.net.co

RESUMEN

En la presente investigación, identificaremos las herramientas jurídicas con las cuales cuentan las víctimas de la mala construcción de vivienda en Colombia, así como los derechos de las víctimas de la construcción de vivienda urbana en el derecho colombiano, a la luz y contraluz de los incidentes ocurridos en Medellín, cuyo núcleo fue el colapso del edificio *Space P.H.*, el día 12 de octubre de 2013. De este acontecimiento ha surgido una responsabilidad civil contractual; para analizarla, nos valdremos, de las normas del ordenamiento patrio vigente, pero también de la jurisprudencia, la doctrina y el derecho comparado. Dichos incidentes, motivan que se investigue con base en la siguiente pregunta problemática: **¿Cuáles son las principales herramientas jurídicas de protección para las víctimas de la construcción de vivienda urbana en Colombia?**

Se hallará la respuesta mediante el logro de los objetivos específicos planteados: determinar el concepto y la naturaleza de la responsabilidad civil de los constructores; determinar normativa y conceptualmente, las principales figuras jurídicas con las cuales cuentan las víctimas de la mala construcción de vivienda urbana en Colombia, para resarcir sus daños; formular conclusiones y

recomendaciones para una reparación a las víctimas. El método de investigación aplicado es *lege data*, haciendo un análisis del ordenamiento jurídico colombiano vigente, a través del estudio de la literatura jurídica, como libros, ensayos, tratados, manuales y mediante el análisis de la jurisprudencia colombiana, en donde se analizarán sentencias, que se refieran a este tema en particular, con una perspectiva socio-jurídica, que pueda dilucidar de una manera más clara el ejercicio profesional de la construcción.

Se llegó a las siguientes principales conclusiones: la normatividad vigente en materia de obras de construcción civil como lo es la vivienda urbana en Colombia, es suficiente, en este régimen normativo se encuentran consagrados deberes específicos del constructor para prevenir y evitar posibles daños; el Estado tiene una corresponsabilidad, puesto que la administración no supervisó las obras, debido a que el mandato es claro al determinar que el curador al ser un particular que cumple funciones públicas, (art. 75 Decreto 2150 de 1995), debe supervisar las obras tal y como lo exige la normatividad vigente, este mandato exige, que se realice el estudio, el trámite y posteriormente se expida las licencias de construcción, que realmente cumplan con los parámetros exigidos en la norma. (Ley 388 de 1997 art. 101); de acuerdo con los acontecimientos, de este tipo, presentados en nuestro país, permite evidenciar que se presentó una precaria función administrativa, por parte de las autoridades que se encargan de estudiar, aprobar y supervisar dichas licencias; así mismo, se evidenció que la norma existente está siendo vulnerada, no está siendo aplicada en debida forma, por parte de algunos constructores, que si bien la conocen, incurren en la teoría de la hiperoptimización, donde los factores de seguridad se trabajan al límite, utilizando materiales de mala calidad, con aceros que no se corresponden a las dimensiones de los planos iniciales, todo esto a costa de la seguridad de las personas que habitan dicho inmueble.

Palabras claves: Responsabilidad civil, constructor, víctimas, acciones.

"THE VICTIMS OF THE CONSTRUCTION OF URBAN HOUSING IN COLOMBIAN LAW"

SUMMARY

In the present investigation, we will identify the legal tools that victims of bad housing construction in Colombia count with, as well as the rights of the victims of urban housing construction in Colombian law, in light of the incidents occurred in Medellin, which core was the collapse of the *Space PH* building, on October 12, 2013. From this event, a contractual civil liability has emerged; to analyze it, we will use the norms of the current national order, but also of jurisprudence, doctrine and comparative law. These incidents motivate this research based on the following problematic question: What are the main legal protection tools for the victims of urban housing construction in Colombia?

The answer will be found through the achievement of the specific objectives established: to determine the concept and the nature of the civil responsibility of the builders, determine normatively and conceptually, the main legal figures with which the victims of bad urban housing construction in Colombia count with, in order to compensate for their damages and finally formulate conclusions and recommendations for reparations to the victims.

The applied research method is *lege data*, making an analysis of the current Colombian legal system, through the study of legal literature, such as books, essays, treaties, manuals and through the analysis of Colombian jurisprudence, where judgments that refer to this particular topic will be analyzed with a socio-legal perspective, that can elucidate in a clearer way the professional exercise of construction.

The following main conclusions were reached: the current regulations on civil construction works, such as urban housing in Colombia, are sufficient; in this

regulatory regime, the constructor's specific duties are established to prevent and avoid possible damages; the state has a co-responsibility, since the administration did not supervise the works, because the mandate is clear in determining that the curator, being a private individual fulfilling public functions (Article 75 Decree 2150 of 1995), must supervise the works as required by the current regulations, this mandate requires that the study, processing and subsequent issuance of construction licenses be carried out, which actually comply with the parameters required by the standard. (Law 388 of 1997 article 101); according to the events of this type presented in our country, it shows that a precarious administrative function was presented by the authorities in charge of studying, approving and supervising these licenses; likewise, it was evidenced that the existing norm is being violated, it is not being applied in due form, by some constructors, that although knowing it, they incur the theory of hyper-optimization, where safety factors are worked to the limit, using materials of poor quality, with steels that do not correspond to the dimensions of the initial plans, all of this at the expense of the safety of the people who inhabit said property.

Keywords: Civil liability, builder, victims, actions.

INTRODUCCION

El tema de esta investigación tiene como objetivo general: identificar las herramientas jurídicas con las cuales cuentan las víctimas de la mala construcción de vivienda en Colombia, mediante el análisis legal, doctrinal y jurisprudencial; se basa en la responsabilidad, institución que involucra a dos personas o sujetos: una, que ha sufrido un daño y otra, que lo ha causado; esta segunda es la titular de la responsabilidad, por la cual ella queda obligada a reparar todo perjuicio originado en el daño.

Específicamente conoceremos la responsabilidad civil contractual, que pesa sobre el constructor, como profesional, quien se encarga de desarrollar una actividad técnica y de forma habitual, bajo los lineamientos contractuales de vivienda urbana en Colombia, tópico de palpitante actualidad, con ocasión del incidente sucedido el sábado 12 de octubre de 2013 del edificio *Space*, en el que resultó lesionado en su patrimonio un grupo de la población medellinense, cuantificado en 165 familias, quienes tuvieron que recurrir a la solidaridad de la ciudadanía para encontrar refugio, no solo esa noche, sino las siguientes.

Como consecuencia más inmediata de estos hechos, ha surgido la obligación de indemnizar, que comprende el daño emergente, el lucro cesante consolidado, el lucro cesante futuro y los perjuicios extrapatrimoniales, los cuales incluyen los daños morales y la vida de relación.

Por los planteamientos precedentes, se han venido presentando diferentes demandas, todas con el fin de que se surta la reparación integral a las víctimas, quienes no tenían la obligación de soportar dicho daño, toda vez que estas partieron del principio de la buena fe y contrataron con una empresa que tenía

tanto el músculo financiero como la experiencia para lograr ejecutar adecuadamente este desarrollo inmobiliario.

La mencionada responsabilidad surge por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas mediante un contrato de obra. No se olvide que nuestro ordenamiento jurídico, ofrece una serie de soluciones para resarcir el daño a las víctimas de estos hechos, pero actualmente es incipiente el conocimiento y alcance de dichas normas, debido a que solo hasta ahora se está empezando a conocer el alcance que deben tener dichas soluciones jurídicas.

Los hechos del 12 de octubre de 2013 en el edificio Space, motivan que se investigue con base en la siguiente pregunta, que resume todo el problema planteado en este trabajo:

¿Cuáles son las principales herramientas jurídicas de protección para las víctimas de la construcción de vivienda urbana en Colombia?

Mediante el logro de los objetivos específicos planteados: determinar el concepto y la naturaleza de la responsabilidad civil de los constructores; determinar normativa y conceptualmente, las principales figuras jurídicas con las cuales cuentan las víctimas de la mala construcción de vivienda urbana en Colombia para resarcir sus daños, haciendo énfasis en sus defectos jurídicos; formular recomendaciones para una mejor reparación a las víctimas de la mala construcción en Colombia.

METODOLOGÍA. Esta investigación se llevará a cabo mediante el método de lege data, haciendo un análisis del ordenamiento jurídico colombiano vigente, a través del estudio de la literatura jurídica, como libros, ensayos, tratados, manuales y mediante el análisis de la jurisprudencia colombiana, en donde se analizarán sentencias, que se refieran a este tema en particular, con una

perspectiva socio-jurídica, que pueda dilucidar de una manera más clara el ejercicio profesional de la construcción.

Se realizará un estudio de las diferentes demandas presentadas ante la jurisdicción identificando: ¿cómo se presentan dichas demandas?, ¿cómo se fundamentan? y si estas demandas son viables, para buscar resarcir los daños y perjuicios de los afectados.

PRIMERA PARTE

CONTENIDO DE LA INVESTIGACION

Concepto y la naturaleza de la responsabilidad civil de los constructores.

La naturaleza de la responsabilidad civil, puede tener su origen en dos grandes fuentes, la responsabilidad civil contractual y la responsabilidad civil extracontractual, las cuales tienen en su haber algunas diferencias y algunas semejanzas.

Así las cosas, para que se presente una responsabilidad civil contractual, se deberá cumplir con unos requisitos, para que esta responsabilidad específica nazca a la vida jurídica, tales como: la manifestación de la voluntad, que el objeto sea lícito, la causa sea lícita, que esté libre de error, fuerza y dolo, lo cual conlleva a producir unos efectos jurídicos

Así mismo, se encuentran unos elementos comunes, entre la responsabilidad civil contractual y la responsabilidad civil extracontractual, como lo son el hecho, el daño y el nexo de causalidad.

Ahora bien, esos hechos jurídicos pueden generar o no unas consecuencias jurídicas. La responsabilidad civil consiste, entonces, en asumir las consecuencias de una acción, es la obligación de resarcir los daños. Esta obligación puede provenir del incumplimiento de un contrato; por tanto, se entiende como una responsabilidad contractual. Ahora bien, la obligación de reparar podrá surgir de una consecuencia de un hecho ilícito, es decir, de un hecho en donde la víctima no este llamada a soportar el daño, y es aquí donde surge una responsabilidad civil extracontractual, porque como su nombre lo indica, dicha responsabilidad no nace de un contrato, esta responsabilidad nace de un hecho considerado ilícito.

Adicionalmente, encontramos que las obligaciones se clasifican en obligaciones de medio y obligaciones de resultado. Esta aclaración es de suma importancia, porque es de ahí donde se origina la responsabilidad civil contractual, donde el incumplimiento se convierte en uno de los requisitos básicos, para que este tipo de responsabilidad se genere. En el caso que nos ocupa, la responsabilidad civil del constructor es una obligación de resultado, en la cual el constructor se está obligando a hacer una cosa determinada, a hacer una vivienda que cumpla con sus necesidades básicas, tales como diseños estructurales (soporte de la edificación), diseños arquitectónicos (dibujo interpretable de cómo va a quedar la edificación), diseños hidráulicos (ventilación), diseños hidrosanitarios (agua), entre otros.

En este apartado se citan a importantes tratadistas colombianos en materia de responsabilidad civil contractual y uno extranjero, todos los cuales son juzgados muy destacados, icónicos.

Javier Tamayo Jaramillo. Escribe el tratadista que, para poder predicar una responsabilidad civil, en cabeza de uno de los sujetos de la relación, se deberá generar un comportamiento ilícito, esto es, algo que viole el derecho (TAMAYO, 2013) afirma: “La responsabilidad civil engloba todos los comportamientos ilícitos que por generar daño a terceros hacen recaer en cabeza de quien lo causó, la obligación de indemnizar. Podemos decir entonces que la responsabilidad civil es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños, producidos a terceros” (p. 8).

Es aquí donde se puede determinar claramente el espíritu del legislador, quien, en su afán de encontrar un orden social justo, busca la justicia y la verdad, para que todos los daños que hayan sido causados por uno de los agentes de la relación, sean debidamente indemnizados. “En el Código Civil solo existe, como norma específica aplicable a la construcción, el artículo 2060 relativo a la responsabilidad

decenal del empresario que edifica una obra por un precio único prefijado” (p. 1360) ...“El artículo también se aplica a los constructores que tienen la calidad de comerciantes ... El Código de Comercio no regula dicho contrato, pero el artículo 822 prescribe que a las actividades mercantiles no reguladas en el Código de Comercio se le aplican los principios que sobre la materia consagra el Código Civil” (p. 1361).

Es evidentemente claro: lo que ordena el legislador; que todos los sujetos se comporten de manera adecuada y, más aún, si estos ejercen una actividad comercial, como la construcción, mediante la cual los constructores ejecutan actos de comercio de manera habitual y profesional; por lo tanto, es necesario que estos cumplan con una serie de normas y requisitos mínimos para el buen desempeño de su gestión, donde se proteja no solo su patrimonio, sino el patrimonio de sus clientes. “La voluntad del legislador al consagrar la garantía decenal es la de obligar a los constructores a edificar en forma adecuada” (p. 1368).

Al exigírsele al constructor una garantía de 10 años, se le impone el deber de que construyan de manera correcta, valga agregar, que cumpla con la norma, que realice el estudio de suelos, que garantice la calidad de los materiales, que tenga en cuenta la eficiencia de la obra para que esta perdure en el tiempo y que, como mínimo, pueda cumplir con la garantía de 10 años de estabilidad de la misma. Una vez se dé por terminado el producto, este debe ser entregado a su destinatario final, el comprador o consumidor; es ahí, entonces, cuando se genera la responsabilidad contractual en cabeza del constructor. TUNC-CHABAS (como se citó en TAMAYO 2013) “Si el edificio se arruina después de entregado, la responsabilidad frente al dueño será contractual” (p. 1369).

También establece la norma que el constructor queda obligado a responder por los vicios, que se presenten en la obra ejecutada por él, toda vez que este es la

persona idónea capaz de ejercer esta actividad y que conoce la técnica de su profesión.

En este orden de ideas, el constructor se obliga a responder en materia contractual, pues él es el sujeto que debe velar de manera íntegra en la ejecución de la obra encomendada y el legislador impone una garantía para que no haya vicios de ninguna clase: ni en la construcción ni el suelo ni en los materiales, con lo que se salvaguardan los bienes e integridad física de las personas contratantes. “El constructor responde ante el dueño por vicio en la construcción, por vicio del suelo, o por vicio de los materiales” (p. 1375).

Por tanto, es muy importante destacar que al constructor se le exige una responsabilidad por los daños presentados dentro de los 10 años siguientes a la entrega de la obra y que, además, es obligado a indemnizar los daños y perjuicios que cause. “...Cualquier daño que se produzca durante los diez años siguientes a la entrega deberá ser indemnizado por el constructor” (p. 1361).

“En relación con esta obligación (la de indemnizar) como constructor, el administrador delegado se presume responsable y que para poderse exonerar deberá demostrar una causa extraña, es decir, una fuerza mayor o caso fortuito, el hecho exclusivo de un tercero o el hecho exclusivo de la víctima” (p. 1362).

De acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, el constructor tiene la obligación de responder por los vicios de la construcción, puesto que es él la persona idónea para tomar las medidas necesarias para su ejecución. “...Los dueños responden de cualquier culpa, aquí los constructores solo responden por vicios en la construcción” (p. 1368).

Es así como establece nuestro ordenamiento jurídico, en su artículo 2350 que la responsabilidad que le cabe al propietario del edificio le compete a este y solo a este si llegó a omitir las reparaciones respectivas, para evitar la ruina del edificio.

Gilberto Martínez Rave. Manifiesta este doctrinante que la responsabilidad civil es una obligación, que se contrae con un sujeto, y que responsabilidad semejante podrá originarse en dos fuentes distintas, bien en un contrato, bien por incumplir una obligación impuesta por la ley. En ambas situaciones lo que se pretende es satisfacer necesidades de vivienda. Martínez y Martínez Tamayo (2003) afirman: “Para que el contrato sea ley para las partes, debe ser válido jurídicamente, esto es, debe haberse celebrado respetando las normas reguladoras del negocio jurídico...” (p. 8).

Esto es, se exige que los contratantes cumplan con un conjunto de requisitos legales básicos para poder predicar su licitud, tales como capacidad plena, objeto lícito, causa lícita, forma adecuada y consentimiento libre de vicios.

También comenta el tratadista **Gilberto Martínez Rave** que, una vez se haya imputado una responsabilidad civil, es necesario que la persona, causante del daño, indemnice al perjudicado, puesto que sobre aquella pesa la obligación de reparar. Por tanto, “la responsabilidad jurídica civil ha sido definida por la doctrina como la obligación de asumir las consecuencias patrimoniales y económicas de un hecho, acto o conducta” (p. 7).

Para endilgar responsabilidad a un sujeto, se requiere que se presente un daño a una persona en su integridad o en su patrimonio, con lo que el elemento daño se torna un presupuesto necesario para solicitar una reparación. “El daño. Elemento objetivo esencial y determinante en la responsabilidad jurídica civil. Si no hay daño no hay responsabilidad civil” (p. 35).

Indica el tratadista MARTÍNEZ RAVE que a los ingenieros y arquitectos los cobijan tres tipos de responsabilidades: la ética, la penal y la civil. “Estos profesionales también son responsables ética, penal y civilmente, cuando en el ejercicio de sus actividades perjudican a las personas que utilizan sus servicios, ora en su integridad, ora en su patrimonio” (p. 521).

Así las cosas, el constructor contrae una obligación determinante, de resultado, como ya lo hemos consignado en el apartado sobre la jurisprudencia. En consecuencia, él ha de responder por que su producto terminado cumpla con la calidad exigida, tanto con respecto a las normas nacionales como a las internacionales. Por consiguiente, lo reitera el doctrinante citado, “la obligación del constructor es de resultado” (p. 527).

Al ser una obligación de resultado, el constructor se obliga, pues, al cumplimiento del contrato, el cual es construir y entregar la obra terminada libre de vicios, cumplimiento total que se asegura con una garantía decenal. Por ello, en caso de que se presente la ruina de la obra, a las víctimas de la construcción de vivienda urbana lo que de veras les interesa es ser reparadas e indemnizadas. De ahí que se concluya categóricamente que “el incumplimiento de alguna obligación que tenga como consecuencia un daño o un perjuicio, origina la obligación de indemnizar” (p. 526).

Arturo Solarte Rodríguez. En su ponencia, “*El régimen de responsabilidad civil de los constructores en Colombia*”, este abogado puntualiza que la responsabilidad civil del constructor tiene como eje fundamental la normatividad establecida por el legislador, normatividad que apunta a proteger al consumidor de obras civiles, para que este sea indemnizado en caso de ser necesario (RODRIGUEZ, 2014).

“La responsabilidad civil del constructor es un subsistema de responsabilidad civil que establece las reglas, requisitos y criterios según los cuales se deben indemnizar los perjuicios que se causen en desarrollo de la actividad de construcción de inmuebles”.

Lo que significa que dicha responsabilidad está enmarcada dentro de un alto grado de legalidad, en donde el contratante podrá hacer valer sus derechos en caso de que el inmueble no cumpla con los criterios de una buena obra, es decir, el constructor tiene la obligación de responder contractualmente, cuando no cumpla totalmente con el contrato celebrado. “... Para demandar la responsabilidad civil por los daños causados en virtud de la inejecución de un contrato, deben acreditarse unos requisitos específicos que jurisprudencialmente se han precisado de la siguiente forma: ...Incumplimiento del contrato. ...Mora...Daño...Relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño...” Factor de atribución de la responsabilidad civil”.

Cabe resaltar, una vez más, que, al momento de culminar y entregar una obra, si esta padece por causas imputables al constructor, tendrá este la obligación de indemnizar y reparar a las víctimas.

Guillermo Guzmán Cabal. Afirma este autor que “la acción de indemnización se dirige a reparar el daño efectivamente causado” (GUZMÁN, 1981, pág. 195). Esto es, que la persona que lo padeció tenga como garantía su reparación, su indemnización.

Juan Carlos Henao. Este profesor manifiesta que “el daño es, entonces, el primer elemento de la responsabilidad, y de no estar presente torna inoficioso el estudio de la misma...” (HENAJO, 2007, pág. 36). “El daño es la causa de la reparación y la reparación es la finalidad última de la responsabilidad civil.” (p. 37).

Luego, como podemos afirmar que la responsabilidad civil busca la reparación del sujeto, que padeció el daño, encontramos que el derecho consagra el principio de reparación integral, el cual tiene como fundamento indemnizar los daños que se deriven de la violación de los derechos protegidos.

Por lo que respecta a la doctrina foránea, también en ella se ha tratado el tema de la responsabilidad civil del constructor, lo cual es de suma importancia, dado el alcance que se tiene en lo social y humano, puesto que, con la construcción de obras civiles, se está buscando el bienestar del hombre, lo cual ocurre en el ámbito mundial.

“Los intereses jurídicos protegidos son, fundamentalmente, de carácter económico. A saber, la calidad de lo fabricado, la calidad de la edificación. También, indudablemente, la seguridad de los ocupantes” (VALLEJO, 2003).

La legislación española prescribe, en su artículo 1591: “El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección”. “El art. 1591 del C.C. confiere al perjudicado la acción de indemnización de daños y perjuicios, ...” (p. 1667).

Es el constructor quien tiene el control de la obra y, por ello, se le imputa una responsabilidad frente al proceso de ejecución material del mismo, tanto en los materiales que el haya aceptado, como el estudio del suelo, los diseños de tipos arquitectónico, estructural, hidráulico y eléctrico. Además, él tiene la responsabilidad de planificar, verificar y actuar sobre la obra. “*El constructor*. Como agente encargado de la ejecución material de la obra, responde de los defectos cuyo origen esté en la realización de la misma” (p. 1686)

SEGUNDA PARTE
PRINCIPALES FIGURAS JURÍDICAS CON LAS CUALES CUENTAN LAS
VÍCTIMAS DE LA MALA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA URBANA EN
COLOMBIA PARA RESARCIR SUS DAÑOS

ORDENAMIENTO VIGENTE EN COLOMBIA SOBRE LOS DERECHOS DE LAS
VÍCTIMAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA URBANA

Se ha hecho un rastreo exhaustivo y enumeración del derecho patrio. El ordenamiento colombiano vigente sobre los derechos de las víctimas se encuentra en varias normatividades: Constitución Política de Colombia de 1991, Código Civil, leyes y decretos. Pasamos a considerarlas.

1º Constitución Política de Colombia de 1991.

Mediante el ejercicio del poder soberano del pueblo y con el ánimo de garantizar los derechos a sus ciudadanos, fue promulgada la vigente Constitución Política de Colombia el 5 de julio de 1991, que, en su artículo 2º, señala los fines esenciales del Estado: “Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución...”.

Entonces, nuestra Carta Magna busca que entre sus ciudadanos haya una convivencia pacífica basada en la justicia. Además, consagra que las autoridades tienen la obligación de proteger a todas las personas en su vida, en sus bienes y en sus derechos.

Cada uno de los sujetos, que conforman una sociedad, tiene derecho a elegir un plan para desarrollar un proyecto de vida, dentro del cual se encuentra el tan anhelado sueño de adquirir una vivienda propia. Es por esto por lo que la Constitución Política de Colombia, en su artículo 51, consagra como principio

fundamental, que debe ser protegido, **el derecho a la vivienda digna**: “El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”. Este precepto consagra un derecho subjetivo, que deberá ser protegido, bien por el legislador, bien por los demás entes gubernamentales.

2º Código Civil Colombiano

Este contiene las normas legales que regulan las relaciones entre los particulares, en torno a temas de familia, bienes, sucesiones, contratos y obligaciones. Nuestro ordenamiento jurídico comporta una concepción dualista de la responsabilidad civil, la cual consiste en una responsabilidad civil contractual y una responsabilidad civil extracontractual, que tienen su origen en diversas fuentes, así mismo como diferentes tratamientos, por ejemplo, en cuanto a la prescripción (CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO, 2010).

Como se expresó en la Introducción, únicamente se abordará la responsabilidad civil contractual, específicamente referida a la construcción de vivienda urbana.

El Código Civil regula la responsabilidad contractual y la extracontractual, que tiene un constructor al momento de ejecutar una obra. El artículo 2350 contempla la responsabilidad por edificio en ruina: “El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”. “No habrá responsabilidad si la ruina acaeciere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto”. “No habrá responsabilidad si la ruina acaeciera por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto”.

Lo que se preceptúa del dueño extiéndase al constructor. La norma consagra la responsabilidad, que tienen el dueño o el constructor, bien por el hecho de las

cosas, bien por ser considerada una actividad peligrosa; además, el constructor es calificado como un comerciante o empresario, que tiene la obligación, por su profesión, de conocer los vicios de la edificación que ha construido o se encuentra construyendo.

Así mismo, el inciso 2° de este artículo ordena, de manera acertada, desestimar la responsabilidad del constructor, en caso de que sobrevenga la ruina del edificio por caso fortuito.

El artículo 2351 del Estatuto citado dispone lo siguiente:

“Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2060”, el cual es de este tenor:

“Si el edificio perezca o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario”.

Por tanto, el Código Civil colombiano, mediante este artículo, regula el tema de la garantía, la cual corresponde a una decenal, en caso de que el edificio perezca por ruina o por algún vicio en la construcción, en el suelo o en los materiales.

Es mediante este artículo como se puede determinar el tema de la responsabilidad contractual, debido a que nos habla de la entrega del edificio y su correspondiente término de garantía. De consiguiente, hay una relación entre dos sujetos, que se comprometen entre sí, similar a una compraventa, en que el constructor se obliga a entregar la cosa y el comprador a pagar el precio, pero puede tratarse de cualquier otro contrato oneroso diferente de la compraventa.

El artículo 2060, en su numeral 4, establece una responsabilidad en cabeza del constructor, quien se obliga a responder por los vicios de la obra, aún esta haya sido entregada a su dueño, es decir, el constructor tiene la obligación de responder por los vicios de la obra, por los materiales o por los vicios del suelo, durante los 10 años subsiguientes a la entrega del inmueble.

3º Leyes y decretos

El régimen jurídico aplicable a los constructores de bienes inmuebles es muy amplio y viene reglamentado no solo por la Constitución y el Código Civil sino, además, por muchas leyes y decretos:

1. La ley 674 de 1978, que regula el ejercicio de la profesión de ingeniero y arquitecto;
2. El decreto 2500 de 1987, que contempla las sanciones por faltas contra la ética y el ejercicio profesional;
3. La ley 842 de 2003 (Código de Ética del Constructor);
4. La ley 810 de 2003, correspondiente a las sanciones urbanísticas;
5. La ley 810 de 2003, que modifica la ley 388 de 1997 (POT), en cuanto a las sanciones urbanísticas y el régimen de los curadores urbanos.
6. La ley 842 de 2003 (Estatuto Profesional del Ingeniero), conocida como el Código de Ética del Constructor. Por medio de esta ley se reglamenta el ejercicio de la ingeniería y sus profesiones afines, se adopta el Código de Ética Profesional y se explica el concepto de ingeniería y sus alcances.

7. El reglamento de sismo resistencia, conocido como NSR-10, el cual fue expedido por el decreto 926 de 2010.

8. La ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), se refiere a las relaciones derivadas de la compraventa de bienes y establece dentro de sus principios generales:

“Proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos”.

Además, regula en su integridad las relaciones de consumo, tanto sustancial como procesalmente, convirtiéndose en una norma suplementaria frente a las regulaciones especiales sobre protección al consumidor.

En consecuencia, este Estatuto es aplicable al tema que nos ocupa, pues busca proteger al consumidor de bienes inmuebles. Constituye una herramienta, mediante la cual el consumidor podrá hacer valer sus derechos frente al constructor; preceptúa que los bienes inmuebles cuentan con una garantía de 10 años para la estabilidad de la obra y otra de 1 año para los acabados.

Por otra parte, esta ley impone al constructor la obligación de observar ciertos criterios de protección, tales como salvaguardar la salud y la seguridad del comprador de vivienda y deberá respetar el derecho a la información, que tiene el consumidor, lo cual le permitirá a este tomar decisiones adecuadas, en el momento en que desee adquirir un bien o un servicio.

Lo que quiso el legislador mediante la promulgación de esta ley, es la protección de los derechos de los consumidores, para garantizar que los productos que estos

adquieran cumplan con los requisitos de calidad, idoneidad y seguridad, que no sean víctimas de publicidad engañosa y que puedan gozar de una efectiva protección contractual.

El Estatuto del Consumidor tiene origen constitucional, toda vez que, en el art. 78, de nuestra Carta Política, nos habla de la vigilancia de la ley, la cual debe recaer sobre la calidad de bienes y de los servicios que se ofrecen a la comunidad; así mismo se establece que la ley regulará la información que del producto se suministra e igualmente establece que serán responsables, “quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad...”

Se puede establecer que el Estatuto del Consumidor tiene un doble carácter, esto es, un carácter individual y un carácter colectivo, porque indica que la comercialización de un bien o un servicio conlleva un riesgo, el cual debe estar debidamente regulado por la ley, para evitar así que se pueda causar daño a la comunidad.

Encontramos que los principales aspectos procesales del derecho de consumo son los siguientes: 1. La eliminación del principio de relatividad de los contratos, lo cual permite que el efecto del contrato se circunscriba al tercero adquirente, es decir, permite la vinculación de un tercero. 2. Encontramos una responsabilidad especial, es decir, encontramos una responsabilidad objetiva, que no requiere el elemento culpa, donde solo exoneraría la causa extraña. 3. Encontramos una restricción al principio de que los contratos son ley para las partes, evitando de esta manera las cláusulas abusivas, es decir, evitar el abuso de posición dominante.

Es así como la Superintendencia de Industria y Comercio entra a jugar un papel importante, debido a que tiene la potestad de regular estos productos. Al ser esta una norma de orden público, no admite pacto en contrario ni permite su renuncia.

Así mismo, la norma se debe interpretar de la forma más favorable al consumidor. Ella consagra un principio llamado *in dubio pro consumidor* y se tramita a través del proceso verbal, el cual, como uno de sus principios, consagra el interés de proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores.

Cuando se habla de calidad en el producto, se requiere que este cumpla con las características inherentes y las atribuciones proclamadas por la publicidad del mismo. Cuando se habla de idoneidad o de eficiencia, esto denota que debe haber correspondencia con la aptitud para satisfacer la necesidad, para lo cual fue adquirido. Cuando hablamos de seguridad en el producto, este no debe presentar riesgo irrazonable para la salud e integridad del consumidor. Y, por último, cuando se habla de garantía, esta debe asegurar la idoneidad, seguridad y calidad del mismo.

9. El decreto 0735 de 2013 reglamenta la efectividad de la garantía, conforme al art. 7º y siguientes de la ley 1480 de 2011, estableciendo las condiciones, mediante las cuales se producirá la garantía legal, el tiempo de la misma y la manera como se produce la efectividad de dicha garantía, mediante unos procedimientos, como informando el daño del producto, ponerlo a disposición del productor expendedor (reclamación directa), etc.

Igualmente el productor o expendedor tiene la facultad de negarse o hacer efectiva dicha garantía legal, todo esto debidamente motivado. Si el productor encuentra viable el uso de la garantía legal, él tiene las siguientes opciones: 1. Podrá reparar el bien; pero si este producto no puede ser reparado 2. Podrá hacer uso

de la reposición del bien, o 3. Podrá realizar la devolución del dinero. En cualquiera de estos casos, deberá dejar todo por escrito, determinando la elección del consumidor, de acuerdo con la efectividad de garantía que el aquel persiga. El artículo 13 de este decreto consagra la garantía legal de los bienes inmuebles.

9. La ley 1116 de 2006, conocida como Ley de Insolvencia Empresarial, fue promulgada el 27 de diciembre de 2006, con la finalidad de proteger y conservar las empresas, que entren en crisis, para así recuperar y conservar los activos de la empresa, frente a futuras o eventuales reclamaciones de los diferentes acreedores, con el fin de que dichas empresas continúen con su objeto “como unidad de explotación económica”, toda vez que son ellas las que generan empleo; este proceso busca que, mediante un compromiso o un acuerdo, se puedan normalizar las relaciones comerciales, para así salvaguardar las empresas y que también, puedan continuar con su ejercicio comercial.

Para estar incurso en el proceso de reorganización, se deberá contar con unos requisitos, tales como encontrarse en una situación de cesación de pagos o de incapacidad inminente de pagar (cfr. art. 9º de la ley 1116 de 2006).

La ley de insolvencia se podrá llevar a cabo mediante dos procesos: 1. Proceso de reorganización, el cual busca que la empresa pueda recuperarse y sanear sus finanzas, para así continuar en el mercado y 2. Mediante un proceso de liquidación judicial, el cual se podrá iniciar por “incumplimiento del acuerdo de reorganización...” (cfr. art. 47), pero siempre bajo un objetivo claro y es el de agregar o dar valor, respetando, además, la prelación de créditos.

10. La ley 1796 de 2016, promulgada el 13 de julio de 2016, llamada ley anti-Space o ley de vivienda segura, expedida por la necesidad de aumentar las medidas de seguridad para la construcción de edificios y fortalecer la función pública de los curadores urbanos, quienes actúan como entes reguladores de permisos de construcción en el territorio nacional.

11. Otros derechos de las víctimas se derivan de las intervenciones, que se pueden llevar a cabo desde lo procesal, mediante las diferentes acciones de las cuales son titulares los sujetos, para hacer valer sus derechos, entre las cuales encontramos: la acción civil, la acción de reparación directa, la acción de grupo, la acción popular, la tutela, la acción del consumidor por producto defectuoso y la acción ante la Superintendencia de Sociedades.

Entonces, lo que se pretende, mediante las diferentes acciones, es que las víctimas de la incorrecta práctica de la construcción en Colombia sean resarcidas en su integridad.

Consideraciones aparte ameritan las disposiciones sobre sismo resistencia:

1. La ley 388 de 1997 sobre el Plan de Ordenamiento Territorial, conocido como POT, define, de manera clara, el alcance que tienen las licencias de construcción, dentro del desarrollo del municipio, por lo cual se debe cumplir con unos parámetros taxativos para integrar los proyectos constructivos;
2. La ley 400 de 1997, normatividad que recoge lo referente a sismo-resistente, en cuanto requisito previo para el diseño y la construcción de obras civiles y que incluye la supervisión técnica de edificios nuevos y antiguos. Mediante esta disposición lo que se persigue es que las

edificaciones puedan reducir al mínimo la pérdida de vidas humanas, en caso de un sismo, y reducir también al mínimo la pérdida del patrimonio de los ciudadanos. El Estado colombiano ha venido haciendo un cúmulo de actualizaciones en dicha norma, todo acorde con la evolución de la tecnología.

3. La norma sismo resistente NSR98, que fue actualizada por la NSR10 y actualmente por el decreto 45 de 2017, que prescriben la resolución de diferencias entre el diseñador estructural y el revisor así:

“Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor independiente de los diseños estructurales; y entre el constructor y el supervisor técnico independiente, las mismas se resolverán en los términos previstos en el presente decreto, según documento anexo que hace parte del mismo”.

TERCERA PARTE

POSICIÓN DE LA JURISDICCIÓN

Después de haber hecho un minucioso rastreo sobre la jurisprudencia colombiana, hemos encontrado que son muy pocas las sentencias, unas 12, sobre la responsabilidad en la construcción de vivienda urbana. Hemos seleccionado cinco, porque de ellas muy bien se pueden deducir los derechos de las víctimas de la construcción. Así mismo traemos a colación la sentencia C-1141 de 2000, que alude a la ley 1480 de 2011, Estatuto del Consumidor.

Ellas son, pues, cinco colombianas y una española.

1ª. Considera la Corte Suprema de Justicia que la construcción de obras civiles comporta el ejercicio de una actividad peligrosa, mediante la cual es posible que se puedan causar daños; por tanto, es imperativo que el propietario de la obra civil responda por ellos. (Sentencia T-655 de 2011).

2ª. Conectada con la anterior sentencia, reitera la jurisprudencia patria que la construcción de edificios es una actividad peligrosa y que la responsabilidad de esta se podrá atribuir al propietario de la obra o al constructor, que dicha responsabilidad podrá hacerse valer en forma solidaria, mas, para determinar quién ostenta la vigilancia y control, es necesario identificar quién despliega la guardia de la actividad peligrosa. (Sentencia 1997-09327 de 2008).

En consecuencia, para cumplir con este encargo propio de la construcción, se requiere emplear ciertos materiales y herramientas, que sean debidamente utilizados, controlados y vigilados, ya que, de no observarse el debido cuidado, podrán causar daños a terceras personas; por

esta razón, la responsabilidad es atribuible al constructor, puesto que es quien dirige la obra..

3ª. En caso de que un bien inmueble amenace ruina durante los 10 años siguientes, los nuevos adquirientes podrán hacer valer su derecho conforme lo establece el art. 2060 del código civil. (Sentencia 1993-08770, 2009)

4ª. El constructor de una obra civil tiene la obligación de garantizar que la obra no comportará ninguna falla y que utilizará todos los materiales y los medios adecuados, para que esta no sufra ruina. Así mismo, se asevera en este laudo arbitral que el constructor tiene una responsabilidad profesional, pues esta actividad es desarrollada por un sujeto, que debe tener una formación idónea para desarrollar la obra. (Conavi vs Concreto, 2004)

El constructor tiene a su cargo una obligación de resultado: entrega de la cosa libre de vicios; por tanto, ha de responder, bien por los materiales utilizados, como por el buen desempeño de su gestión (Conavi vs Concreto, 2004).

5ª. Frente al tema de la vivienda digna, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado, aduciendo que es un derecho fundamental y, por tanto, puede ser tutelado, sin ser necesario apelar a la conexidad, lo que significa que opera de manera directa. (Conavi vs Concreto, 2004)

También se ha pronunciado la Corte en cuanto al tema del derecho a la vivienda digna el cual no lo considera como fundamental, pero por conexidad puede lograr ser un tal derecho. (Conavi vs Concreto, 2004). Es así, como encontramos dos posiciones de la Corte, en la cual en una de sus posiciones alude al tema de la vivienda digna con conexidad y en la segunda, posición sin conexidad.

6ª. El Tribunal Supremo de España establece, conforme al art. 1591, del Código Civil español, que la ruina del edificio por vicio de la construcción es de responsabilidad del constructor, así mismo establece este apartado que igual responsabilidad le cabe al arquitecto, para lo cual es necesario definir la responsabilidad de los partícipes en la obra (Conavi vs Concreto, 2004).

7ª. La Corte Constitucional de Colombia manifiesta que la garantía, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, cuyo titular es el consumidor, goza de protección especial, por cuanto la Constitución ordena la existencia de la prestación en favor del consumidor. Todo esto inspirado en el propósito de restablecer la igualdad del mismo frente a los distribuidores. La discusión se presenta, debido a la desigualdad en que se ven incurso los consumidores. (Derechos del consumidor, 2000)

CUARTA PARTE

DERECHO COMPARADO

A continuación, haremos un muy sucinto apunte de derecho comparado, como lo encontramos en España, Chile, Estados Unidos y Francia.

ESPAÑA

La legislación española guarda grandes similitudes con el texto legal colombiano, toda vez que consagra una responsabilidad en cabeza del constructor, si el edificio perece por ruina durante los diez años siguientes, contados desde el momento en que terminó la obra. Todo esto en concordancia con el artículo 1591 del Código Civil español.

“El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección...”

CHILE

La legislación chilena consagra una responsabilidad en cabeza del constructor por un período de 5 años, contados a partir de la entrega de la obra, en caso de que el edificio perezca o amenace ruina. Artículos 2324 y siguientes.

Art. 2324 “Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3.a del artículo 2003”.

Art. 2003 numeral 3. “Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario;...”

La consideración hecha en el contexto de la legislación española con respecto a la colombiana, extiéndasela a la chilena.

ESTADOS UNIDOS

El derecho contractual del país nórdico no constituye un Código Federal sino un Código Estatal, lo que significa que cada Estado tiene sus propias normas internas.

Por consiguiente, cada uno de los Estados cuenta con un Código de Construcción, que el gobierno local desarrolla de acuerdo con sus necesidades. Así como en la legislación colombiana se tiene claro que aquel que haya generado un daño a otro tiene la obligación de resarcir ese daño, en Estados Unidos también la responsabilidad civil recae sobre la persona que ha generado ese daño.

FRANCIA

La legislación francesa ha implementado diversas modificaciones al Código Civil, buscando mejorar y actualizar el mismo, según las exigencias del mercado. De ahí que haya establecido una doble garantía: una garantía de perfecto acabado, cuya duración es de dos años; otra garantía adicional de ocho años. Considera que todo daño que comprometa la solidez o los equipamientos ligados en forma permanente a la construcción, compromete durante ese plazo la responsabilidad del constructor, a menos que pruebe una causa extraña. Con todo, “la garantía de los diez años solo existe en materia contractual” (TAMAYO, 2013, pág. 1366).

QUINTA PARTE

INCIDENTES SUCEDIDOS EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN, LOS DÍAS 11 Y 12 DE OCTUBRE DEL AÑO 2013, EN LAS SEIS FASES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SPACE

Relatamos a continuación, los incidentes que han sido los puntos de partida y referencia de este artículo, incidentes consignados magistralmente en (Demanda presentada por la abogada Diana Lucia Barrientos, 2015) Por ello, a continuación la transcribimos en su integridad:

“El día 11 de octubre de 2013 en las horas de la mañana los habitantes y los trabajadores de la fase 6 de *SPACE* sintieron un sonido fuerte y un movimiento en la edificación. Los ingenieros presentes en la obra realizaron una inspección y encontraron que una columna del piso 4º

(la identificada como S3), había tenido una falla local en la parte superior. Posteriormente, se consultó al ingeniero estructural del proyecto y se empezaron a implementar las medidas recomendadas por este ... Alrededor de las 8:30 del mismo día 12 de octubre del año 2013 mientras se adelantaban trabajos en la fase 6 del Conjunto Residencial Space P.H. se produjo el colapso de dicha fase, ... generándose en el mismo momento daños estructurales de consideración a la fase 5 que la llevaron a su ruina, impactando estructuralmente a las demás torres o fases 1 a 4, por compartir elementos estructurales solidarios entre ellas. El estado de ruina en el que quedó la fase 5 y el alto riesgo de colapso por el desplome de la fase 6 se consignó en el informe No. 50603 del 14 de octubre de 2013 del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres de Medellín – DAGRED. Con fundamento en lo anterior la Inspección Catorce A de Policía Urbana de Medellín mediante Resolución No. 267 del 15 de octubre de 2013 ordenó el desmonte gradual y demolición de la fase 5, lo que se hizo efectivo el día 27 de febrero de 2014. Así desaparecieron todos los inmuebles privados y comunes existentes en esta fase... Concomitante con el desmonte y orden de demolición de la fase 5 de la copropiedad ... fue ordenada por el Municipio de Medellín la demolición de las fases 1 a 4 restantes, orden que se dio mediante Resolución 09 de enero 20 de 2014 ... Pese a la existencia de estudios técnicos que determinaban que dicha edificación era reparable estructuralmente. Dicha decisión estuvo fundada no solo en los efectos devastadores del colapso fase 6, sino en la necesidad de evitar la propagación del siniestro afectando personas o copropiedades vecinas a SPACE. Es un hecho notorio la demolición y destrucción de las fases 1 a 4 del CONJUNTO RESIDENCIAL SPACE P.H. cuya pérdida se consumó el día 23 de septiembre del año 2014”.

Ante los Juzgados Administrativos del Circuito de Medellín, presentó demanda el profesor JAVIER TAMAYO JARAMILLO, por acción de grupo, en la cual el

demandante está compuesto por el grupo de los “afectados por los daños ocurridos en el CONJUNTO RESIDENCIAL *ASENSI*”; los demandados son el Municipio de Medellín y otros.

“El proyecto *ASENSI* fue comercializado por el GRUPO EMPRESARIAL como un proyecto con apartaestudios de lujo, en una ubicación exclusiva, ...El pasado 12 de octubre de 2013, en las horas de la noche, se produjo la ruina del CONJUNTO RESIDENCIAL *SPACE* al desplomarse totalmente la torre 6 de dicha urbanización, y quedar comprometida la estructura de las demás torres, a tal punto que las mismas deben ser desmontadas en su totalidad, de acuerdo al informe preliminar emitido por la Universidad de los Andes. Lo anterior produjo igualmente que los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL *ASENSI*, vecino al CONJUNTO RESIDENCIAL *SPACE*, se vieran obligados a desalojar sus viviendas como medida preventiva, y luego del desalojo ha podido evidenciarse que el edificio presenta similares fallas estructurales a las de *SPACE* que comprometen la totalidad de la obra y que evidentemente ocasionan un alto riesgo de colapso de la edificación” (Demanda presentada por el abogado Javier Tamayo Jaramillo, 2014).

El Edificio *Space* fue construido por el Grupo Empresarial CDO, en un lote que comprendía 10.800 metros cuadrados, en un sector muy exclusivo de la ciudad de Medellín. Este desarrollo inmobiliario se empezó a ejecutar a partir del año 2007, mediante “fases de desarrollo progresivo” (Demanda presentada por la abogada Diana Lucía Barrientos, 2015); es decir, se iban desarrollando consecutivamente unas torres y estas se iban integrando una a una, hasta convertirse en lo que se conoce como “Conjunto Residencial *Space* P.H.”. A raíz de esto, se tuvieron que realizar varias modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal, que se completó con la integración de la última torre, conocida como la número 6, en abril del año 2013.

Por los hechos descritos, también se presentó una denuncia penal por homicidio culposo, proceso que se inició aproximadamente hace 2 años, en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín. La juez “atribuyó responsabilidades de los acusados en las fallas estructurales, de diseño y construcción, que propiciaron el desplome del edificio” (Villa, 2017).

“En el caso del Ministerio Público, último órgano en intervenir, la vocería estuvo a cargo del procurador delegado, JORGE VILLARREAL, quien afirmó que los ingenieros procesados por el desplome ocurrido el 12 de octubre de 2013, ‘asumieron la posición de garantes en la construcción e infringieron el deber especial de impedir el resultado’. El funcionario... aseveró que de acuerdo con las investigaciones posteriores al siniestro, en la construcción de *Space* hubo 10.678 transgresiones a normas técnicas de sismorresistencia y se violaron 23 artículos obligatorios de la normatividad constructiva vigente” (caracol.com.co, 2017).

Es importante destacar que, en Colombia, *Space* no es el único caso que ha presentado fallas estructurales en su infraestructura. Podemos referirnos a las ocurrencias de los *Colores de Calasania* (se están repotenciando sus edificios), *Continental Towers* (la constructora presentó un plan de repotenciación en la Curaduría Segunda) y, por último, el proyecto *Asensi* (presenta fallas estructurales. lo cual genera un alto riesgo de ruina en el mismo; tuvo que ser desalojado por sus habitantes).

He aquí otros casos, no ya en Medellín sino en otras ciudades: *Blas de Lezo*, en Cartagena; *Altos del Lago*, en el municipio de Rionegro (Antioquia), en que el Concejo Municipal de Gestión de Riesgo se vio obligado a ordenar la evacuación de dicho edificio por fallas estructurales.

SEXTA PARTE

CONSECUENCIAS DE LOS INCIDENTES

El Municipio de Medellín, visiblemente afectado por los anteriores hechos, se dio a la tarea de contratar un grupo de investigadores de la Universidad de los Andes, de Bogotá, que responsablemente inició el estudio solicitado. Una vez se conoció el informe ((Uniandes, Medellín todos por la vida, 2014), ellos, con suficientes bases, determinaron que *Space* siempre estuvo sujeto a la probabilidad de caer, puesto que, dentro de su estructura, no tenía la suficiente capacidad para soportar las cargas que requiere una obra de tan gran magnitud.

“El proyecto del edificio *SPACE* incumplió los requisitos de la NSR-98 y por lo tanto presenta deficiencias graves en las condiciones estructurales y de sismo-resistencia. ... El proyecto planteado para la construcción del edificio *SPACE* no cumple con una serie de requerimientos básicos, establecidos en la normativa moderna para el diseño y construcción de edificaciones. ...Adicionalmente al (*sic*) proyecto del edificio *SPACE* presentó una serie de deficiencias y problemas, a la luz del estado del arte del conocimiento y de la práctica mundial aplicable. ... A continuación se describen las principales deficiencias y problemas que se presentaron en el edificio *SPACE*: La principal causa del colapso del edificio *SPACE* se encontró en la falta de capacidad estructural de las columnas principales de la edificación, para resistir las cargas actuantes debidas al peso propio de la estructura y a las cargas de servicio impuestas. En particular las columnas de los ejes R-3 y S-3 presentaron cargas actuantes que superaron sus capacidades en puntos críticos, por lo cual estas presentaron falla estructural por compresión los días 20 de febrero de 2013 y 11 de octubre de 2013, esta última un día antes del colapso de la edificación. La falta de capacidad estructural está asociada a una deficiencia en el dimensionamiento y diseño de las columnas. ...A juicio de los especialistas y expertos de la Universidad de los Andes, la estructura del edificio *SPACE*, de haberse diseñado cumpliendo la totalidad de los requisitos

aplicables de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios (NSR-98), la Etapa 6 no hubiese presentado el colapso que presentó en las condiciones impuestas” (Uniandes).

Es bien sabido que, para ser indemnizado, es necesario se surta una reclamación, que debe ser presentada mediante una demanda, la cual busque determinar el grado de responsabilidad que les cabe a la constructora y a los diferentes entes gubernamentales.

Es así como encontramos que se han presentado diferentes demandas ante las jurisdicciones civil, penal y administrativa, y también ante los entes que regulan la actividad constructora, cuales son la Superintendencia de Industria y Comercio, el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, conocido como COPNIA, el cual es el organismo encargado de vigilar el correcto ejercicio de la ingeniería, y la Sociedad Antioqueña de Ingenieros.

Nos enseña el tratadista JAVIER TAMAYO que “la responsabilidad civil engloba todos los comportamientos ilícitos que por generar daño a terceros hacen recaer en cabeza de quien lo causó, la obligación de indemnizar” (Tratado de responsabilidad civil, 2013). Por tanto, se entiende que la responsabilidad civil comporta una obligación, la cual consiste en reparar o indemnizar un daño causado ilícitamente y, con esta reparación o indemnización, se pueda restablecer el equilibrio alterado con tal daño.

Pasemos a considerar el estado actual de las seis acciones en curso por los incidentes ocurridos con ocasión del caso de la Propiedad Horizontal *Space*.

- a) Acción de reparación directa, radicado 05001333300120150143100, ante el Juzgado 1° Administrativo, demanda presentada el 11 de diciembre del año 2015, donde los demandantes son Angela María Cantor y otros; y los

demandados son Álvaro Villegas y otros. Este proceso ha tenido 33 actuaciones y, lo más relevante de acuerdo con nuestro criterio, es la actuación del 1 de septiembre de 2017, en que se profiere auto admitiendo el desistimiento frente a las pretensiones en contra de la Curaduría Segunda Urbana de Medellín.

- b) Acción de reparación directa, radicado 05001333300520150094600, ante el Juzgado 5° Administrativo, demanda presentada el 28 de agosto de 2015, demandante Juan Guillermo Velásquez Ramírez en contra de Acuarela CDO S.A.S y Municipio de Copacabana, proceso que sigue activo; se hizo llamamiento en garantía a la compañía de seguros.
- c) Acción de grupo, radicado con el número 05001333303020140058400, ante el Juzgado 30 Administrativo Oral de Medellín, demanda presentada el 8 de mayo de 2014; demandantes habitantes del Conjunto Residencial *Asensi* y demandados Municipio de Medellín, Álvaro Villegas y otros. Actualmente este proceso sigue activo.
- d) Proceso declarativo, radicado bajo el número 05001310300120150128300; sujetos procesales: demandante Conjunto Residencial *Space P.H.*; demandado Axa Colpatria Seguros S.A. Proceso en estado activo.
- e) Acción de grupo, radicado con el número 05001333301420150028600, ante el Juzgado 14 Administrativo Oral de Medellín; demanda presentada el 1 de junio de 2015, demandante Conjunto Residencial y Comercial *Cerezos de Calasania P.H.* y demandado Vifasa Cdo S.A. y Municipio de Medellín. La parte demandada contesta la demanda el 26 de octubre de 2017.

- f) Acción de tutela, radicado número 05001310300720160054400, presentada por Nancy Fanory Cano; demandados Superintendencia de Sociedades y Constructora Bepamar CDO S.A.S. Presentada el 10 de mayo de 2016; se remite el proceso a la Corte Constitucional el día 10 de febrero de 2017. Estado activo.
- g) Acción de protección al consumidor. Demandantes: Adquirentes de apartamentos del Edificio Continental Towers; demandado: Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. Es un proceso mediante el cual la Superintendencia de Industria y Comercio le ordenó, a través del oficio de 22 de enero de 2015, a la firma Alsacia CDO, devolver la suma de 13.380 millones de pesos a 64 propietarios, quienes interpusieron esta acción, con lo que se pagó el valor total de esos inmuebles. No obstante, frente a esta sentencia se presentó el recurso de apelación, que consagra la ley.

SEPTIMA PARTE

CONCLUSIONES

La normatividad vigente en materia de obras de construcción civil como lo es la vivienda urbana en Colombia, es suficiente, en este régimen normativo se encuentran consagrados deberes específicos del constructor para prevenir y evitar posibles daños. Si el constructor hace caso omiso a la normatividad vigente, conllevará a que el operador jurídico establezca que el constructor incurrió en una culpa profesional, para cual es importante tener presente, que la obligación del constructor en este tipo de contrato, es una obligación de resultado.

El Estado tiene una corresponsabilidad, puesto que la administración no supervisó las obras, debido a que el mandato es claro al determinar que el curador al ser un particular que cumple funciones públicas, (art. 75 Decreto 2150 de 1995), debe supervisar las obras tal y como lo exige la normatividad vigente, este mandato exige, que se realice el estudio, el trámite y posteriormente se expida las licencias de construcción, que realmente cumplan con los parámetros exigidos en la norma. (Ley 388 de 1997 art. 101).

De igual manera el Decreto 1600 del año 2005, señala en su artículo 25 que el curador urbano o la autoridad competente encargada de tramitar dichas licencias debe revisar el proyecto "...desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes". Es aquí donde se puede determinar que al Estado le cabe una responsabilidad, donde el demandante deberá demostrar la omisión del Estado por falla en el servicio, por la falta de control de legalidad sobre el proyecto constructivo.

De acuerdo con los acontecimientos, de este tipo, presentados en nuestro país, se permite evidenciar que se presentó una precaria función administrativa, por parte de las autoridades que se encargan de estudiar, aprobar y supervisar dichas licencias.

La ley 1796 de 2016 conocida como Ley Antispace, definió una serie de medidas para proteger al comprador de vivienda en el territorio colombiano, la cual busca el fortalecimiento de la seguridad de los proyectos constructivos y además implementó la función pública de los curadores urbanos, debido a que con esta ley se crea la figura de la superintendencia delegada para el control de curadores urbanos, la cual esta direccionada por la superintendencia de notariado y registro, para así vigilar y controlar el proceso de selección de los curadores.

Esta ley incrementó como tal las medidas de seguridad, para las viviendas que cuenten con más de 2.000 metros de construcción y además estableció que se debe contar con revisores y supervisores, que sean independientes al constructor que va a ejecutar la obra, es decir, no se aceptará la supervisión de su propio interventor. Dicho supervisor, deberá estar inscrito en el registro único de profesionales acreditados, para así garantizar que estos profesionales son especialistas y que cuentan con la experiencia requerida para tal fin.

La ley 1480 de 2012 conocida como el Estatuto del Consumidor, nos dice que: tiene la calidad de consumidor toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto.

Esta ley tiene como objetivo proteger los intereses de los consumidores, protegerlos frente a los riesgos de seguridad y salud, a obtener una información fidedigna, para así tomar la mejor elección al decidirse a comprar un bien. De acuerdo con la ley citada, el consumidor tendrá derecho a recibir un producto de calidad, conforme con las condiciones de garantía legal que establezca el

mercado. Así mismo tendrá derecho el consumidor a que dicho producto no le cause daño, a proteger su vida e integridad, tendrá además derecho a recibir la información completa sobre los riesgos que pueda ofrecerle dicho producto, también tendrá derecho a reclamar.

Es así como el constructor tiene la obligación de responder por la garantía legal, que estará a cargo del productor, este tendrá que responder por la calidad del producto. El constructor, a su turno, podrá elegir entre reparar, esto es, repotenciar dicha unidad de producto, o podrá entregar un producto nuevo, o devolver la totalidad del dinero pagado por el consumidor.

Esta es una acción que se presenta ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), entidad que se encarga de velar por los derechos de los consumidores, es aquí donde los demandantes podrán solicitar la devolución de su dinero, la devolución del precio pagado por determinado bien, así las cosas, el vendedor, entiéndase en este caso, el constructor, podrá reparar el bien reclamado o realizar la devolución del precio pagado.

La Superintendencia de Industria y Comercio tiene como función vigilar la conducta de los comerciantes; en este caso, vigilar que los constructores cumplan a cabalidad con su compromiso de ofrecer un bien inmueble, que cumpla con las normas establecidas dentro de la legislación; de lo contrario, si no cumplen con esas mínimas condiciones de seguridad, estarán incurso en una violación al derecho del consumidor.

Así mismo, la ley 1116 de 2006 permite que las empresas inicien un proceso de reestructuración o liquidación, dependiendo del caso, si ellas se encuentran en una crisis económica, para ayudarlas a normalizar su estabilidad comercial y asegurarles, de esta manera, bien la reactivación de la empresa, bien asegurar el pago de los acreedores.

Consideramos que es mejor para las víctimas de la mala construcción de vivienda urbana en el derecho colombiano, suscribir un acuerdo de transacción, donde se dé vía libre al pago correspondiente al valor de la compra del bien inmueble, donde el constructor realice la devolución del dinero pagado por el inmueble y no tener que esperar hasta que haya una sentencia, la cual se sabe que es aleatoria y en última instancia conlleva un desgaste tanto de tiempo, como de dinero, porque no se sabe, realmente lo que pueda suceder.

No podemos desconocer que al Estado le cabe una responsabilidad y es por ello, que también contamos con la acción de grupo figura que busca proteger a las víctimas, pero estas deberán reunir unos requisitos mínimos, así como demostrar la omisión del estado por falla en el servicio, en donde se demuestre que faltó control de legalidad sobre determinado proyecto constructivo. Inclusive donde se ve violentado el derecho constitucional a la vivienda digna.

Así mismo, se evidenció que la norma existente está siendo vulnerada, y por tanto, no está siendo aplicada en debida forma, por parte de algunos constructores, que si bien la conocen, incurren en la teoría de la hiperoptimización, donde los factores de seguridad se trabajan al límite, utilizando materiales de mala calidad, con aceros que no se corresponden a las dimensiones de los planos iniciales, todo esto a costa de la seguridad de las personas que habitan dicho inmueble.

Uno de los problemas que encontramos al desarrollar este tema, es la falta de ética profesional, puesto que esta ética consagra deberes concretos y específicos, de los constructores para prevenir daños patrimoniales y extrapatrimoniales.

Para invocar una responsabilidad civil, se requiere que la ruina del edificio se presente dentro de los 10 años siguientes a la entrega de la obra.

Lo ocurrido el día 12 de octubre de 2013 se convirtió en una tragedia de gran impacto, a nivel local y nacional, lo cual ha dejado un gran aprendizaje: que todos los profesionales deben trabajar con ética y respeto por su profesión.

El constructor de vivienda, tiene a su haber una responsabilidad civil, una responsabilidad social, porque los constructores construyen sueños, construyen obras que son empleadas para el beneficio de los seres humanos.

.

.

OCTAVA PARTE

RECOMENDACIONES

Lo que realmente se debe implementar y acatar es un debido control, por parte de las entidades gubernamentales, las cuales solo se enfocan en solicitar documentación, a cobrar impuestos y demás, en la ejecución de las mismas, generándose de esta manera un alto grado de abandono estatal.

Es necesario hacer una vigilancia preventiva, enfocada a revisar los procesos de gestión y control de las obras de construcción en el país, mediante el estudio y verificación de las obligaciones urbanísticas, de la norma, y la verificación de la obra en trabajo de campo, es decir, en la obra que se está ejecutando; generando así una vigilancia por parte de la entidad estatal, la cual busque prevenir futuros daños, con un propósito muy claro, donde se puedan generar recomendaciones, o exigirle al constructor determinados cambios, si es del caso, para prevenir de esta manera, conductas irregulares, que puedan vulnerar el patrimonio del comprador de vivienda urbana en Colombia.

Cada caso en particular deberá ser minuciosamente estudiado por su abogado, quien deberá aconsejar a su cliente sobre la acción más pertinente y viable, para buscar una debida indemnización, es así como nuestro ordenamiento jurídico cuenta con diferentes acciones, tales como: la acción civil, la acción ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quien tiene la facultad de imponer multas y sanciones al constructor.

La profesión del constructor se debe ejercer cumpliendo la norma a cabalidad. Evitar bajo todo punto de vista una mala práctica profesional.

Es importante que los entes territoriales ejerzan su autoridad y hagan cumplir las normas.

La construcción, que tanto jalona el desarrollo del país, debe ser ejercida promoviendo la transparencia e incentivando el trabajo por el bien común.

Aunado a lo anterior, considero importante revisar la ley 1796 de 2016, en futuras investigaciones, puesto que sería muy rápido aventurarse a dar una conclusión sobre la misma, sin embargo, es menester determinar cómo se ha de ejercer un control por parte de las entidades estatales; de lo contrario, dichas disposiciones serían simplemente letra muerta, puesto que se seguiría cometiendo abusos, por parte de algunos constructores.

Cabe preguntarnos: ¿de qué nos sirve el hecho de generar un cúmulo de demandas, que, obviamente, nos llevarán a una serie de sentencias, cuando, en realidad, no conocemos si estas empresas van a estar liquidadas, o en proceso de liquidación, atendiendo la ley 1116 de 2006?

Frente a la dinámica de la ley de insolvencia, la cual, busca reorganizar o liquidar a la empresa, que se encuentra en curso, ¿sería mejor repotenciar, es decir, reparar el bien inmueble, o hacer uso de la reposición del bien inmueble, esto es, que le entreguen uno de las mismas características o, por último, solicitar la devolución del dinero?

Es por ello que insistimos: es necesario realizar un estudio exhaustivo de cada caso en particular, porque se precisa establecer, mediante las patologías de la construcción, si esta es o no susceptible de reparación.

Nuestra posición frente a las víctimas es que, si encontramos diferentes herramientas jurídicas de protección para las víctimas de construcción de vivienda urbana en Colombia, pero que estas no son suficientes para reparar el daño y, por tanto, lo mejor que se puede desarrollar es la prevención, el buen gobierno

corporativo y una ética organizacional, que esté por encima del lucro económico, para lograr de este modo una sociedad sostenible.

Consideramos que los correctivos, que se han estado implementando, no son suficientes, puesto que no están dando los resultados esperados, tales como una debida indemnización de los daños y perjuicios, tanto patrimoniales como extrapatrimoniales, puesto que la norma, en cuanto a la ley 1116, es muy flexible y permite que las compañías entren en liquidación, en caso de ser demandadas, generando, para el consumidor una vez más, esa inseguridad jurídica a la cual no queremos llegar.

BIBLIOGRAFIA

Conavi vs Conconcreto (Laudo Arbitral 2004).

Sentencia 1993-08770. (2009). *Jurisprudencia y Doctrina No. 42*, 1175.

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO, Sentencia C-1008 (Código civil Colombiano 2010).

Demanda presentada por el abogado Javier Tamayo Jaramillo, 05001333303020140058400 (Juzgado Treinta Administrativo Oral de Medellín 2014).

Demanda presentada por la abogada Diana Lucia Barrientos, 05001310300120150128300 (Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín 2014).

GILBERTO MARTINEZ, C. M. (2003). *Responsabilidad civil extracontractual*. Bogotá: Temis.

GUZMÁN, G. (1981). *El resarcimiento del daño*. Bogotá: Derecho y ley Ltda.

HENAO, J. C. (2007). *El daño*. Bogotá: Universidad xternado de Colombia.

RODRIGUEZ, A. S. (2014). Congreso Internacional de Seguros. Santa Marta.

Sentencia 1997-09327 de 2008. (s.f.). *Jurisprudencia y Doctrina No. 439*, 1047.

Sentencia T-655 de 2011 (Corte Suprema de Justicia Sentencia T-655 de 2011).

TAMAYO, J. (2013). *Tratado de responsabilidad civil*. Bogotá: Legis.

TUNC-CHABAS, M. (s.f.).

VALLEJO, A. O. (2003). La responsabilidad civil en la edificación. En F. REGLERO, *Tratado de Responsabilidadcivil* (pág. 1656). Navarra: Aranzadi.

Villa, C. T. (12 de octubre de 2017). Tras Condenas por Space, queda el mal estado de otros proyectos. *El Colombiano*, pág. 2.

CIBERGRAFÍA

caracol.com.co. (10 de octubre de 2017). Recuperado el 1 de noviembre de 2017, de <http://caracol.com.co/emisora>: <http://www.caracol.com>

Domínguez Águila, Ramón Revista Chilena de Derecho Privado, N° 15, pp. 9-28 [diciembre 2010]

Estudio del caso. Disponible en internet. <Http://www.ramajudicial.gov.co> recuperado de internet. (http://www.ehowenespanol.com/significado-del-metodo-descriptivo-investigacion-sobre_135646 recuperado de internet.

Jaramillo Guzman, Marco Alberto (2012). *publicaciones.eafit.edu.co/index.php/revista-universidad-eafit*. Recuperado el 22 de Septiembre de 2016, de www.eafit.edu.co

Juan Fernando Mesa Villa, en su ponencia sobre “El ingeniero, su formación social y su responsabilidad en el desarrollo armonizado

Uniandes. (3 de octubre de 2014). *Medellin todos po la vida*. Recuperado el 12 de julio de 2017, de Alcaldia de Medellin: www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pcdesign/suubportaldelciudadano_2/plandede sarrollo_0_15/noticias/shared%20content/...

Uniandes. (s.f.). *civil.uniandes.com.co*. Recuperado el 21 de octubre de 2017, de Sitio web de Universidad de los Andes: <http://civil.uniandes.edu.co/Boletin/index.php/k2/item/33-conceptouniandes>

<http://www.cdo.constructora.com/historia/>

<http://serviciopub.sic.gov/sic/consultaenlinea/2013/index.php>

http://leyes.co/codigo_civil/2060.htm

<http://www.eltiempo.com/colombia/medellin/lote-donde-estaba-el-edificio-space-88818>

<https://civil.uniandes.edu.co/Boletin/index.php/k2/item/33-conceptouniandes>
recuperado de internet.

(http://www.fundacionalda.org/mm/file/biblio_recursosdidacticos/26_Tecnicas_ciencias_sociales.pdf recuperado de internet)

<http://www.andresorionabogados.com/wp-content/uploads/2013/03/el-dano-universidad-de-la-sabana-2012.pdf>. Teoría del daño especialización en derecho de la responsabilidad convenio universidad de la sabana – instituto colombiano de responsabilidad civil y del estado – iarce) recuperado de internet.

<http://www.portafolio.co/economia/pib-de-colombia-en-tercer-trimestre-de-2016-501873>. Recuperado de internet.

<https://civil.uniandes.edu.co/Boletin/index.php/k2/item/33-conceptouniandes>.
Recuperado de internet.

http://www.elcolombiano.com/historico/el_colapso_previsible_del_space-FYEC_265055 Recuperado de internet.

http://www.elcolombiano.com/historico/los_villegas_no_tienen_injerencia_en_los_conceptos_de_la_sai_diego_zapata-PGEC_307679. Recuperado de internet.

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2011/T-655-11.htm> Recuperado de internet.

<http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/accion-civil> Recuperado de internet.

www.copnia.gov.co

<http://www.portafolio.co/economia/gobierno/pib-analisis-2015-previsiones-2016-492325>

www.efit.edu.co/publicaciones.eafit.edu.co/index.php/revista -universidad-eafit.
Recuperado el 22 de septiembre de 2016.

www.andresorionabogados.com/publicaciones/revista-iarce-no-8/

<http://www.fasecolda.com/files/1013/9965/1104/memoriaSolarteCDS2.pdf>

<http://www.construdata.com/BancoConocimiento/C/codigocivil/codigocivil.asp>

<http://legislacion.vlex.com.co/vid/proyecto-Ley-2014-mara-505032774>

<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/TESIS34.pdf>

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/T-1215-08.htm>

<https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/10042>

<http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1517075>

<http://curaduria2envigado.com/curaduria/documentos/Formularios/REQUISITOS%20TRAMITES%20CURADURIA%20SEGUNDA%20DE%20ENVIGADO.pdf>

http://www.fundacionalda.org/mm/file/biblio_recursosdidacticos/26_Tecnicas_ciencias_sociales.pdf

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/c-1141-00.htm>

<https://diario-oficial.vlex.com.co/vid/reglamenta-efectividad-prevista-siguientes-432767090>

<http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1156200>

<https://www.dinero.com/empresas/articulo/supersociedades-adjudico-bienes-en-liquidacion-de-constructora-lerida/249662>

<http://www.sic.gov.co/noticias/superindustria-ordena-a-ALSACIA-CDO-devolver-mas-de-trece-mil-millones-de-pesos-a-propietarios-de-apartamentos-del-edificio-CONTINENTAL-TOWERS>

BIBLIOGRAFÍA COMPLEMENTARIA

Constitución Política de Colombia de 1991. Legis, trigésima sexta edición, 2016.

Código Civil Colombiano, Legis, décimo octava edición, 2007.

Domínguez Águila, Ramón. *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 15, pp. 9-28 [diciembre 2010].

García Vasquez, Diego Fernando. La responsabilidad profesional y su aseguramiento. Primera edición, Librería ediciones del profesional Ltda., 2010.

Goldstein, Mabel. Diccionario Jurídico consultor magno. Editora Cultural Internacional. Primera edición. Argentina. 2009.

Henao, Juan Carlos. El daño, Universidad Externado de Colombia. Segunda reimpresión. Abril de 2007.

Juzgado Primero Civil del Circuito. Radicado 05001310300120150128300.

Juzgado 30 Administrativo de Medellín. Radicado 05001333303020140058400.

Juzgado 1 Administrativo de Medellín. Radicado 05001333300120150143100

López Murcia, El derecho a una vivienda adecuada. *International Law – Revista Colombiana de Derecho Internacional*, p. 393-431

Martínez Rave, Gilberto. La Responsabilidad Civil Extracontractual en Colombia. Séptima edición, Editorial Biblioteca Jurídica DIKE, Colombia. 1993.

Martínez Rave, Gilberto. *La Responsabilidad Civil Extracontractual en Colombia*. Undécima edición, Editorial Biblioteca TEMIS S.A., Colombia. 2003

Mesa Villa, Juan Fernando. *El Ingeniero, su Formación Social y su Responsabilidad en el Desarrollo Armonizado*. *Universidad Pontificia Bolivariana*, 1966. p. 384-400.

Padilla Hernández, Eduardo. *Derecho Urbano*. Ediciones Librería del

Suescún Melo, Jorge. *Derecho Privado*. Tomo I. Ed. Legis. Segunda edición. Bogotá. 1996.

Tamayo Jaramillo, Javier. *Tratado de Responsabilidad Civil*, tomo I y II, séptima edición, Editorial Legis, Colombia. 2013.

Vasquez Rodriguez, Fernando. *Pregúntele al ensayista*, Primera edición, Editorial Kimpress, Colombia 2004.

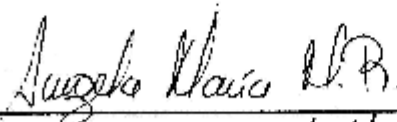
Valencia Restrepo, Hernán. *Teoría General de la Compraventa*, tercera edición, Señal editora, Colombia 2015.

Medellin, 7 de diciembre de 2018

ANGELA MARIA MONTOYA ROMAN identificada con la cédula de ciudadanía número 43.549.112 de Medellín:

“Declaro que esta tesis (o trabajo de grado) no ha sido presentada para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o cualquier otra universidad” Art. 82 Régimen Discente de Formación Avanzada.

Firma



CC 43.549.112 de MEd.