

UNA CRÍTICA A LA NORMATIVA SOBRE VENTAS DE VIVIENDA NUEVA EN PLANOS DESDE LA PERSPECTIVA DEL DERECHO DE CONSUMO

Jennifer Andrea Pulgarin Laverde*

Resumen

El presente artículo busca responder la siguiente pregunta ¿Es necesaria la existencia de una regulación específica o más especializada para la relación de consumo entre el adquirente de un inmueble nuevo sobre planos (consumidor) y el constructor de un proyecto Inmobiliario (Proveedor) en Colombia? En este sentido, el objetivo será conocer la aplicabilidad que ha tenido el Estatuto del Consumidor y demás regulación en la venta de vivienda nueva en planos, para conocer la necesidad de una normativa específica en la materia, en tanto no cuenta con una regulación completa y eficaz. Para lo anterior, se utilizó una metodología *lege data* y se realizó una investigación dogmática que analizará la relevancia del sector de la construcción de vivienda nueva en la economía colombiana; la modalidad contractual mediante la cual, principalmente, se adquiere la misma en el país; y la aplicación que ha tenido el estatuto del consumidor en el medio, tomando como referente otros países para realizar un análisis comparado; para finalmente concluir la necesidad de una norma especial o una entidad especial de vigilancia, específicamente, en relación a la protección contractual (cláusulas abusivas), derecho a la información (publicidad engañosa) y garantías.

Palabras clave: Derecho del Consumo, Consumidor, Superintendencia de Industria y Comercio, Vivienda Nueva sobre Planos.

Abstract

* Abogado de la Universidad Antioquia (2010) Especialista en Derecho Comercial Universidad Pontificia Bolivariana (2012). Actualmente trabajo como Abogada de Gerencia de Proyectos Arquitectura y Concreto S.A.S. Medellín. Correo Electrónico: jennifer.pulgarin@gmail.com

The existing legal that regulate the consumption relationship between the purchaser of a new off-plan housing (consumer) and the promoter of a real estate project (supplier), present gaps that deserve a complementary rule to the current Consumer Statute.

The buildings on plans are complex products that merit special regulation, therefore, this article seeks to propose some regulatory changes, which determine clear and unified guidelines, analyzing the relevance of the new housing construction sector in the Colombian economy; the contractual modality through which, mainly, it is acquired in the country; the applicability that has had the status of the consumer in the middle, to finally establish whether a special rule or a special monitoring entity is necessary, specifically, in relation to contractual protection (abusive clauses), right to information (misleading advertising) and guarantees, taking as reference other countries to perform a comparative analysis

Keyword: Consumer Law, Consumer, Superintendence of Industry and Commerce, off-plan new housing.

Sumário

Aconselhamento de uma empresa nova sobre planos (consumidor) e o promotor de um projeto comercial (fornecedor), apresenta vacíos que merecem uma norma complementar ao atual Estatuto do Consumidor.

Os imóveis sobre os produtos finos e os produtos completos que ameritam especial regulación, por tanto, o presente artigo busca o proponente algumas modificações normativas, que determinam as diretrizes claras e unificadas, analizando a relevância do setor da construção de habitação nova na economia colombiana, a modalidad contratual através la cual, principalmente, possui a mesma em país, a aplicabilidade que tem o estatuto do consumidor em el medio, para definir

definitivamente e é necessário uma norma especial ou uma entidade especial de vigilância, especificamente, en relación a contractual (cláusulas abusivas), direito a informação (publicidade enganosa) e garantias, sob a perspectiva do direito comparado.

Palavras Chave: Direito do Consumidor, Superintendência do Consumidor da Indústria e Comércio, Nova Habitação em Planos.

Introducción

El presente artículo busca responder la siguiente pregunta ¿Es necesaria la existencia de una regulación específica o más especializada para la relación de consumo entre el adquirente de un inmueble nuevo sobre planos (consumidor) y el constructor de un proyecto Inmobiliario (Proveedor) en Colombia?

Se destaca la relevancia del presente artículo al ser la venta de inmuebles en planos la modalidad contractual elegida principalmente, tanto por los constructores para vender inmuebles, como por los consumidores para adquirirlos. No obstante, tal modalidad es particular y el Estatuto del Consumidor, a pesar de regular algunos aspectos en las relaciones de consumo de inmuebles, lo hace bajo la perspectiva de un contrato de compraventa puro y simple, dejando de lado una regulación específica, exhaustiva y unificada para la venta de inmuebles sobre planos destinados a vivienda.

El sector inmobiliario en Colombia es uno de los sectores más representativos en la economía del país, tanto como por su aporte en el Producto Interno Bruto (PIB), como en la generación de empleo. De acuerdo con cifras reveladas por el DANE (2016) se destaca que en el último trimestre del año 2015 el PIB a precios constantes creció 3,3% con relación al mismo trimestre del año 2014. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de la actividad, se observa el crecimiento del valor agregado del sector construcción de 4,3%. Este

resultado se explica por el aumento de 6,8% en el subsector de edificaciones y el incremento de 2,9% en el subsector de obras civiles (DANE, 2016). En materia de empleo el aporte también es fundamental. En el trimestre de julio a septiembre de 2015 el sector inmobiliario generó un millón 641 mil empleos, que representa un crecimiento anual de 0,5%. (Alazate, 2015)

Según cifras presentadas por la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), en el país a enero de 2016 se encontraban registrados cerca de 3.127 proyectos de vivienda, de los cuales el 60% estaba siendo ofrecido en preventa, es decir que el usuario tenía la opción de iniciar el proceso de compra con el proyecto sobre planos (Fundación Compartir, 2016). Para Camacol, preservar el esquema de preventas garantiza el cierre financiero de los proyectos y mejora el acceso de las familias a una vivienda, ya que les permite reunir el dinero para la cuota inicial durante el periodo de comercialización y construcción. (Flórez, 2017)

En años anteriores era común construir el producto a comercializar y luego se vendía el inmueble terminado, por tanto, se construía con recursos propios del constructor o créditos, habiendo riesgo de no éxito del producto y por ende crisis económicas de los constructores, situación que se vivió a mediados de los noventa, quedando inventarios de viviendas terminadas y generando caídas en los precios de la finca raíz. (Departamento de Estudios Jurídicos Presidencia Nacional Camacol, 2008).

En la actualidad, la comercialización se hace sobre planos y solo se edifica al sumar los recursos suficientes para lograr la construcción de la obra, por tanto, hay mayor certeza del éxito del producto, y tal esquema minimiza los riesgos comerciales en la actividad (Flórez, 2017). Para el año 2017, Camacol informa que de las 178.300 de unidades nuevas que se vendieron en el año 2016, el sesenta y siete por ciento (67%) se adquirió a través de esta figura, mientras que el veintisiete por ciento (27%) se dio en la fase constructiva. (Flórez, 2017) .

El presente artículo es el resultado de una investigación dogmática que para su construcción hace inicialmente un análisis sistemático de la normativa vigente, las decisiones (resoluciones) y conceptos que la SIC ha emitido con relación a la venta de vivienda nueva sobre planos; se hace una descripción mediante el cual se reordena y categoriza el conjunto normativo en Colombia, continuando con un análisis sistemático desde la perspectiva del derecho comparado, indagando países con patrones similares a Colombia, escogiendo México, para un análisis detallado. Por último, se continúa con un modelo metodológico dirigido hacia *lege lata*, en tanto se hace una crítica de las normas vigentes y busca propugnar su complementación de la norma existente en el ordenamiento que regule específicamente la compra de vivienda nueva sobre planos, en materia de protección al consumidor.

Para estudiar el régimen aplicable a las relaciones de consumo existente entre el adquirente de un inmueble sobre plano (consumidor) y el constructor de un proyecto Inmobiliario (Proveedor) en Colombia, debe partirse por conocer los diversos tipos normativos, de diferente carácter y jerarquía, existentes en la materia, pues existen normas constitucionales sobre el derecho a la vivienda digna (art. 51), la función social de la empresa (art. 333), se asignan funciones a los concejos municipales para dictar los planes de desarrollo y para fijar los criterios de la supervisión (art. 313. 7), y se establece la intervención del Estado, para regular el uso del suelo, (art. 334), entre otras. (Rodríguez, 2014)

Por otro lado, el 12 de abril de 2012, entró en vigencia la ley 1480 de 2011, o conocido Estatuto del Consumidor, derogando el Decreto 3466 de 1982, generando diversidad de impactos en las relaciones existentes entre los productores y consumidores, pues indudablemente ha llevado a que exista mayor control en la idoneidad y calidad en los productos y servicios que se ofrecen o comercializan. El sector inmobiliario en Colombia, ha sido un sector altamente impactado con su entrada en vigencia y más aún con el Decreto 735 de 2013 y diferentes circulares y conceptos de la Superintendencia de Industria y Comercio, en especial la circular 06 del 08 de febrero de 2012, partiendo de la base que las

relaciones de consumo en el sector inmobiliario, tiene unas particularidades propias, lo cual lo hace completamente diferente de los demás sectores del mercado colombiano, a lo cual se hará referencia puntual en el resultado de la investigación.

En un rastreo inicial de referencias doctrinales, se evidencia la falta de unidad de criterio frente a la pertinencia o no del actual Estatuto del Consumidor en el Sector Inmobiliario, por ejemplo Juan Manuel González (2013) experto en Derecho Urbanístico e Inmobiliario manifiesta que “el comprador colombiano está muy bien informado sobre sus derechos y obligaciones, pues usualmente acude a las instancias administrativas y judiciales para reclamar las garantías”, (Ambito Juridico, 2013), pero igualmente manifiesta que una “superintendencia delegada es una gran idea, en la medida en que se conforme un grupo profesional especializado en temas de construcción, sector que tiene unas particularidades muy distintas a los demás productos del mercado” (Ambito Juridico, 2013). Otros aluden que la normativa que regula la materia se queda corta, por lo que debería proponer una nueva o particular normativa al sector, inclusive llegando a afirmarse por ejemplo por parte que Javier Tamayo (2013) que la “Ley 1480 es un dechado de ignorancia sobre el tema, que atenta contra los derechos del consumidor. Es necesario hacer una nueva ley acorde con los parámetros del derecho comparado, sin intrigas ni defensa de los intereses de los grandes productores y distribuidores”. (Ambito Juridico, 2013)

En este sentido, se analizará la aplicabilidad que le ha dado la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), en su rol administrativo y no jurisdiccional (no habiendo sido esto último posible por el mínimo número de sentencias sobre el tema), a la Ley 1480 de 2011 desde su entrada en vigencia (abril 2012) hasta abril de 2016, en las relaciones de consumo existentes entre el adquirente de un inmueble nuevo (consumidor), que se compra en planos, generalmente, antes de que se inicie la construcción y el constructor de un proyecto Inmobiliario (Proveedor).

El artículo se compone de cuatro secciones, la primera de ellas, corresponde a la aplicabilidad del estatuto del consumidor en la venta de vivienda nueva sobre planos, se analiza la complejidad de la aplicabilidad de la norma vigente con relación al consumidor final, pues la comercialización se lleva a cabo sobre un producto futuro, cuya existencia depende, generalmente, del cumplimiento de unas condiciones, a saber (i) estudios técnicos (licencias), (ii) estudios comerciales (punto de equilibrio), y (iii) estudios jurídicos (compra del lote sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario y estudio de títulos favorable).

Por lo anterior, el presente artículo no entra en un análisis detallado de responsabilidad civil contractual de los constructores, sino que busca identificar la aplicabilidad que ha tenido la normativa vigente en relación a la protección contractual (cláusulas abusivas), derecho a la información (publicidad engañosa) y garantías en el sector inmobiliario, desde la entrada en vigencia del nuevo Estatuto del Consumidor.

En la segunda sección, se estudia el rol de Superintendencia de Industria y Comercio en la venta de vivienda nueva sobre planos, al ser la entidad, de acuerdo al Decreto 4886 de 2011, facultada para la inspección, vigilancia y control, entre otras funciones, de la aplicación de las disposiciones relativas a la información, garantías y protección contractual, regulados en el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011.

En la tercera sección, se hace un análisis desde la perspectiva del derecho comparado, indagando países de Latinoamérica, con patrones similares a Colombia, como México, Perú y Argentina, escogiendo hacer un análisis comparado con México, por ser un país con un desarrollo similar a Colombia en materia de inmuebles sobre planos, y quien adoptó una modificación a su normativa en materia de consumo, para regular de una manera más detallada y específica, la venta de vivienda nueva, incluyendo específicamente aspectos en la compra sobre planos.

Finalmente en la cuarta sección, se presentan las conclusiones, encaminadas a las alternativas de una norma especial o una entidad especial de vigilancia, distinta o especial dentro de la Superintendencia de Industria y Comercio, para la regulación, vigilancia y control de las relaciones de consumo en la materia analizada, que no desestime la modalidad contractual, en tanto es conveniente para los actores intervinientes, pero ante la falta de claridad puede generar tropiezos al momento de su implementación.

Aplicabilidad del Estatuto del Consumidor en la venta de vivienda nueva sobre planos

La Ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor entró en vigencia el 12 de abril de 2012, derogando el Decreto Ley 3466 de 1982, el cual fue revolucionario en su momento de expedición, por novedosa y vanguardista, teniendo en cuenta que en muy pocos ordenamientos jurídicos existían normas sobre la materia. (Villalba Cuellar, 2009)

No obstante, teniendo cuenta que las relaciones de consumo pasaron a tener una gran relevancia en las relaciones jurídicas y de mercado, se evidenció en el derecho comparado un avance realmente fuerte en la materia, quedándose la legislación local en estado de letargo (Villalba Cuellar, 2009), por lo que se presentó la necesidad de modificar la normativa vigente, casi treinta años después, entrando en vigencia la Ley 1480 de 2011, conocido hoy como Estatuto del Consumidor.

La relación de consumo es una categoría jurídica reciente, que hizo su aparición como consecuencia de la necesidad de regular las relaciones jurídicas de los ciudadanos cuando estos actúan en el mercado bajo ciertas circunstancias, tales como adquirir bienes o servicios para sus necesidades personales y no para finalidades intrínsecamente empresariales. (Villalba Cuellar, 2009)

En este sentido, y 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, proveedor (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 consumo¹, a cambio de una remuneración o precio, en condiciones de calidad, idoneidad y seguridad. (Herrera Osorio, 2012)

Por su parte, la Corte Constitucional ha establecido que los derechos del consumidor son (Sentencia C 583 , 2015):

i) Un conjunto de normas encaminadas a subsanar las asimetrías evidenciadas en el mercado y derivadas, entre otras circunstancias, de las diferencias en materia de capacidad económica y de la posesión de información de los consumidores. Son derechos de carácter dinámico, condicionados a las variaciones de la situación del consumidor y productor en el escenario cambiante del mercado, (ii) que exigen además del Legislador una interpretación normativa que siempre tenga en cuenta la particular situación de los consumidores en el mercado de circulación de bienes y servicios. Y (iii) que el principio de protección del consumidor, comporta límites a la libre capacidad normativa del Legislador, quien no puede arbitrariamente abstenerse de regular lo de su competencia o no fijar los riesgos y cargas entre el perjudicado y el productor, en desconocimiento de los enunciados y objetivos del constituyente, porque es a él a quien compete establecer las garantías de protección al consumidor y de responsabilidad que corresponden, conforme al mandato constitucional.

¹ Ley 1480 de 2011: ARTÍCULO 5o. DEFINICIONES. (...) 3. Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario.

Ahora bien, el derecho de los consumidores tiene un reconocimiento de rango constitucional, en tanto así lo establece la Constitución Política (Artículo 78) y como tal lo ha interpretado la Corte Constitucional. En la actualidad, es la Ley 1480 de 2011, como Estatuto del Consumidor, la normativa destinada precisamente a cumplir y garantizar los objetivos previstos en la Carta para los consumidores (Sentencia C 583 , 2015).

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 (Botero, 2013). No obstante, el Estatuto no goza específicamente de un capítulo que indique la modalidad contractual sobre planos, sólo someramente se habla de ventas no tradicionales o a distancia, que el mismo estatuto las identifica particularmente como aquellas que se hace con la ausencia de contacto directo con el producto.

El Estatuto del Consumidor previó ligeramente aquellas ventas en las cuales no es posible constatar de manera directa y personal las características del objeto sobre el que se contrata (Bernal-Fandiño, 2012); lo indicó así en tanto a pesar de emitirse un Decreto Reglamentario 1499 de 2014, las ventas sobre planos que corresponden a ventas sobre un inmueble futuro, que no validará el consumidor, sino sólo hasta dos o tres años después, sigue sin regulación específica.

Así las cosas, es pertinente analizar las ventas de vivienda sobre planos, desde una perspectiva general del Estatuto del Consumidor, por tanto, iniciaremos identificando las calidades de las partes, en las relaciones de consumo de esta modalidad contractual, el consumidor, como el adquirente de vivienda nueva es definido a raíz de la interpretación se le da a Ley 1480 de 2011, como toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute el inmueble para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica.

Por otro lado, el constructor es quien cumple su rol de profesional calificado, debiendo cumplir con los deberes de informar a los adquirentes de inmuebles 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)

Ahora bien, dada la complejidad propia del sector de la construcción, al tener ésta componentes que deben desarrollarse a la luz de las exigencias técnicas y requerimientos de entes reguladores urbanos, puede tener diversos contratiempos que en ocasiones pueden ser ajenos a su control, como son el clima, la conexión de servicios públicos, permisos ambientales, aprobación de servidumbres, entre otros, por tanto puede llegar a vislumbrarse, de acuerdo con la experiencia profesional, diferencias en la fecha de entrega, o discrepancias entre el resultado final y la publicidad ofrecida al momento de vinculación de un consumidor en el respectivo proyecto inmobiliario, durante la etapa de preventas.

De otro lado, la complejidad resulta mayor cuando se vislumbra desde el otro extremo, es decir, desde el consumidor, quien adquiere una vivienda como un proyecto de vida, no sólo personal, sino muchas veces familiar, que le permita la adquisición de un techo para sí y sus seres queridos. En la Constitución Política, en su artículo 51, establece el derecho de todos los colombianos a vivienda digna y jurisprudencialmente la Corte Constitucional ha catalogado el derecho a la vivienda como un derecho fundamental cuando i) “transmuta” en un derecho subjetivo si se encuentran “los elementos que le permitan a la persona exigir del Estado la obligación de ejecutar una prestación determinada” (sentencia T-304 de 1998); ii) por aplicación del criterio de conexidad que dependerá de las condiciones

concretas; (iii) o por la vulneración del mínimo vital (López Castro, 2014), en consecuencia, los mecanismos de protección a los adquirentes adquieren un rango distinto frente a los productos del mercado común, lo cual genera la necesidad de exigencias distintas en la aplicabilidad y efectividad del Estatuto del Consumidor.

A raíz de la entrada en vigencia de Ley 1480 de 2011, se pensaría que la adquisición de inmuebles cuenta con una regulación clara en materia de consumo, en tanto subsana una serie de inquietudes, con relación a las garantías y sus plazos (Botero, 2013), así como la obligación de cumplir con ciertos mínimos de información en los contratos, mediante los cuales un consumidor pretende adquirir producto; pero al hacer un análisis exhaustivo, se encuentran vacíos o normas en contrario, que continúan haciendo que las relaciones de consumo en las ventas de vivienda sobre planos, merezca una especial atención, atendiendo la complejidad de la construcción de un inmueble y lo que lo compone, por lo que se hará un análisis de algunos de los elementos propios de las relaciones de consumo específicamente para éste sector.

Información

A la hora de adquirir un inmueble sobre planos destinado a vivienda, uno de los elementos esenciales para influir en la voluntad del consumidor es la información, en tanto no le es posible ver físicamente el bien que está adquiriendo. En este caso, los constructores deben brindar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, conforme se indica en el Artículo 23 del Estatuto del Consumidor.

Por tanto, la información que se brinda durante la etapa de preventas, claramente etapa precontractual o de tratativas, incluye advertir al consumidor los riesgos jurídicos o técnicos de la adquisición del inmueble, para que éste claramente tenga la posibilidad de tener elementos de juicio para contratar. A diferencia de la publicidad, la cual es una etapa del proceso de vinculación en la que el constructor,

solo está obligado a no hacer propaganda de calidades o virtudes que el inmueble no posee, la información será toda aquella relevante que le permitirá al consumidor decidir su vinculación o no al proyecto inmobiliario. (Jaramillo, 2007)

No obstante ser conceptos distintos, la información, está directamente relacionada con la publicidad, pues el Estatuto del Consumidor la entendió como toda forma de influir en el consumidor y por tanto le otorga fuerza vinculante, en el entendido que las condiciones objetivas y específicas anunciadas en la publicidad obligan al anunciante, conforme se indica en el Artículo 29 del Estatuto del Consumidor, por lo que indicar condiciones contrarias a la realidad, puede entenderse como publicidad engañosa.

Los proyectos inmobiliarios para la modalidad de preventas, dependen para ser exitosos, en gran medida de la publicidad e información que se otorgue al consumidor, por tanto específicamente, en esta materia, la SIC, busco subsanar un poco los vacíos que pudieren llegar a predicarse del Estatuto del Consumidor, y por ende emitió la Circular 006 del 08 de febrero de 2012, la cual determinó que con el fin garantizar el derecho de los consumidores que adquieren inmuebles destinados a vivienda, estos deben recibir mínimamente una información que contenga las características de los bienes que se ofrecen, so pena de ser modificados durante el desarrollo del proyecto.

Así las cosas, la SIC (2012), manifestó:

En la información que se brinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios, se deberá informar el área privada construida, sin perjuicio de que indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo. Lo anterior sin perjuicio de que éstas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la

alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción. (subrayado propio)

Así mismo, cuando el Proyecto es por etapas se deberá indicar que zonas comunes se entregarán con cada etapa y en qué fecha se desarrollarán, sin perjuicio que las fechas propuestas varíen. Además, se debe indicar el valor aproximado de la cuota de administración, el estrato socioeconómico, y características de manera general de los muebles y equipos con los que contará el proyecto.

A pesar de la SIC emitir tal circular con el fin de brindar mayor claridad, frente a la información que están obligados los constructores a dar, la misma circular deja abierta la posibilidad de cambios durante la etapa constructiva, lo cual puede convertirse en una forma de abolir en estricto sentido la obligación de información clara, cierta y veraz.

Asimismo, en el artículo 71 del Decreto 19 de 2012, en el cual se indican los requisitos que deben existir para obtener permisos para iniciar la comercialización de vivienda, se indica que únicamente es necesario entregar la siguiente documentación. i. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual se construye el proyecto, no se establece la necesidad de que el Inmueble sea propiedad de constructor; ii. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes; iii. El presupuesto financiero del proyecto; iv. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas. Se acepta que la Licencia de urbanística sea gestionada con posterioridad a inicio de la comercialización de los Inmuebles sobre Planos; y e. Acreditación de obligación de liberar los inmuebles que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Como se puede observar, a pesar de exigirse una serie de requisitos mínimos de información para la enajenación de vivienda sobre planos, los parámetros dados, están sujetos a modificaciones, ya sea por requerimientos de autoridad competente a la hora de emitir la licencia, por razones técnicas o inclusive de mercado. En consecuencia, si de antemano, es sabido que el inmueble podrá tener variaciones, podríamos concluir que no se cumple el contenido de información, en el grado de claridad y veracidad exigido por el Estatuto del Consumidor, en tanto la modalidad de contratación permite que sobre la ejecución se den cambios, incluso por situaciones ajenas al control del constructor, que hacen que se generen cambios en el producto final a entregar.

En este sentido podemos encontrar consumidores que se vinculan a los proyectos al momento de su lanzamiento, es decir cuando aún no se sabe que exigencias técnicas y de mercado tendrá el proyecto, por lo tanto para ellos existirá incertidumbre frente a cuál será finalmente el producto a entregar. Ante estas situaciones, podríamos afirmar que la regulación dada en materia de información por cuenta del Estatuto del Consumidor se queda corta para abarcar las situaciones que se pueden presentar en la venta de viviendas sobre planos, pues claramente no puede ser tratada como un producto que se adquiere de manera tradicional, donde se tiene la oportunidad de ver, percibir y detallar por parte del consumidor, sus características y cualidades, así como del constructor ofrecer el producto terminado y por ende informar con certeza sus atributos.

Protección contractual

Los contratos mediante los cuales se vincula un consumidor a un proyecto inmobiliario para la adquisición de una vivienda nueva sobre planos, merecen un análisis exhaustivo en tanto, será el vehículo jurídico que regulará los derechos y obligaciones de las partes, a largo plazo, por lo que, en cierta medida, será la única garantía con la que el consumidor cuenta para que la unidad inmobiliaria prometida

sea entregada en el tiempo indicado, y con la que cuenta el constructor para que el precio sea pagado en las cuotas pactadas.

El tipo de contrato a utilizar depende del constructor o promotor del proyecto inmobiliario, por tanto, éste puede darse por promesas de compraventa, encargos fiduciarios, cartas de instrucciones, contratos de cesión de derecho de beneficio, entre otros. Es así como, la comercialización de viviendas sobre planos, se ha venido ejerciendo por diferentes modalidades de contratación. No obstante, por transparencia y credibilidad con el consumidor, se ha incrementado implementación a través de esquemas fiduciarios (artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), con el fin que los consumidores tengan más confianza al entregar sus recursos, bajo la perspectiva que una sociedad fiduciaria, entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, quien velará por que los recursos estén restringidos hasta que se logre acreditar la viabilidad técnica, comercial y jurídica del proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar por parte del constructor.

Según Stella Villegas, presidente de la Asociación de Fiduciarias, para el año 2015, el crecimiento del 34% en la fiducia inmobiliaria se explica por esta dinámica, que se ve reflejada en una cifra anual de \$33 billones, correspondientes a los activos administrados en esta categoría. Por si fuera poco, la fiducia inmobiliaria representa 10% de los activos de la actividad fiduciaria y 6.211 negocios. (Dinero, 2015)

En este sentido, resulta relevante indicar que se entiende por fideicomiso de administración inmobiliaria en proyectos de construcción. De acuerdo con la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, de la Superintendencia Financiera, fiducia de administración inmobiliaria es aquél negocio en virtud del cual una persona transfiere un bien inmueble a una entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato. (Superintendencia Financiera, 1996)

Dentro del fideicomiso de administración inmobiliaria, se encuentran 3 modalidades a saber (i) de administración y pago, mediante el cual se encomienda a la sociedad fiduciaria, la administración de un proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo, y siga las instrucciones de transferencia de las unidades resultantes del mismo, una vez cumplidas ciertas condiciones; (ii) de tesorería, tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario; y (iii) preventas, que conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario. (Superintendencia Financiera de Colombia, 2016)

Desde este punto de vista, el consumidor puro y simple (adquirente de vivienda) pasa a ser un consumidor financiero y como tal ha sido la Superintendencia Financiera, mediante la Circular 024 de 2016, modificada por la Circular 007 de 2017, quien ha definido claramente que se entiende por esquema de fiduciario de preventas y ha buscado imponer algunas obligaciones específicas con relación a las fiduciarias, con miras de proteger los recursos entregados por los adquirentes de unidades inmobiliarias.

En las relaciones de consumo en las ventas de vivienda nueva sobre planos, en las que hay de por medio esquemas fiduciarios, entra un nuevo ente de inspección y control. Se impone el deber de la fiduciaria de velar por que todos aquellos acuerdos en los que se fundamente la comercialización de unidades inmobiliarias, se incluya un mínimo de ítems, se cumpla con el deber de publicidad y de rendición de cuentas periódicas en las que se refleje plenamente el estado económico, jurídico, administrativo o contable de los contratos mediante los cuales se desarrollen los Proyectos. (Superintendencia Financiera de Colombia, 2016).

En consecuencia, ante proyectos inmobiliarios de vivienda bajo la modalidad de esquemas fiduciarios, existe una dualidad de superintendencias veedoras de los derechos del consumidor. No obstante, al adquirente poder acudir tanto a la SIC, en tanto su finalidad, independientemente del esquema, es la adquisición de una vivienda nueva, como a la Superintendencia Financiera, por ser la modalidad de la adquisición un esquema fiduciario, se le puede generar confusión al consumidor, que perjudica finalmente el ejercicio de sus derechos, al entenderse incluso, que se está ante la presencia de una regulación especial, y la SIC, pudiera perder su competencia², pues esta situación cuenta con regulación específica.

Ahora bien, en aras a una efectiva protección al consumidor, los esquemas fiduciarios para desarrollar proyectos de vivienda nueva sobre planos, no debería ser únicamente, a discreción del constructor, si no que debería ser una exigencia legal, que evite que los recursos entregados por los adquirentes, puedan estar en riesgo de pérdida. Por lo tanto, ante la dualidad de Superintendencias, debería haber una única controlante, para facilitar al consumidor final el ejercicio de sus derechos.

Continuando el análisis del adquirente de inmuebles sobre planos, desde una perspectiva del Estatuto del Consumidor, los contratos mediante los cuales los consumidores se vinculan suelen ser de adhesión, definidos en el numeral cuarto del Artículo. 5 del Estatuto, como aquellos en los que las cláusulas son redactadas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas

² Ley 1480 de 2011: ARTÍCULO 2o. OBJETO. Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.

Esta ley es aplicable a los productos nacionales e importados

(salvo el precio o la cantidad, en algunos casos) y, en consecuencia, no puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas.

En ese sentido, cuando se pretende adquirir una vivienda, a la persona se le presenta una minuta predeterminada para lograr su vinculación y en pocas ocasiones se permite hacer cambios a las minutas propuestas, ya que, de hacerse, se entraría en una negociación con cada uno de los que pretenden vincularse y la negociación podría volverse inmanejable para el constructor.

De esta manera, en los contratos de adhesión se cede más fácil a la tentación de desequilibrar de manera excesiva el contrato estipulando un mayor número de beneficios para el predisponente y trasladando buena parte de los riesgos y de las desventajas para el adherente (Echeverry, 2011). Sin embargo, los contratos de adhesión, cumplen dos finalidades económicas de suma trascendencia para el desarrollo de la economía: por una parte, viabilizan el intercambio masivo de bienes y/o servicios, haciendo más rápida y expedita la circulación de la riqueza en el tráfico; por otra parte, se erigen como una estrategia de manejo de costos de los empresarios orientada a la eficiencia económica (Torres, 2015).

Visto de esta manera, los contratos de adhesión son necesarios y eficientes, y más en el mercado inmobiliario que, como se ha expuesto, representa un papel preponderante en la economía colombiana; en consecuencia, los contratos de vinculación a los proyectos inmobiliarios de vivienda son de adhesión, en tanto dada la coyuntura de comercialización de inmuebles en masa, hacerlo de otra manera frenaría el desarrollo normal del mismo proyecto.

La Ley 1480 de 2011, en la búsqueda de minimizar el riesgo de abuso en los contratos de adhesión, específicamente en materia de cláusulas abusivas, en el artículo 42 indicó, que serán aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo,

modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, en caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho.³

Al no existir unificación en la modalidad contractual mediante a la cual se vincula un consumidor en la etapa de preventas a un proyecto, como se ha indicado, no se ha conocido por parte de la SIC, en su rol administrativo, una postura clara frente a cuáles cláusulas podría ser catalogadas como abusivas, pues atendiendo la complejidad de la modalidad contractual ya expuesta, algunas cláusulas quedan abiertas a que el producto final a entregar sea objeto de modificaciones, pues precisamente por la construcción del proyecto estar supeditado al cumplimiento de ciertas condiciones (licencia, lote, punto de equilibrio), las variaciones en su desarrollo están latentes.

Así las cosas, en los contratos de vinculación a proyectos inmobiliarios, cualquiera sea su modalidad, vemos entre otras, cláusulas que permiten variaciones unilaterales por parte del constructor, ya sea en el área final, características y periodos de entrega del inmueble, o cláusulas que generaría un desequilibrio contractual, como que, en caso de retrasos en el pago de las cuotas por parte del

³ **Art. 43 Ley 1480:** Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que: Poner espaciado menor entre párrafos.

1. Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden;
2. Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;
3. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;
4. Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor;
5. Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado;
6. Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;
7. Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo;
8. Impidan al consumidor resolver el contrato en caso que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del productor o proveedor, salvo en el caso del arrendamiento financiero;
9. Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo;
10. Incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad penal;
11. Para la terminación del contrato impongan al consumidor mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, o que impongan mayores cargas a las legalmente establecidas cuando estas existan;
12. Restrinjan o eliminen la facultad del usuario del bien para hacer efectivas directamente ante el productor y/o proveedor las garantías a que hace referencia la presente ley, en los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento de bienes muebles;
13. Cláusulas de renovación automática que impidan al consumidor dar por terminado el contrato en cualquier momento o que imponga sanciones por la terminación anticipada, a excepción de lo contemplado en el artículo 41 de la presente ley.

consumidor, el contrato podrá resolverse unilateralmente de pleno derecho, por el constructor.

En este sentido, tales circunstancias se dejan plasmadas en los contratos, ¿pero esto podría entenderse como una modificación unilateral de las condiciones de la relación contractual, por lo que será que puede entenderse abusiva? Existe en el gremio constructor discrepancia al respecto, en tanto la Circular 06 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio indica la información mínima que deben contener la publicidad, pero no se ha indicado nada relativo al contrato que se suscribe, y como se dijo las especificaciones y características podrán ser objeto de modificación.

El artículo 62 del Estatuto del Consumidor dispone que los alcaldes cuenten dentro de la jurisdicción de sus Municipios de facultades para conocer de investigación por violación a las normas de protección al consumidor, incluso están facultados para imponer sanciones, por ello se exige, de acuerdo con el Decreto 19 de 2012, la entrega de la minuta del contrato a utilizar para la enajenación de los inmuebles, y de acuerdo a la experiencia del autor, no se hace control alguno de la misma, en tanto se recibe pero no se solicitan modificaciones, o por lo menos así ocurre en el Municipio de Medellín.

En conclusión, el sector inmobiliario funciona claramente por eficiencia, mediante contratos de adhesión, que no tienen control previo por entidades reguladoras, que obedecen a un acuerdo de voluntad entre las partes; y por incumplimientos del consumidor en sus obligaciones, podrá el constructor darlo por terminado de pleno derecho, y en caso de tal situación ser catalogada como abusiva, volvería inviable la figura de preventas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda, pues precisamente lo que busca el constructor es contar con los recursos en la etapa inicial para lograr el desarrollo del edificio o conjunto. Además, las modificaciones que se pueden presentar en el producto final, entre el momento de vinculación al

proyecto y la entrega, se amparan en la misma normativa que regula la materia, por tanto, en la actualidad no hay claridad entre lo que puede o no catalogarse como abusivo.

Una posibilidad de tener mayor control de los contratos, sería exigirse legalmente las vinculaciones a través de esquemas fiduciarios, pues esto permitiría unificar los criterios frente al clausulado, y evitaría abusos por parte de los constructores, que incluso estarían ante la posibilidad de apropiarse de los recursos y no entregar el producto final. Así las cosas, se generaría mayor facilidad para el ente vigilante ante los proyectos que se comercializan.

Garantías

La Ley 1480 de 2011 reguló las garantías a regir en inmuebles, contemplando como consumidor al adquirente de los mismos. Al ser la modalidad de adquirir la vivienda nueva, aquella que se hace sobre planos la más utilizada en el sector, es importante indicar que garantías le compete otorgar al constructor, después de entregadas las mismas.

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 (Botero, 2013). En materia de garantías, específicamente en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, se indicó, que para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

Las garantías de los inmuebles, van encaminados a que éstos cumplan con los componentes de calidad, seguridad e idoneidad, definidos en el artículo 5 de la Ley 1480 de 2011⁴.

Posterior, a la Ley 1480 de 2011, se expidió el Decreto 735 de 2013, el cual fue compilado en el artículo 2.2.2.32.3.2. del Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, que reguló de una manera más específica lo correspondiente a las garantías propias del sector inmobiliario, las cuales claramente no pueden tener el mismo tratamiento que cualquier otro bien o servicio, partiendo de la base que al producto final ser un inmueble, no debe ser considerado éste como una unidad única, en la medida en que se trata de un producto complejo donde se integran una serie de materiales, procesos constructivos, equipos, aparatos, insumos, etc. Además, estando involucrados en la producción del mismo una gran cadena de profesionales, de bienes y materiales. (Botero, 2013)

Así, se presenta la necesidad de indicar cómo operan y se hacen efectivas las garantías con relación a los inmuebles, por tanto, se da claridad frente a qué debe entenderse por sus componentes en el mencionado Decreto, e incluyendo que las garantías de las líneas vitales se tornarán igualmente por un año. De acuerdo con el Decreto 1074 de 2015, las definiciones de los componentes de las garantías, deben tomarse conforme se indica en la Ley 400 de 1999, la cual indica que por las líneas vitales de un inmueble, se entiende las infraestructuras básicas de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas y productos esencial para realizar con eficiencia y calidad las actividades de la

⁴ Ley 1480 de 2011. Artículo 5°. "Calidad: Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él".

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

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

sociedad; por los acabados se entienden aquellas partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación; y por estabilidad de la estructura, se entiende el ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.

En este sentido, la ley estableció una garantía mínima de 10 años para la estabilidad de la obra, y de un año para los acabados, término que no puede ser disminuido en ningún caso (pero sí aumentado). Sobre la estabilidad de la obra, ésta puede verse afectada principalmente por tres situaciones: problemas de suelos, problemas de materiales o problemas de construcción, los constructores y vendedores deberán responder por cualquiera de ellas. Para los acabados, se debe responder no sólo con los internos de la vivienda como puertas, ventanas, etc., sino también los que hacen parte de las zonas comunes en caso de que el inmueble haga parte de una propiedad horizontal. (López, Espinel, & Rivera, 2012)

En el año 2013 ocurrió un hecho que pudiera ser catalogado como un hito en la búsqueda de la regulación especial que debieran tener los constructores y proveedores de inmuebles, en especial de vivienda, consistente en la caída de la Torre 6 de Urbanización Space ubicado en la ciudad de Medellín construido por el Grupo CDO, por problemas de idoneidad y calidad, según reporte presentado por la Universidad de los Andes, el cual concluyó, de acuerdo al reporte presentado por la Superintendencia de Industria y Comercio, en que tanto las muestras de concreto ensayadas como los diseños estructurales de dichas edificaciones no cumplían con los requisitos mínimos de resistencia y aquellos requeridos por las normas de sismo resistencia vigentes (Superintendencia de Industria y Comercio, 2016).

A raíz de lo anterior se conocieron diversos conceptos de expertos que buscaban generar una ley encaminada al control de la calidad e idoneidad de las construcciones, en especial las de vivienda, lo cual evidencia que la Ley 1480 de 2011 podría quedarse corta en la materia, tanto así que,

El Ministerio de Vivienda (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia) empezó en septiembre de 2014 a tramitar un proyecto de ley para establecer parámetros específicos con el fin de evitar nuevos casos como el registrado en Medellín con el edificio Space que se derrumbó por los errores cometidos en la construcción el 12 de octubre de 2013. (Espejo, 2016)

Es así como se expidió la Ley 1796 de 2016, conocida como Ley de Vivienda Segura, que, busca de acuerdo con (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia, 2016), generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos. En este contexto, la ley se orienta principalmente en 5 aspectos: (i) Revisión independiente de diseños. (ii) supervisión técnica independiente. (iii) Eliminación de excepciones para no revisar o supervisar proyectos. (iv) Fortalecimiento del régimen de responsabilidad de profesionales que participan en el proceso constructivo. Y (v) amparo de perjuicios patrimoniales a los compradores de vivienda.

En relación con las garantías, la Ley establece que, sin perjuicio de lo indicado en el Estatuto del Consumidor, los 10 años de garantía en una vivienda nueva se computan a partir de la expedición de la certificación de ocupación, e indica que se aplicará en los términos del artículo 2060 del Código Civil, es decir que se hará efectiva cuando el edificio perezca o amenace ruina, en todo o parte, 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. En consecuencia, el constructor, estará obligado a resarcir los perjuicios patrimoniales causados a aquellos que se vean afectados, por tales situaciones.

Como se observa, la Ley de Vivienda Segura, nuevamente reguló lo correspondiente a la garantía de 10 años a cargo del constructor, tomando su aplicabilidad en los términos del Código Civil. No obstante, la Superintendencia de Industria y Comercio en concepto reciente, manifiesta, las acciones que se

pretendan adelantar por la denominada “garantía decenal” contemplada en el artículo 2060 del Código Civil, y referida únicamente para cuando se contrata “la confección de una obra material” no son competencia de esta Superintendencia. (Superintendencia de Industria y Comercio, 16-463808-00002-0000, 2016)

En Bogotá, se cuenta con la Secretaría del Hábitat, entidad que puede imponer multas y además ordenar hacer reparaciones en favor del consumidor, la cual resulta ser más eficiente en la materia que la SIC, en tanto reparaciones solicitadas por el consumidor por daños menores o acabados, además de la multa, esta entidad ordena ejecutar las reparaciones y el constructor cumple, mientras que si el consumidor, pretende tal reparación ante la SIC, tendría que esperar por más de un año, y posiblemente obtendría la respuesta en cuenta ésta no cuenta con la competencia, relacionada con garantías. (Villalba Cuellar, La protección al consumidor inmobiliario. Aspecto generales en el derecho colombiano, 2017)

Conforme se evidencia de la recopilación normativa, encontramos claridad entre los plazos de las garantías inmobiliarias, pero ante tanta regulación, un consumidor de una vivienda nueva encuentra diversos caminos por los cuales hacerla efectiva, lo que puede llegar a confundir a qué entidad acudir, y cuál le es más favorable, en el entendido que se está regulando sobre la misma materia en diferentes normas en el ordenamiento jurídico colombiano. Además, con mayor preocupación, se ve que, ante situaciones de garantías, la misma SIC, en lo que pareciere haber claridad, manifieste que no es competente para revisar tales situaciones, quedando las situaciones a cargo de las alcaldías municipales, lo cual hace que no haya unificación a nivel nacional.

Rol de Superintendencia de Industria y Comercio en la venta de vivienda nueva sobre planos

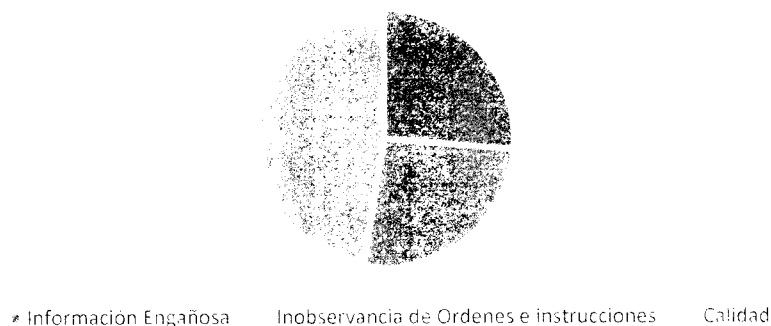
De acuerdo con el Decreto 4886 de 2011, la Superintendencia de Industria y Comercio, cuenta con Delegaturas que tienen, entre otras funciones, el objetivo de

proteger los derechos de los consumidores, específicamente la Dirección de investigaciones de Protección al Consumidor, está orientada a adelantar investigaciones administrativas de protección al consumidor de carácter general, en donde el objeto primordial está dirigido a garantizar la protección de la comunidad, no del interés particular y concreto de cada persona o individuo, independiente de ello sus funciones administrativas se adelantan con ocasión a quejas o denuncias o de manera oficiosa por parte de la Entidad. (Superintendencia de Industria y Comercio, Respuesta Derecho de Petición Radicado 16-122503-7-0, 2016)

En este sentido la Superintendencia es responsable de vigilar la observancia de las disposiciones contenidas en el Estatuto del consumidor, en tal virtud tramita las denuncias que se presentan e inicia investigaciones de oficio tendientes a establecer su contravención. En este campo tiene facultades administrativas para ordenar la suspensión de conductas ilegales, sancionatorias para reprimir a los infractores y jurisdiccionales para resolver sobre la garantía mínima presunta (Superintendencia de Industria y Comercio , 2017).

Ahora bien, mediante derecho de petición a la Superintendencia de Industria y Comercio, de fecha 10 de mayo de 2016, se solicitó a esta entidad informar las sanciones impuestas durante los años 2013 a 2016, en el sector inmobiliario, (venta de inmuebles) originadas en investigaciones administrativas. De acuerdo con el informe entregado por la Dirección de Investigaciones de protección al consumidor de la Superintendencia de Industria y Comercio, relativo a las sanciones impuestas entre enero de 2013 a abril de 2016 a constructores o promotores del Sector Inmobiliario, se encuentra que hay 19 sancionados por un valor de cinco mil doscientos veintisiete millones novecientos veintinueve mil ochenta pesos (\$5.227.929.080), se presentan 14 investigaciones administrativas en curso, 160 actuaciones preliminares en evaluación jurídica y 3 procesos en archivo. Entre los motivos de sanción se encuentra información engañosa, inobservancia de instrucciones impartidas y calidad. (Superintendencia de Industria y Comercio, 2016)

Sanciones Superintendencia de Industria y Comercio Enero 2013-Abril 2016



Al cumplir el Estatuto del consumidor 5 años, desde su entrada en vigencia, se esperaba que, para el sector inmobiliario, se hubieran resuelto un número significativo de procesos administrativos adelantados por la SIC, no obstante, como se indicó a abril de 2016 se han presentado 19 sancionados, dentro de los cuales ocho (8) corresponden a un mismo grupo constructor y obedece a temas de calidad.

En materia de cláusulas abusivas en los contratos que involucren esquemas de preventas, no se cuenta con sanción alguna de acuerdo con la misma información entregada por la Superintendencia, quiere decir ello que todos los contratos mediante los cuales se vinculan los consumidores carecen de las mismas, o quiere decir que éste ente no ha ejercido su función de control frente tales relaciones contractuales, pues se conoce de otros sectores que en distintas ocasiones han sido sancionados por cláusulas abusivas como es el caso del sector de telecomunicaciones (Portafolio, 2017).

La falta de control administrativo ha llevado que en el gremio de la construcción se tenga confusión frente a lo que puede o no ser catalogado como una cláusula abusiva, pues las particularidades de los inmuebles, hace que muchas de sus características puedan variar, sin ni siquiera, en algunos casos, estar bajo su control, quizá si se regulará específicamente la modalidad contractual, de preventas

de unidades inmobiliarias, se generaría un escenario entre las partes de mayor claridad.

Como se puede observar, entonces, para la fecha de consulta, en su labor administrativa existían muchos más casos en investigación preliminar que resoluciones emitidas, lo cual obliga a cuestionarse si la Ley 1480 de 2011, es apta para regular las relaciones de consumo en el sector inmobiliario, específicamente en los casos de ventas de vivienda sobre planos; o la norma presenta tantas posibilidades de cambios, como se ha expuesto a lo largo del presente texto, que las cláusulas utilizadas por el constructor efectivamente no son abusivas, y teniendo en cuenta la complejidad de las construcciones, así como la magnitud de transacciones que se llevan a cabo en Colombia de tal tipo, se está ante una modalidad contractual de consumo que requiere una normativa más especializada o un ente jurisdiccional distinto al elegido por el legislador.

Venta de vivienda nueva en México

El presente artículo, busca hacer un análisis comparado, por lo cual se indagaron las regulaciones Perú, Argentina y México. En materia de protección al consumidor inmobiliario, Argentina cuenta con la ley de defensa del consumidor 24.240, la cual deviene del artículo 42 de la Constitución Nacional, en el objeto de la Ley se indica; que la misma tiene por objeto la defensa de los consumidores o usuarios, entre otros, aquellos que emanan de la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda (El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, 1993). No obstante, no se encuentra un desarrollo exhaustivo en relación a la regulación que obedece la relación de consumo en la adquisición de inmuebles sobre planos.

En Perú, se cuenta con el Código de Protección y Defensa del Consumidor, el cual en el capítulo IV, regula las relaciones de consumo propios de Productos o servicios inmobiliarios, indicando la información mínima que se debe otorgar al consumidor en el proceso de compra, así como aquella que debe contener el

contrato de compraventa y las obligación de saneamiento del proveedor y servicios de posventa a cargo del vendedor. (Congreso de la Republica de Perú, 2010)

Por último, se analiza la regulación de consumo existente en México, en especial en materia de inmuebles sobre planos, escogiendo este país para hacer un análisis comparativo detallado, en tanto tienen patrones similares a Colombia y es un país que detalló en mayor medida la regulación en materia de consumo en el sector inmobiliario, sistema de ventas sobre planos o preventas, como se verá a continuación.

En México, de acuerdo con datos estadísticos durante el año 2014 se registraron 2,944 empresas dedicadas a la edificación de vivienda, las cuales emplearon a 137,495 personas (117,228 directos y 20,207 indirectos). “Este nivel de empleo ubica a las empresas constructoras de vivienda en el lugar número 40 entre 7,900 empleadores en las diferentes ramas de actividad económica en el país”. (Fundación CIDOC, Sociedad Hipotecaria Federal, 2015)

De esta manera, en México, “el número de viviendas terminadas en 2014 alcanzó 285.5 mil viviendas; 14.6 % de crecimiento respecto de 2013; en el último trimestre de 2014 este indicador mostró un promedio superior a las 30 mil unidades por mes” (Fundación CIDOC, Sociedad Hipotecaria Federal, 2015). Conforme a lo anterior se puede apreciar la importancia del sector de la construcción en la economía mexicana y el auge que presenta la construcción de la vivienda nueva en el país, al igual que sucede en Colombia.

En 1976 se promulgó la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) y surgió la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) como el órgano encargado de defender los derechos de los consumidores, prevenir abusos y garantizar relaciones de consumo justas. México se convirtió en el primer país latinoamericano en crear una procuraduría y el segundo con una ley en la materia. (Procuraduría General del Consumidor, 2017)

El 24 de diciembre de 1992 se publica una nueva Ley de protección al consumidor, modificada el 09 de abril de 2012, mediante Decreto en aras de ejercer específicamente mayores controles a sectores especiales de la economía, entre ellos el inmobiliario, con el propósito de fortalecer las relaciones de consumo entre proveedores y consumidores de una manera más equilibrada, dentro de las cuales el sector inmobiliario mereció mayores disposiciones particulares para proporcionar mayor seguridad jurídica a las partes al ser la relación de consumo altamente sensible. (Guadarrama, 2006).

En la Ley se incluyó el capítulo VIII, dirigido a las operaciones de inmuebles. Se puede indicar, que con la regulación adicional se tuvieron en cuenta aspectos relacionados con la información (publicidad engañosa), garantías y protección contractual (cláusulas abusivas), aspectos que se han analizado a lo largo del presente artículo para el caso colombiano.

Cuando se trata de un proyecto sobre planos la información que se otorga en la etapa precontractual es un elemento fundamental, por tanto, la información y publicidad conforman un medio idóneo para la protección de los intereses económicos de los consumidores, por ello la Ley Federal de Protección al Consumidor, prohíbe la publicidad engañosa y abusiva en el artículo 32. (Miranda, 2013) En este sentido, el comercio inmobiliario es propicio para la generación del engaño publicitario. Atractivas maquetas, folletos y trípticos describen y dibujan escenarios placenteros rodeados de áreas verdes, áreas deportivas, etc.; constituyen la publicidad a través de la cual se ofrecen en venta al público consumidor inmuebles. (Tirado & Camacho, 2015)

Por ello específicamente en materia de inmuebles sobre planos incluye aspectos a informar al consumidor tales como deber de presentar maqueta e inmueble modelo, así como exponer las licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la

construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. (Cámara de diputados del H. Congreso de la Unión, 1992)

Los contratos relacionados con las actividades inmobiliarias, en los cuales hagan parte constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, estarán sometidos a la Ley de protección al consumidor y deberán registrarlos ante la Procuraduría Federal del Consumidor, quien verificará los mínimos aspectos que deben contener, entre otros, fecha de entrega, especificaciones, plazos y demás elementos que individualicen el bien, así como la información requerida en el artículo 73 TER⁵ de

5 ARTÍCULO 73 TER.- El contrato que se pretenda registrar en los términos del párrafo segundo del artículo 73, deberá cumplir al menos, con los siguientes requisitos:

- I. Lugar y fecha de celebración del contrato;
- II. Estar escrito en idioma español, sin perjuicio de que puedan ser expresados, además, en otro idioma. En caso de diferencias en el texto o redacción, se estará a lo manifestado en el idioma español;
- III. Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor, de conformidad con los ordenamientos legales sobre la materia;
- IV. Nombre, domicilio y, en su caso, registro federal de contribuyentes del consumidor;
- V. Precisar las cantidades de dinero en moneda nacional, sin perjuicio de que puedan ser expresadas también en moneda extranjera; en el caso de que las partes no acuerden un tipo de cambio determinado, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable;
- VI. Descripción del objeto del contrato;
- VII. El precio total de la operación, la forma de pago, así como las erogaciones adicionales que deberán cubrir las partes;
- VIII. Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor;
- IX. Las penas convencionales que se apliquen tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, las cuales deberán ser recíprocas y equivalentes, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables;
- X. En su caso, las garantías para el cumplimiento del contrato, así como los gastos reembolsables y forma para su aplicación;
- XI. El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor;
- XII. Fecha de inicio y término de ejecución de la actividad o servicio contratado, así como la de entrega del bien objeto del contrato; esto último, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de esta Ley.

El proveedor únicamente quedará exento de la obligación de entregar en la fecha convenida, cuando acredite plenamente, que la entrega no se realizó en la misma por caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente, a él o al bien, pudiéndose pactar sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega; Fracción reformada DOF 29-01-2009

Ley de protección al consumidor, buscando una protección contractual, que evite cláusulas abusivas en contra del consumidor (Cámara de diputados del H. Congreso de la Unión, 1992)

La Procuraduría Federal del Consumidor planteó estrategias que permitieron avanzar en la transparencia de los contratos de adhesión, con las exigencias de ampliar la información a favor de los consumidores para que identifiquen mejor los precios y características del bien de su interés, proteger a los consumidores contra la publicidad engañosa y abusiva, métodos comerciales coercitivos y desleales, así como prevenir prácticas y cláusulas abusivas por parte de los proveedores. (Rodríguez, Velázquez, & Rodríguez, 2013)⁶

En materia de garantías, se modificó el término de garantías, en tanto en principio se indicaba un año, sin discriminar aspectos del inmueble, como estructura o acabados, ahora se indica que el constructor o promotor de un inmueble nuevo deberá otorgar la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para la estructura, tres años para impermeabilización y para los demás elementos un año. Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del bien.

XIII. En los casos de operaciones de compraventa de inmuebles, el proveedor deberá precisar en el contrato, las características técnicas y de materiales de la estructura, de las instalaciones y acabados.

De igual manera, deberá señalarse que el inmueble cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de sus servicios básicos;

XIV. En el caso de operaciones de compraventa, deberán señalarse los términos bajo los cuales habrá de otorgarse su escrituración. El proveedor en su caso, deberá indicar que el bien inmueble deberá estar libre de gravámenes a la firma de la escritura correspondiente, y

XV. Las demás que se exijan conforme a la presente ley para el caso de los contratos de adhesión.

Artículo adicionado DOF 04-02-2004

⁶ En el caso del sector vivienda, antes de 2009 únicamente se habían registrado 79 contratos de adhesión de inmobiliarias ante la PROFECO y este sector representaba el segundo con mayor número de quejas. Durante 2010 y principalmente en 2011, se firmaron convenios de colaboración con FOVISSSTE e INFONAVIT con lo que se obligaba a las inmobiliarias que ofertaban a través de estas instituciones a registrar sus contratos. Al cierre de 2011, se había registrado contratos que representaban el 95% de la oferta inmobiliaria de las instituciones y entre 2009 y 2011 se redujo en 43% el número de quejas recibidas ante PROFECO en este rubro. (Rodríguez, Velázquez, & Rodríguez, 2013)

Regulando, además, la forma en que tales garantías se harán efectivas y tiempos que se suspenden con ocasión a la elección de la misma.

En este sentido, las nuevas obligaciones a cumplir por los constructores, desarrolladores, fraccionadores, intermediarios, promotores y quienes participan en el mercado inmobiliario (inscripción del modelo de contrato de adhesión, contenido mínimo de cláusulas de los contratos inmobiliarios, brindar información y documentación al consumidor) tienen el objeto de proporcionar seguridad jurídica a quienes habrán de tomar decisiones patrimoniales de mayor impacto en lo persona y muchas veces en lo familiar. (Guadarrama, 2006)

Así las cosas, con la reforma se buscó regular de manera especial los actos relacionados con el fraccionamiento, construcción, promoción, asesoría o venta al público de viviendas, al señalar la obligatoriedad de inscribir los contratos y los requisitos que éstos deben contener, la obligación de informar al consumidor la situación jurídica y técnica del inmueble objeto del contrato y el procedimiento para su registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor, con la finalidad de verificar que los mismos no contengan cláusulas abusivas a los intereses de los consumidores y así otorgarles mayor seguridad jurídica. (Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación , 2005)

En Colombia podría pensarse, como ocurrió en México, que dentro del Estatuto del Consumidor, o mínimamente a través de un Decreto Reglamentario, deberían regularse las normas mínimas que le aplicarían a las ventas de vivienda nueva sobre planos, atendiendo la importancia del producto que se comercializa, y la relevancia del sector en la economía colombiana, por tanto debe analizarse más desde una unidad de parámetros a seguir por cuenta de los actores, que les permita tener claridad frente las situaciones que se pueden presentar al adquirir viviendas bajo esta modalidad, sin entorpecer la actividad del constructor.

Conclusiones

En conclusión, el sector inmobiliario es uno de los sectores que mayor influencia tiene en la economía colombiana, al generar un dinamismo alto, en el Producto Interno Bruto y empleo, por ende, es un sector que debe ser “protegido”, en tanto se le permita por eficiencia continuar con su crecimiento y por el contrario no se le impongan cargas excesivas imposibles de cumplir.

Es entendido, que cuando un proyecto de vivienda sale al mercado sobre planos, lo hace sin haber obtenido licencia de construcción y/o urbanismo y/o demás permisos complementarios, sin dejar de lado que desde el momento en el cual se vincula el consumidor al proyecto inmobiliario y su entrega final pueden pasar entre 2 y 4 años, por lo que muchos factores pueden inferir en que lo adquirido y lo entregado, sea susceptible de cambios, y por ende el producto final distinto, por exigencias técnicas de las autoridades competentes, o incluso por exigencia del mercado.

Esta modalidad contractual de preventas, seguirá siendo la que los constructores escogerán para la construcción de proyectos de vivienda y los consumidores para su adquisición, al verse ambos beneficiados, en términos de facilidades de pago y cumplimientos de metas, por lo que sería necesario contar con una política de Estado que permita que ésta modalidad contractual se acople a las necesidades de ambas partes y permita tener más claridad en las obligaciones y derechos de cada una de ellas.

En tanto, la modalidad contractual estudiada hace difícil aplicar en estricto sentido, lo preceptuado por el Estatuto del Consumidor en materia de la información clara y veraz, por tanto, las exigencias técnicas y de mercado, podrán conllevar al cambio del producto final a entregar, nos encontramos ante una situación especial de consumo, que no puede ser tratada como la adquisición pura y simple, que

conlleve para los constructores cargas excesivas, imposibles de cumplir, y que en consecuencia se evidencie en repercusiones en la economía del país.

En consecuencia, la modalidad de ventas de proyectos, con etapa de preventas, continuará vigente y atendiendo las ventajas que trae, debe pensarse en una regulación propia para el sector y un ente específico aplicador, que logre aclarar para estos contratos qué cláusulas son abusivas y cuáles no, y qué información es necesaria para obtener el consentimiento de los consumidores y en términos de garantía sea el único ante quien el consumidor pueda acudir.

La regulación propia se justifica, al ser una modalidad que no encaja en una compraventa pura y simple, y no puede equipararse a las ventas a distancia o por catálogo, los montos involucrados en estos tipo de transacciones pueden ser altos, y tienen gran importancia en la vida de los adquirentes, al estar invirtiendo en muchas ocasiones los ahorros de toda su vida, e incluso comprometiendo su capital con créditos hipotecarios a largo plazo, por tanto, en caso de presentarse una crisis en el sistema de vivienda, pudiere llegarse a afectar la economía colombiana, tanto por su aporte al Producto Interno Bruto, como en la generación de empleo, generando incluso una crisis que trascendería a lo social.

En materia de garantías, se cuenta con una claridad frente a los términos de las mismas a favor de los consumidores, que, en materia estructural, incluso se encuentra por encima de los países analizados. Perú y México, exigen una garantía de 5 años, mientras Colombia exige una garantía de 10 años, contados desde la entrega. No obstante, no es la SIC la competente para conocer de estos temas, si no las alcaldías municipales o la jurisdicción ordinaria. Situaciones frente a las cuales las alcaldías ni los consumidores han tenido claridad, con excepción del caso de Bogotá, que cuentan con una entidad adscrita a la alcaldía, Secretaría del Hábitat, que ha venido ejerciendo un papel importante de control.

Así mismo, entendiendo que se entregan recursos al constructor a manera de anticipo, con el fin de que exista mayor garantía a los consumidores de la entrega de la vivienda prometida, debería exigirse para ello la implementación de esquemas fiduciarios, no sólo para aquellos constructores que así lo definan, sino para todos aquellos que deseen utilizar la modalidad de preventas. Así las cosas, el Estatuto del Consumidor, debería contar con un capítulo propio o contar con un Decreto Reglamentario específico, de la compra de vivienda sobre planos, exigir la obligatoriedad de utilización de esquemas fiduciarios, y debería haber una única entidad controlante, para facilitar al consumidor final, la aplicabilidad del ejercicio de sus derechos y así otorgar mayor seguridad jurídica.

Referencias

- Superintendencia Financiera de Colombia. (2016). *ABC Negocios Fiduciarios*.
Obtenido de www.sic.gov.co.
- Alazate, M. G. (25 de noviembre de 2015). *Fedelonjas*. Obtenido de http://www.fedelonjas.org.co/index.php?option=com_content&id=789:sector-inmobiliario-impulso-el-crecimiento-economico-del-pais&Itemid=72
- Alianza Fiduciaria S.A. (ABRIL de 2015). ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISLO LEMONT ETAPA 2. MEDELLÍN.
- Ambito Jurídico. (13 de noviembre de 2013). Régimen de garantías de inmuebles, ¿útil o insuficiente? Bogotá, Colombia.
- Bernal-Fandiño, M. (2012). Ventas a distancia y su tratamiento en el nuevo estatuto del consumidor. *124 Vniversitas*, 43-61 .
- Botero, C. (2013). *Responsabilidad del Constructor a la luz del Nuevo Estatuto del Consumidor*. Bogotá: Universidad Javeriana.
- Cámara de diputados del H. Congreso de la Unión. (24 de diciembre de 1992). *Ley Federal de Protección al Consumidor*. México, D.F., México: Diario Oficial de la Federación.
- Congreso de la Republica. (2011). Ley 1480 de 2011.

Congreso de la Republica de Perú. (1 de septiembre de 2010). Ley N° 29571. *Código de Protección y Defensa del Consumidor*. Lima, Perú.

Corte Constitucional. (2013). M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo. C 313.

Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil, 199900622901 (Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil 30 de abril de 2009).

DANE, D. N. (2016). *Indicadores Económicos Alrededor del Sector de la Construcción IV trimestre 2015*. Bogotá.

Departamento de Estudios Jurídicos Presidencia Nacional Camacol. (2008). Concepto Jurídico 48 de 2008. *Reglamentación Preventa*. Bogotá.

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.

Dinero. (2015 de agosto de 2015). Construcción: la gran protagonista de la actividad fiduciaria. *Dinero*.

Echeverry, V. (2011). El control a las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión con consumidores. *Opinión Jurídica-Universidad de Medellín*, 125-144.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. (22 de setiembre de 1993). Ley N° 24.240. *Ley de Defensa del Consumidor*. Buenos Aires, Argentina.

Espejo, G. (10 de mayo de 2016). Buscando una ley para evitar construcciones defectuosas . *El Espectador*.

Ferney Arias Jiménez. (20 de Mayo de 2017). Programa “Mi Casa Ya” ofrecerá 140.000 cupos hasta 2019. *El Colombiano*.

Flórez, G. E. (20 de febrero de 2017). Como comprar Vivienda Sobre Planos en Colombia. *Portafolio*.

Fundación CIDOC, Sociedad Hipotecaria Federal. (2015). *Estado Actual de la Vivienda en México 2015*. Mexico: Biblioteca Mexicana del Conocimiento.

- Fundación Compartir. (23 de 03 de 2016). Obtenido de <http://www.fundacioncompartir.org/noticias/compra-de-vivienda-sobre-planos-aumento>
- Gallego, M. (17 de mayo de 2017). (J. Pulgarin, Entrevistador)
- Grellet, D. (19 de mayo de 2017). (J. Pulgarin, Entrevistador)
- Guadarrama, E. L. (2006). *Instituto de Investigaciones Jurídicas. Procuraduría Federal del Consumidor. La Protección jurídica de los consumidores en materia inmobiliaria*. Mexico D.F.: Universidad Nacional Autónoma de Mexico.
- Herrera Osorio, F. A. (2012). El contrato de consumo: notas características. *Principia Iuris*, 62-116.
- HSB Noticias. (20 de Mayo de 2017). Financiación de Viviendas de Interés social creció el 31,4% gracias al programa Mi Casa Ya. *HASB Noticias*.
- Jaramillo, J. T. (2007). *Tratado de Responsabilidad Civil Tomo I*. Medellín: Legis.
- López Castro, Y. (2014). Derechos del Consumo en materia de vivienda. Desafíos para el derecho contractual desde la jurisprudencia constitucional. *Revista Derecho Privado*, 7.
- López, A. G., Espinel, C. C., & Rivera, R. M. (2012). *Comentarios al Nuevo Estatuto del Consumidor*. Bogotá: Legis.
- Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia. (2016). *Copnia*. Obtenido de ABC Ley de Vivienda Segura: https://copnia.gov.co/uploads/filebrowser/DCALIDAD/Flipbook/ABC_Vivienda_Segura_20160923.p
- Miranda, L. A. (2013). Derechos de los consumidores: la publicidad engañosa frente a la ley. *XVII Congreso Internacional en ciencias administrativas*.
- Portafolio. (29 de marzo de 2017). Sanción a Claro, Tigo y Movistar por no acatar orden de eliminar la cláusula de permanencia. *Portafolio*.
- Procuraduría General del Consumidor. (6 de noviembre de 2017). Obtenido de http://www.profeco.gob.mx/juridico/normateca/m_normativo.asp

- Rodriguez, A. S. (2014). El Régimen de Responsabilidad Civil de los Constructores en Colombia. *2° Congreso Internacional de derecho de Seguros. Actuales Paradigmas juridicos*. Santa Marta.
- Rodríguez, B. A., Velázquez, C. M., & Rodríguez, L. A. (2013). Políticas de Competencia y protección al Consumidor: Hacia una convergencia necesaria. *Estudio realizado por Central Ciudadano y Consumidor*. Pedregal, México, Distrito Federal.
- Sentencia C 583 . (2015). M. P. Maria Victoria Calle Correa, Corte Constitucional. C 583.
- Superintendencia de Industria y Comercio . (06 de febrero de 2012). Circular 06. Bogotá, Colombia.
- Superintendencia de Industria y Comercio . (11 de abril de 2017). Obtenido de <http://www.sic.gov.co/estatutos-consumidor>
- Superintendencia de Industria y Comercio. (2016). 16-463808-00002-0000. Bogotá.
- Superintendencia de Industria y Comercio. (2016 de mayo de 2016). 16-122503-7-0. Bogotá, Colombia.
- Superintendencia de Industria y Comercio. (2016). *Respuesta Derecho de Petición Radicado 16-122503-7-0*. Bogotá.
- Superintendencia de Industria y Comercio. (13 de 01 de 2016). www.sic.gov.co. Obtenido de <http://www.sic.gov.co/drupal/noticias/superindustria-impone-multa-a-empresas-del-GRUPO-CDO-y-altos-directivos-por-falta-de-calidad-de-edificios-construidos-en-medellin>
- Superintendencia Financiera de Colombia. (2016). Circular 024 de 2016. Bogotá.
- Suprerintendencia Financiera. (1996). Circular Básica Jurídica 007. Bogotá, Colombia.
- Tirado, A. M., & Camacho, T. G. (2015). Publicidad Engañosa En México en Perjuicio de los Consumidores . *RECONSTITUCIÓN DE INSTITUCIONES Cuerpo Académico "Derecho, Participación Ciudadana, Anticorrupción, Educación y Desarrollo Humano Comunitario e Institucional"* (CAEC) *Clave-UNISON-109. Año 1. N°. 3. , 46-52.*

- Torres, C. P. (2015). Las Cláusulas Abusivas en los contrato de adhesión en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia* N° 29, 141-182.
- Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación . (2005). Protección al Consumidor en el ramo inmobiliario. *Reseña del amparo en revisión 14* . Mexico.
- Villalba Cuellar, J. C. (2009). Aspectos Introdutorios al Derecho Del Consumo. *Prolegómenos - Derechos y Valores*, 77-95.
- Villalba Cuellar, J. C. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspecto generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*, 279-313.

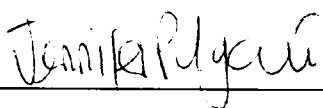
**Declaración de originalidad
(Obligatorio para postgrados)**

23 de marzo de 2018

JENNIFER ANDREA PULGARIN LAVERDE

“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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jennifer Pulgarin', is written over a horizontal line.