

GARANTÍAS EN LA COMPRA DE BIEN INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA:
PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

JORGE RICARDO MÜLLER SANGUINO Código: 1.090.176.353

EDWARD ANDRÉS GELVEZ SÁNCHEZ Código: 1.090.519.568

Directora

GRACE MARENCO ESCORCIA

Director Metodológico

JOSÉ VICENTE CARVAJAL SANDOVAL

FACULTAD ARTES Y HUMANIDADES PROGRAMA DERECHO
UNIVERSIDAD DE PAMPLONA EXTENSIÓN VILLA DEL ROSARIO

ii

2025

Contenido

Contenido.....	2
1. Descripción del Problema.....	4
2. Planteamiento del Problema	5
3. Pregunta Problema de la Investigación.....	7
4. Objetivos.....	7
4.1. Objetivo General.....	7
4.2. Objetivos Específicos.....	7
5. Justificación	8
6. Marco Teórico	10
6.1. Antecedentes.....	10
6.2. Normatividad	12
6.2.1. La Constitución Política de 1991	12
6.2.2. Ley 1480 de 2011 Protección al Consumidor en Colombia.....	13
6.2.3. Ley 1796 de 2016 - Ley de Vivienda Segura.....	15
6.2.4. Decreto 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda.....	16
6.2.5. Ley 675 de 2001 - Régimen de Propiedad Horizontal.....	17
6.2.6. Ley 1537 de 2012 - Ley de Vivienda de Interés Social	19
7. Diseño Metodológico de la Investigación.....	21
7.1. Tipo de Investigación.....	21
7.2. Muestra y Población de la Investigación.....	21
7.3. Técnicas para la Obtención de la Información.....	22
8. Capítulo I. Normatividad que ampara los derechos del consumidor inmobiliario implementados en el sistema de vigilancia y control de sociedades.....	23
8.1. Marco Legal de Protección al Consumidor Inmobiliario	23
8.1.1. Garantía de Calidad	23
8.1.2. Derecho a la Información.....	25
8.1.3. Garantía de Evicción.....	26
8.1.4. Garantía de Saneamiento por Vicios Ocultos	28
8.1.5. Garantías en Proyectos de Construcción.....	30
9. Capítulo II. Procedimiento para acceder a las garantías inmobiliarias ante los entes de control como lo son la Superintendencia de Industria y Comercio.	34
9.1. Acción Jurisdiccional de Protección al Consumidor Ley 1480 de 2011	34
9.2. ¿En contra de qué casos se puede usar la acción de protección al consumidor?.....	35
9.3. Reclamo Directo como Requisito Procedibilidad antes de la Demanda	36
9.3.1. Procedimiento.	36
9.3.2. Denuncia ante la Superintendencia de Industria y Comercio.....	37
9.3.3. Demanda ante la Superintendencia de Industria y Comercio.....	37
9.3.4. ¿Qué se puede lograr con la acción de protección al consumidor?	38
9.3.5. Efecto Producido por la Sentencia Judicial.....	38
9.3.6. ¿Qué Sucede si el Bien por Causa de los Daños Imposibilita la Reparación?	39
9.4. Naturaleza de Cada Mecanismo.....	40
10. Capítulo III. Programa de vivienda implementado por el Gobierno Nacional.	42
10.1. Programa Mi Casa Ya.....	42
10.2. Normatividad Aplicable.....	42
Conclusión	45

Referencias Bibliográficas	48
----------------------------------	----

Lista de Tablas

Tabla 1 Cuadro comparativo de garantías en el ámbito inmobiliario en Colombia	12
Tabla 2 Cuadro comparativo de mecanismos para la protección del consumidor inmobiliario en Colombia	16
Tabla 3 Decreto 1077 de 2015	17

En el tema de la compra de bienes raíces es una de las decisiones más cruciales y caras que un individuo puede tomar en su vida. En Colombia, este procedimiento ha ido ganando importancia en las últimas décadas, gracias al aumento de la economía y a la expansión de las ciudades. No obstante, la ausencia de protección y regulación apropiadas para los clientes inmobiliarios ha provocado muchas complicaciones y conflictos para que puedan ejercer sus derechos de manera eficaz. (Gasca Zamora y Castro Martínez (2021).

A lo largo de la historia, los compradores de Colombia han tenido que lidiar con varios obstáculos para hacer valer y demandar sus garantías al adquirir propiedades. La “Ley de Propiedad Horizontal”, también llamada Ley 675 de 2001, introdujo ciertas garantías fundamentales para los dueños; sin embargo, no abordó en términos concretos las protecciones y derechos del consumidor a lo largo del proceso de compra de propiedades. (Congreso de la República de Colombia, 2001). Por otro lado, la Ley 1480 de 2011, también conocida como "Estatuto del Consumidor", definió de manera más precisa las garantías y regulaciones que rigen el procedimiento de postventa de bienes inmuebles. Sin embargo, permanecen numerosos desafíos y vacíos que complican la protección efectiva de los consumidores en este ámbito. (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2013).

En proyectos inmobiliarios privados, la situación se complica particularmente, ya que las constructoras pueden violar los derechos de los consumidores debido a ignorancia, falta de información, negligencia o mala fe. Esto puede ocasionar daños económicos y sociales para los compradores. Estos elementos representan un campo propicio para la investigación, porque evidencian la exigencia de profundizar en el estudio legal y en la implementación efectiva de las

garantías con el fin de salvaguardar a los consumidores. (López-Rodríguez y Matea De los Llanos, (2020).

5

Por lo tanto, este estudio tiene como objetivo examinar la evolución histórica del marco normativo en Colombia que está relacionado con las garantías para los consumidores inmobiliarios. Se busca identificar los principales desafíos y oportunidades para robustecer la defensa de los derechos en este sector, con el propósito de favorecer una mejor comprensión y aplicación práctica de estas regulaciones.

2. Planteamiento del Problema

El sistema de garantías para los compradores de propiedades en Colombia, a pesar de que tiene un marco normativo extenso y aparentemente sólido, enfrenta diversas restricciones en su implementación práctica que afectan su eficacia. La dispersión normativa, en lugar de ser una herramienta coherente y articulada con el propósito de proteger al consumidor, establece un marco legal complicado y poco accesible para el ciudadano promedio, lo que dificulta la realización de sus derechos (Bravo, 2022).

Uno de los mayores desafíos detectados es la asimetría de información entre los compradores y los constructores, algo que se agrava cuando el cliente no tiene asesoramiento técnico o legal especializado. Además, el procedimiento de reclamación de garantías, ya sea por defectos en la estructura, vicios ocultos o errores en los acabados, tiene una carga probatoria muy alta que recae casi siempre sobre el consumidor. Este debe demostrar la existencia del defecto, su origen estructural o constructivo, y su aparición dentro del plazo de garantía legal, lo cual suele requerir costosos peritajes técnicos y asesoría jurídica especializada.

A esto se suma la estrategia de algunas constructoras de dilatar los procesos, alegar

defectos por mal uso o recurrir a liquidaciones empresariales para evadir responsabilidades. La ausencia de métodos eficaces y rápidos para resolver conflictos hace que la situación se vuelva aún más crítica. Aunque hay organismos como la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), las resoluciones pueden no ser vinculantes o resultar insuficientes, lo que obliga al cliente a acudir a la jurisdicción ordinaria, con el consiguiente desgaste emocional, así como los costos elevados y la duración prolongada de los procesos judiciales (Solano, 2022).

Por lo tanto, el problema principal es la ineficacia del sistema de garantías inmobiliarias en Colombia, que muestra grandes fallas en su implementación práctica, a pesar de su robustez jurídica sobre el papel. Esta problemática se transforma en un peligro inmediato para el derecho esencial de la población a tener una vivienda digna, segura y de buena calidad (Constitución Política de Colombia, 1991, art. 51), y tiene un impacto más grave en los hogares con ingresos bajos y medios, que destinan gran parte de su patrimonio a comprar una casa.

A pesar de que existe un conocimiento general sobre la existencia del marco normativo, aún se desconocen en profundidad las barreras estructurales y procesales que impiden el acceso efectivo a la protección legal. Entre estas barreras se encuentran: la dispersión normativa, la falta de claridad en los procedimientos de reclamación, la debilidad institucional frente a constructoras poderosas, la escasa pedagogía jurídica sobre los derechos del consumidor inmobiliario y los altos costos económicos y técnicos asociados a la reclamación de garantías (Mendoza, 2024).

Frente a este panorama, se deben analizar mecanismos legales, técnicos y procesales a disposición del consumidor inmobiliario colombiano, a fin de evaluar su efectividad real y proponer alternativas para el fortalecimiento de sus derechos. La intención es transformar el conocimiento jurídico existente en herramientas prácticas y accesibles que faciliten el ejercicio

de las garantías y la defensa patrimonial de quienes adquieren bienes inmuebles, especialmente en el contexto de la vivienda como derecho fundamental y elemento esencial de estabilidad económica y social.

7

3. Pregunta Problema de la Investigación

¿Cuáles son los derechos y garantías que protegen al consumidor inmobiliario en Colombia según la legislación vigente, y cuáles son los procedimientos para hacer efectiva su reclamación ante las entidades gubernamentales encargadas de vigilar su cumplimiento?

4. Objetivos

4.1. Objetivo General

Analizar las garantías establecidas por las normas, decretos y leyes vigentes en Colombia que protegen al consumidor inmobiliario al momento de comprar una vivienda en un proyecto construido por el sector privado.

4.2. Objetivos Específicos

Identificar la normatividad que ampara los derechos del consumidor inmobiliario implementados en el sistema de vigilancia y control de sociedades.

Examinar el procedimiento para acceder a las garantías inmobiliarias ante los entes de control como lo son la Superintendencia de Industria y Comercio.

Determinar cuál programa de vivienda ha implementado el Gobierno Nacional que exija las características, parámetros y normatividad para adquisición de los ciudadanos.

La adquisición de una vivienda representa una de las disposiciones más notables en la vida de una persona, no solo por el impacto económico que conlleva, sino también por su influencia en la estabilidad y bienestar familiar (Pérez & Sánchez, 2019). En Colombia, el crecimiento sostenido del mercado inmobiliario durante las últimas décadas ha ampliado la oferta de propiedades y diversificado las opciones para los consumidores (Banco de la República, 2021). No obstante, este crecimiento ha implicado numerosos desafíos, particularmente en lo que se refiere a la salvaguarda eficaz de los derechos de los consumidores.

A pesar de que las leyes colombianas (como el Decreto 735 de 2013, la Ley 1480 de 2011 y la Ley 675 de 2001) tienen como objetivo resguardar al cliente inmobiliario, todavía hay dudas sobre la efectividad práctica de estas garantías. Según la Corte Suprema de Justicia (citada por Hernández Muñoz, (2024), muchos clientes tienen problemas para hacer valer sus derechos a causa de obstáculos legales, procesales y técnicos, lo cual no solo perjudica su seguridad jurídica, sino también su confianza en el mercado inmobiliario.

En estas circunstancias, es esencial llevar a cabo un análisis meticuloso que posibilite examinar hasta qué punto se cumplen y son eficaces las garantías actuales para los clientes de bienes inmuebles. Esta investigación ofrece una perspectiva crítica acerca de los desafíos prácticos y las restricciones del marco legal que afrontan los compradores de vivienda, sugiriendo recomendaciones para incrementar la protección jurídica y promover un mercado más justo y transparente. (Hernández Muñoz, (2024).

Así, la investigación ayuda a robustecer los derechos de los clientes inmobiliarios en Colombia, fomentando no únicamente el acceso a información precisa y transparente, sino también procedimientos más eficaces y rápidos para reclamar y proteger sus derechos. Esto es

esencial para asegurar la protección del patrimonio de las familias de Colombia y promover la confianza en el sector inmobiliario como impulsor del progreso económico y social.

6.1. Antecedentes

En Colombia, la protección del consumidor en el sector inmobiliario ha experimentado una evolución significativa que evidencia la necesidad de proteger los derechos económicos, patrimoniales y sociales de las personas que ingresan al mercado de viviendas. Esta protección se hallaba, en sus comienzos, antes de 1981, esparcida dentro del conjunto global del Código Civil de 1887; específicamente, a través de las garantías por saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos en la compraventa, establecidas en los artículos 1895. Sin embargo, estas regulaciones eran insuficientes para hacer frente a las dinámicas técnicas y comerciales de la industria de la construcción. (Durán, 2010).

Con la promulgación del Decreto 3466 en 1982, que se considera el primer Estatuto del Consumidor en Colombia, tuvo lugar el primer progreso normativo importante. Este decreto estableció principios fundamentales, como la información suficiente y veraz, la garantía mínima presunta y la prohibición de publicidad engañosa. A su vez, fortaleció la responsabilidad de los proveedores y amplió la protección hacia propiedades inmobiliarias, específicamente en la Constitución Política de 1991, que promovió la defensa del consumidor a nivel constitucional, fue un acontecimiento crucial en la evolución normativa. En su artículo 78, determina que es obligación del Estado asegurar la calidad de los servicios y bienes ofrecidos y proteger los derechos de los consumidores de manera efectiva. De forma adicional, el artículo 51 consagra el derecho esencial a una vivienda digna, principio que la Corte Constitucional ha considerado vinculante cuando surgen disputas entre consumidores y constructores. (Asamblea Nacional Constituyente, 1991).

Posteriormente, la promulgación de la Ley 1480 de 2011, que es el actual Estatuto del Consumidor, implicó un cambio significativo al incorporar normativas particulares para el sector inmobiliario, reconociendo al comprador como consumidor y sujeto con protección especial (Congreso de Colombia, 2011). Esta ley empoderó a la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) para que supervisara el derecho a la garantía legal por defectos en las propiedades, además de fortalecerlo. Después, el Decreto 735 de 2013 determinó los procedimientos para ejercer las garantías inmobiliarias.

Definió períodos específicos: un (1) año para acabados y diez (10) años para la estabilidad estructural. También estableció el procedimiento de reembolso del precio del inmueble si no fuera posible repararlo (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2013).

La normativa de la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia ha establecido criterios para aplicar y entender este marco normativo, siempre en beneficio del usuario inmobiliario. Algunas decisiones importantes fueron la confirmación de la constitucionalidad condicionada de varios artículos del Estatuto del Consumidor, subrayando que las reglas deben ser interpretadas de tal forma que se asegure la protección de los consumidores de vivienda ante propiedades defectuosas o no conformes. Por ejemplo, la sentencia T-552 de 2008 (Corte Constitucional, 2008) resaltó el derecho a una vivienda digna y afirmó que los problemas estructurales que ponen en peligro la seguridad de la propiedad infringen derechos esenciales.

Asimismo, enfatizó que los constructores tienen la responsabilidad de mantener niveles técnicos apropiados (Corte Constitucional De Colombia 2008). Asimismo, otro ejemplo en el que se representa es en la SC6342-2020 (Corte Constitucional De Colombia (2020). Este fallo reafirma que el vendedor y el constructor son responsables de la falla constructiva de la vivienda. La Corte, en el caso examinado, aplicó sanciones y mandó reparaciones, resaltando la primacía

del interés del consumidor (Corte Suprema de Justicia, 2020). Estas resoluciones muestran un avance en la jurisprudencia que considera al derecho del consumidor inmobiliario como una ampliación del derecho constitucional a la vivienda y como una salvaguarda patrimonial contra el capital invertido al comprar una propiedad.

6.2. Normatividad

6.2.1. La Constitución Política de 1991

La Constitución Política de Colombia define un marco general de protección para los derechos fundamentales de las personas, incluyendo el derecho esencial a una vivienda digna, el cual sirve de fundamento para las garantías legales destinadas a quienes adquieren viviendas. El artículo 51 establece este derecho al afirmar que “Todos los ciudadanos de Colombia tienen el derecho a una vivienda digna” y que el Gobierno establecerá las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho e impulsará esquemas de vivienda de interés social, sistemas apropiados de financiación a largo plazo y modelos colectivos de implementación de estos programas de vivienda. Este decreto muestra el compromiso del Estado de asegurar que la vivienda no sea un simple bien económico, sino una parte esencial para la dignidad humana y el progreso social. (Asamblea Nacional Constituyente, 1991).

Además, el artículo 78 de la Constitución protege a los usuarios y consumidores al determinar que es deber del Estado supervisar la calidad de los bienes y servicios ofrecidos, responsabilizar a quienes amenacen la seguridad y la salud de los clientes, y garantizar el derecho a recibir información veraz, oportuna y adecuada. Estos mandatos son un soporte legal fundamental para las regulaciones que protegen a los consumidores inmobiliarios, ya que exigen

a los proveedores revelar con claridad las condiciones de los bienes ofrecidos y hacerse responsables de su seguridad y calidad.

Además, para robustecer la protección en el sector inmobiliario, la Corte Constitucional ha diseñado y puesto en práctica principios básicos que se han integrado a la Carta Magna. Los siguientes principios son particularmente importantes: el principio de buena fe en las relaciones jurídicas (artículo 83), que requiere la honestidad y transparencia de todas las partes; el principio de responsabilidad social en la libertad económica (artículo 333), que permite la actividad económica, pero dentro de un marco que respeta los derechos y el bienestar general; y el principio del rol social de la propiedad (artículo 58), que establece que no se debe menoscabar ni los derechos individuales ni los colectivos.

La normativa constitucional ha analizado dichos preceptos en el marco de las relaciones inmobiliarias, resaltando que el bien residencial es un bien fundamental para la dignidad de los seres humanos y el desarrollo de la familia, así como que es necesario proteger a los compradores ante prácticas abusivas o incumplimientos con las garantías legales y contractuales (Corte Constitucional, Sentencia T-453 del 2015). Así, se establece un sistema completo de protección al consumidor inmobiliario que mezcla derechos esenciales, principios constitucionales y métodos legales. Este mecanismo tiene como objetivo balancear las relaciones entre los vendedores, los constructores y los compradores, garantizando la efectividad del derecho a un hogar digno en el país.

6.2.2. Ley 1480 de 2011 Protección al Consumidor en Colombia

Desde la mitad del siglo XX, la protección al consumidor en Colombia ha tenido un avance importante, fortaleciéndose a lo largo del tiempo con el establecimiento de un marco

legal más sólido. La protección de los derechos de quienes compran bienes inmuebles estaba, en un principio, sujeta al Decreto 3466, que data de 1982 y se conoce como el Estatuto del Consumidor anterior (Congreso de Colombia, 2011). Sin embargo, este fue reemplazado por la Ley 1480 en el año 2011, la cual es actualmente el estatuto vigente.

El derecho a recibir información clara, exacta y veraz sobre las características, calidades y precios de los inmuebles ofrecidos es uno de los principios fundamentales que este decreto estableció para proteger a los consumidores en el sector inmobiliario. Asimismo, con el fin de que la publicidad y las promociones reflejen la realidad del producto de manera veraz, prohibió la publicidad engañosa. Según este marco legal, los constructores y vendedores tenían la obligación de asegurar que los inmuebles fueran seguros, adecuados y de buena calidad. Esto implicaba ser responsables por fallos estructurales o vicios ocultos que pudieran comprometer la estabilidad y la habitabilidad del inmueble.

Del mismo modo también se aborda el derecho a recibir información clara, exacta y veraz sobre las características, calidades y precios de los inmuebles ofrecidos es uno de los principios fundamentales que este decreto estableció para proteger a los consumidores en el sector inmobiliario. Asimismo, con el fin de que la publicidad y las promociones reflejen la realidad del producto de manera veraz, prohibió la publicidad engañosa. Según este marco legal, los constructores y vendedores tenían la obligación de asegurar que los inmuebles fueran seguros, adecuados y de buena calidad. Esto implicaba ser responsables por fallos estructurales o vicios ocultos que pudieran comprometer la estabilidad y la habitabilidad del inmueble.

Aunado a ello la Ley 1480 en el año 2011 el Decreto 3466 definió plazos específicos para las propiedades en términos de cauciones afirma que se muestra una garantía de diez años para la estabilidad estructural y una anual para los acabados de construcción, supervisada por la

Superintendencia de Industria y Comercio. Esto proporcionó un mecanismo claro para que los clientes pudieran solicitar la reparación, compensación o sustitución del inmueble si se produjeran defectos durante estos períodos.

El decreto, por otra parte, fortaleció la protección contractual de los consumidores al establecer regulaciones para impedir que se incluyan cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento o compraventa de bienes inmuebles. (SIC, 2016). Para solucionar problemas que surjan de la compra de propiedades, facultó a entidades como la Superintendencia de Industria y Comercio para investigar y sancionar infracciones, consolidando un sistema de vigilancia y control en favor de los derechos de los compradores.

La promulgación de la Ley 1480 de 2011 actualizó y extendió este marco legal, al integrar nuevas estipulaciones que mejoran la protección del consumidor inmobiliario y adecuan las garantías a las dinámicas del mercado contemporáneo. No obstante, el Decreto 3466 de 1982 estableció las bases para que los derechos de los compradores fueran reconocidos en la práctica, lo cual es un precedente crucial en la historia del derecho del consumidor en Colombia (Congreso de Colombia, 2011).

6.2.3. *Ley 1796 de 2016 - Ley de Vivienda Segura*

Se originó en respuesta al colapso del edificio Space en Medellín en 2013, implementando acciones orientadas a asegurar la calidad y la seguridad de las construcciones en Colombia. Entre sus principales propuestas se encuentran la creación del seguro obligatorio decenal, que resguarda a los compradores de defectos estructurales durante diez años; el establecimiento de un supervisor técnico independiente para edificaciones con más de dos mil metros cuadrados y la exigencia de que los diseños estructurales sean revisados por profesionales ajenos al diseñador original para asegurar que se cumplan las reglas sísmicas.

Dicha normativa robusteció el régimen de obligaciones profesionales al determinar que

los diseñadores, constructores, supervisores técnicos y revisores deben asumir la responsabilidad civil y penal por daños ocasionados a terceros o dueños como consecuencia de fallos en la construcción o en los diseños. Además, el certificado técnico de ocupación se estableció en la ley como condición esencial para que los inmuebles sean entregados físicamente; este documento verifica que la obra respeta las normas de sismorresistencia actuales y los diseños autorizados.

En la Ley de Vivienda Segura modificó también aspectos del régimen de propiedad horizontal, estableciendo un período de transición en el cual el constructor entregue a la copropiedad todas las áreas comunes, y revisó las calidades y responsabilidades de los revisores fiscales en las propiedades horizontales. Esta normativa supone un avance en la defensa de los compradores de vivienda en Colombia, ya que integra mecanismos preventivos y correctivos que tienen como objetivo prevenir tragedias ocasionadas por fallas en la construcción. De este modo, se refuerza el derecho a una vivienda digna y segura a través de controles técnicos más estrictos y garantías eficientes para los compradores.

6.2.4. Decreto 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda

El Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio es el Decreto 1077 de 2015, que reúne y sistematiza todas las normativas anteriores que regulan dicho sector en un solo cuerpo normativo. Esta normativa cubre temas esenciales, como la vivienda, el desarrollo urbano, el saneamiento básico y el agua potable en los servicios públicos domiciliarios y el orden territorial, definiendo las pautas, requisitos y procedimientos que deben seguir tanto entidades privadas como públicas en estos asuntos. El decreto regula la introducción de tierras rurales a usos urbanos, determina las condiciones para el desarrollo de vivienda (incluidos los programas de vivienda prioritaria (VIP) y de interés social (VIS)) y define como instrumentos de

En el ámbito de la vivienda, el decreto regula los subsidios familiares para viviendas, determina las condiciones técnicas básicas de las soluciones habitacionales y define los estándares para varios proyectos del gobierno, como Mi Casa Ya, Semillero de Propietarios y Casa Digna Vida Digna. Además, incluye estipulaciones acerca de las autorizaciones urbanísticas, especificando sus tipos, procesos de expedición, duración y prórrogas, además de las obligaciones que tienen tanto los curadores urbanos como las autoridades municipales al otorgarlas. Esta regulación también establece las normas de financiamiento del desarrollo territorial, incluyendo la plusvalía, la contribución por valoración y las prerrogativas de construcción.

El decreto resolución disposiciones relevantes acerca de la calidad en la construcción de viviendas, que establece exigencias técnicas para asegurar que los edificios sean seguros, sostenibles y habitables, en línea con las regulaciones de sismo resistencia. Regula elementos fundamentales de la prestación de servicios públicos a domicilio, la propiedad horizontal y contiene regulaciones particulares sobre cómo gestionar los riesgos en asentamientos humanos y adaptarse al cambio climático. Esta recopilación de normas ha sido objeto de múltiples cambios y adiciones desde su emisión, y constituye el marco normativo completo que guía la política de desarrollo urbano y habitacional en Colombia en la cual su finalidad es afirmar la posibilidad de acceder a viviendas dignas, así como a urbes sostenibles e inclusivas.

6.2.5. *Ley 675 de 2001 - Régimen de Propiedad Horizontal*

Es el marco normativo esencial que regula la propiedad horizontal en Colombia, estableciendo los principios fundamentales que guían la convivencia en edificios y conjuntos

residenciales, comerciales y mixtos con bienes comunes y privados. Esta ley define la propiedad horizontal como una entidad jurídica sin fines de lucro, cuyo propósito es gestionar adecuadamente los bienes compartidos, propiciar una convivencia pacífica y asegurar la seguridad y preservación de las propiedades. Determina de manera precisa la distinción entre bienes privados (que cada propietario utiliza de forma exclusiva) y bienes comunes (que son propiedad de todos los propietarios en proporción a sus coeficientes), estableciendo las responsabilidades y derechos que tienen los propietarios con relación a cada una de estas categorías de bienes. (Congreso de la República de Colombia. 2001).

Estas regulaciones describen la estructura organizativa de la propiedad horizontal y define a los siguientes como los órganos de administración y dirección en la cual el Consejo de Administración (órgano consultivo y de supervisión), el Administrador (quien representa legalmente) y la Asamblea General de Propietarios (máximo órgano directivo) controlan elementos esenciales como el sistema de coeficientes de copropiedad, el régimen de convocatorias y quórum para asambleas, la creación y modificación del reglamento de propiedad horizontal y los procedimientos de conciliación o las determinaciones del comité de convivencia para solucionar disputas internas. (Congreso de la República de Colombia. 2001)

Este cuerpo normativo aborda además aspectos económicos esenciales como el régimen de gastos ordinario y extraordinarios, la constitución de fondos de contratiempos, los mecanismos para el cobro de deberes pecuniarios a propietarios morosos, y las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La ley contempla disposiciones especiales para vinculados de utilización mixta, bienes consignados a uso comercial, y situaciones excepcionales como el restablecimiento del inmueble en caso de catástrofe o la extinción de la propiedad

horizontal, configurando así un marco jurídico integral que busca equilibrar los derechos individuales de los propietarios con las necesidades colectivas de la comunidad residencial o comercial.

6.2.6. Ley 1537 de 2012 - Ley de Vivienda de Interés Social

Estableció un marco normativo integral para suministrar y originar el progreso urbano y la accesibilidad de viviendas, con especial énfasis en las familias de menores recursos en Colombia. Esta normativa creó instrumentos para la coordinación de políticas entre el Gobierno Nacional, las entidades territoriales y el sector privado, simplificando trámites y procedimientos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Uno de sus mayores logros fue la ejecución gratuita de los proyectos de vivienda, que permitió entregar unidades habitacionales a población en extrema pobreza, afectados por desastres naturales, víctimas del conflicto armado y familias en situación de vulnerabilidad, estableciendo criterios claros de priorización y focalización.

La ley introdujo importantes innovaciones en materia de financiación y gestión del suelo para proyectos VIS, creando estímulos para la participación privada mediante exenciones tributarias, eliminando obstáculos en procesos de habilitación urbanística, y estableciendo mecanismos para que entidades territoriales aporten terrenos para estos desarrollos. Definió además instrumentos financieros como subsidios familiares para adquisición de vivienda, leasing habitacional y microcréditos para mejoramiento, mientras incorporaba obligaciones para los entes territoriales de destinar porcentajes de suelo urbanizable a VIS/VIP en procedimientos de sistematización geográfico, facilitando así la disponibilidad de terrenos para estos proyectos.

La normativa fortaleció el sistema de averiguación de la contribución familiar de vivienda y estableció disposiciones sobre calidad y habitabilidad mínimas para las viviendas

desarrolladas bajo su amparo, así como mecanismos de acompañamiento social para las familias beneficiarias. Adicionalmente, creó el Fondo Nacional de Solidaridad para subsidios a los servicios públicos domiciliarios en estas viviendas y estableció proporciones para garantizar la sostenibilidad de los proyectos, incluyendo aspectos como la propiedad horizontal social. Esta ley representó un punto de inflexión en la política habitacional colombiana, consolidando un enfoque de vigilancia integral no solo una vivienda como estructura física sino para concebirla como un factor de inclusión social, desarrollo económico y superación de la pobreza.

7.1. Tipo de Investigación

En este estudio investigativo se llevará a cabo una estrategia metodológica propuesta para llevar un estudio- análisis cualitativo de las leyes y normas del territorio colombiano en el contexto de garantías y leyes que protegen al consumidor inmobiliario, se fundamenta en la idea de obtener una comprensión profunda y completa sobre la normatividad del país, lo previo se soporta y sigue los lineamientos de forma investigativa (Reyes, 2022).

Un enfoque de investigación cualitativa de tipo descriptivo socio-jurídico tiene como objetivo examinar y detallar a fondo fenómenos sociales y jurídicos. Para ello, emplea métodos no numéricos para reconocer patrones, contextos, conexiones y vivencias de las personas en términos del derecho y la sociedad. No se propone dar explicaciones completas sobre las causas, sino más bien comprender la esencia y el significado de estos fenómenos en sus respectivos contextos. (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2020). El análisis cualitativo de tipo descriptivo socio-jurídico se enfocará en explorar aspectos subjetivos y cualitativos relacionados con las diferentes leyes y normas que abarcan esta área jurídica, como las opiniones, historias y experiencias de los diferentes actores involucrados. Este enfoque permitirá identificar qué población conoce, cuáles son los pasos que seguir para buscar una solución ante cualquier evento que suceda después de adquirir un inmueble nuevo mediante compra ante empresas constructoras.

7.2. Muestra y Población de la Investigación

La población de la investigación es el conjunto completo y definido de personas, objetos, sucesos o fenómenos que comparten rasgos comunes y son el objetivo del estudio, sobre los cuales se intenta alcanzar conclusiones que puedan ser generalizadas (Condori-Ojeda, 2020). En

la presente investigación se maneja una investigación de los casos o programas del Gobierno Nacional, donde se hayan presentado problemas al adquirir vivienda urbana con garantías inmobiliarias. Con el propósito de identificar las garantías que poseen los consumidores inmobiliarios y las leyes que los protege al momento de adquirir una vivienda urbana con las constructoras, especialmente la población que presentó dudas o inconvenientes a la compra de la vivienda.

7.3. Técnicas para la Obtención de la Información

La revisión documental es un procedimiento sistemático que consiste en compilar y examinar información de fuentes escritas, gráficas, electrónicas o audiovisuales con el objetivo de crear conocimiento acerca de un tema concreto, respaldar un problema o confirmar la relevancia de una investigación. (Arias Gonzáles y Covinos Gallardo, 2021).

Teniendo en cuenta que la presente investigación tiene un enfoque cualitativo, la técnica será una revisión documental de casos donde se presente la problemática de estudio para la cual se implementará es la recopilación de fuentes de información tomada de fuentes como el marco normativo, sentencias, artículos científicos, fallos de la Superintendencia de Industria y Comercial. Con el propósito de adquirir una percepción amplia y complementaria de las metas propuestas en este proyecto dentro del marco normativo para asegurar los derechos del consumidor inmobiliario. Se espera también hallar información sobre las actuaciones jurídicas más eficaces para conseguir soluciones tempranas.

8. Capítulo I. Normatividad que ampara los derechos del consumidor inmobiliario implementados en el sistema de vigilancia y control de sociedades

8.1. Marco Legal de Protección al Consumidor Inmobiliario

El amparo al consumidor en el sector inmobiliario en Colombia se rige principalmente por el Estatuto del Consumidor 1480 (Congreso de la República de Colombia 2011), establece los derechos y deberes de los consumidores, incluyendo aquellos que adquieren bienes inmuebles. El objetivo principal de las garantías en este ámbito es asegurar que el comprador reciba un inmueble en condiciones inapreciables y que, en caso de mostrar vacíos, tenga derecho a reparaciones o compensaciones.

Estas garantías están reguladas por la legislación de protección al consumidor y su cumplimiento es vigilado por entidades como la Superintendencia de Industria y Comercio. Además, el Decreto 735 de 2013 (Presidente de la República de Colombia, 2013) reglamenta el procedimiento para reclamar garantías sobre aspectos como los consumados, las líneas vitales de las infraestructuras básicas de red, tubería o elementos que consienten la movilidad de servicios como energía eléctrica, agua o gas, la afección a la permanencia estructural del inmueble y la no transmisión del bien posteriormente a su adquisición.

8.1.1. *Garantía de Calidad*

El Código Civil Colombiano, en su artículo 2060, establece garantías de 10 años desde el momento de la entrega del bien inmueble. El numeral tercero de dicho artículo dispone que, si la construcción expira o amenaza devastación, total o parcialmente, dentro de los diez años siguientes a su entrega, por vicios de cimentación, de la superficie o de los materiales, el

constructor será responsable, salvo que los materiales hayan sido suministrados por el propietario, en cuyo caso se aplicará el artículo 2057 (Congreso de Colombia, 1970). En este contexto, el técnico debe reconocer por faltas estructurales ocasionadas por la utilización de materiales inconvenientes, la falta de cumplimiento de normas sísmicas o una incorrecta adaptación al terreno, siempre que estos defectos se manifiesten dentro del período de garantía.

Una cuestión frecuente en la práctica inmobiliaria es la aplicabilidad de esta garantía a los subadquirente del inmueble, es decir, a quienes lo adquieren de un comprador anterior. Sobre este punto, el artículo 8 del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) aclara que la garantía no está ligada al comprador original, sino al inmueble mismo, por lo que cualquier propietario puede ejercerla, siempre que demuestre que el daño ocurrió dentro de un lapso de 10 años desde la entrega inicial (Congreso de la República de Colombia, 2011).

Este criterio ha sido respaldado por la Corte Suprema de Justicia, la cual, en sentencia SC14426 del 7 de octubre de 2016, con ponencia del magistrado Ariel Salazar Martínez, señaló que el derecho a la garantía legal se transmite con la propiedad del inmueble. Así, el nuevo propietario no es un tercero ajeno que deba acudir a una acción extracontractual, sino un causahabiente del titular original. La responsabilidad del constructor se mantiene durante todo el lapso de garantía, sin importar los cambios de dominio, dado que su fundamento es la necesidad de edificaciones estables y seguras (Corte Suprema de Justicia, 2016).

En situaciones donde un inmueble usado presenta daños serios, el comprador podría optar por una demanda civil contra el anterior propietario por vicios ocultos o redhibitorios. No obstante, si aún se encuentra dentro del período de los diez años de garantía, lo más conveniente es dirigir la acción hacia el constructor, especialmente si se dirige de una empresa con liquidez económica. Esto incrementa las posibilidades de obtener una reparación efectiva.

La Corte Suprema ha señalado también que la responsabilidad decenal se extiende a toda persona natural o jurídica que construya y venda un inmueble, sin importar si se trató de una obra por encargo o una iniciativa independiente. Lo relevante es que el constructor haya edificado y luego vendido el inmueble; en tal caso, le aplica igualmente la responsabilidad establecida en el artículo 2060 del Código Civil. Además, hay una garantía particular de un año para los acabados de construcción, que incluye elementos visibles como la pintura, las molduras, los azulejos, las paredes, los pisos y los techos. Esta garantía, que no guarda relación con la estabilidad estructural del inmueble, se pone en funcionamiento desde el momento de la entrega. En este sentido, la Corte Suprema indicó en la sentencia SC496-2023 que las "líneas vitales" y los acabados (término que el artículo 13 del Decreto 735 de 2013 introdujo) cuentan con una garantía de un año. Esta se aplica a elementos no estructurales que inciden en la funcionalidad, habitabilidad o embellecimiento de la casa.

8.1.2. *Derecho a la Información*

Referente al Derecho a la Información la Ley 1480 de 2011, que establece el Estatuto del Consumidor en Colombia, consagra en su artículo 1, numeral segundo, el derecho de los consumidores a recibir información adecuada, clara y pertinente que permita tomar decisiones de compra bien fundamentadas. Esta disposición tiene como finalidad garantizar un mercado transparente, donde los consumidores puedan evaluar los productos y servicios ofrecidos, con base en datos veraces y comprensibles (Congreso de Colombia, 2011).

Desde el punto de vista de la hermenéutica jurídica, esta responsabilidad supone que los proveedores, entre ellos los constructores y comerciantes de bienes inmuebles, tienen el deber de comunicar con claridad y en su totalidad las garantías que son aplicables a los

productos que ofrecen. En el ámbito inmobiliario, esto abarca la comunicación explícita de los tiempos de validez de las garantías (por ejemplo, la garantía decenal o la de acabados), las categorías de defectos que están cubiertas, los requisitos para hacerlas efectivas y los métodos de reclamación que el consumidor puede utilizar.

En ello la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC 2012) presenta que, si no se proporciona esta información, o si se entregan datos engañosos o ambiguos, puede ser considerado como una violación a los derechos del consumidor. En estas situaciones, actúan como la autoridad nacional competente representante de proteger dichos derechos. Esta entidad tiene la facultad de recibir denuncias, adelantar investigaciones y sancionar a los proveedores que incumplan con las disposiciones del Estatuto del Consumidor. El deber de información, por tanto, no solo representa un principio rector del derecho del consumidor, sino que se erige como un mecanismo preventivo para evitar abusos en la comercialización de bienes, especialmente en sectores sensibles como el inmobiliario, donde las inversiones suelen ser de alto valor y los riesgos jurídicos y técnicos significativos.

8.1.3. *Garantía de Evicción*

En el contexto del derecho civil de Colombia, la garantía de evicción es una protección legal que se brinda al comprador si pierde el dominio del bien adquirido debido a un veredicto judicial que le concede a otra persona un mejor derecho sobre la propiedad. Esta figura está contemplada en el artículo 1895 del Código Civil, que lo determina que el vendedor tiene la obligación de sanear al comprador todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta, a menos que se haya establecido lo contrario. (Congreso de Colombia, 1873, art. 1895). Esta disposición consagra una obligación legal a cargo del vendedor de respaldar al comprador frente a perturbaciones en el dominio que deriven de derechos preexistentes.

La evicción se configura cuando el comprador pierde, total o parcialmente, el bien

adquirido debido a una sentencia judicial firme que le despoja de la propiedad o le impone limitaciones sustanciales en su ejercicio, por causas que existían antes de la venta. En tal caso, el vendedor está obligado no solo a defender el derecho del comprador dentro del proceso judicial correspondiente, sino también a restituir el precio pagado, cubrir los gastos judiciales y asumir las pérdidas económicas que se deriven de dicha pérdida (López Blanco, 2018).

Una cuestión relevante relacionada con esta garantía es su naturaleza transmisible. El artículo 1896 del Código Civil instituye que la acción por saneamiento puede dirigirse contra los beneficiarios del vendedor, dado que este deber tiene un carácter indivisible y patrimonial, por lo que no se extingue con la muerte del deudor original (Congreso de Colombia, 1970, art. 1896). Esto refuerza el principio de continuidad de las obligaciones en el derecho sucesoral, permitiendo al comprador evitar ejercer su derecho frente al patrimonio del causante.

Respecto a la prescripción de la acción de saneamiento por evicción, el artículo 1913 del mismo código establece que dicha acción tiene un plazo de cuatro años, que comienza a contarse desde el instante en que se emite la sentencia que le quita al comprador el bien (Congreso de Colombia, 1970, art. 1913). Esta restricción temporal tiene como objetivo brindar certeza jurídica a las relaciones contractuales y prevenir litigios sin término.

La Corte Suprema de Justicia ha declarado en numerosas ocasiones que la exclusión no solo implica la pérdida total del bien, sino igualmente parcial, lo cual influye en derechos fundamentales como el goce, uso o manejo del inmueble. En la sentencia del 28 de febrero de 2007 (Rad. 11001-3103-019-2000-00389-01), la Corte señaló que “la obligación de saneamiento es inherente al contrato de compraventa y protege la buena fe del adquirente frente a vicios ocultos de derecho”. Asimismo, se ha aclarado que la cláusula de exclusión de la garantía de evicción debe ser expresa y no puede interpretarse de manera amplia, ya que de lo contrario se

vulneraría el equilibrio contractual entre las partes.

Esto es especialmente importante en el ámbito inmobiliario, donde los compradores pueden verse gravemente afectados por antecedentes jurídicos no revelados al momento de la compraventa.

8.1.3.1. Ejemplo práctico. Un comprador adquiere un inmueble que, sin su conocimiento, estaba afectado por una demanda de pertenencia que posteriormente fue resuelta a favor de un tercero. Al perder el dominio mediante sentencia judicial, el comprador tiene derecho a requerir el saneamiento por evicción, obligando al vendedor a devolver el precio pagado y los perjuicios. Si el vendedor ha fallecido, la acción puede dirigirse contra sus herederos, quienes responden con el patrimonio hereditario.

8.1.4. *Garantía de Saneamiento por Vicios Ocultos*

La garantía por vicios ocultos en el derecho civil colombiano protege al comprador frente a defectos no aparentes al momento de la compraventa, los cuales hacen que el bien resulte impropio para su uso habitual o disminuyan su valor de forma sustancial. Esta obligación impone al vendedor el deber de responder por los defectos ocultos, incluso si los desconocía al momento de la venta, tal como lo estipula el artículo 1914 del Código Civil (Congreso de Colombia, 1970).

Este tipo de vicios, por su naturaleza progresiva o silenciosa, puede manifestarse tiempo después de la entrega del inmueble, dificultando el ejercicio de acciones correctivas bajo el régimen civil tradicional.

La Universidad Externado de Colombia ha realizado un análisis crítico sobre la efectividad de los mecanismos civiles en materia de vicios ocultos, señalando que estos resultan insuficientes para atender defectos que comprometan, de forma progresiva, la estructura o habitabilidad del inmueble. En su análisis, se indica que hoy en día, los mecanismos

redhibitorios civiles han demostrado ser poco eficaces para solucionar las deficiencias que, de manera gradual y silenciosa, pueden acabar perjudicando la estabilidad o la estructura de los inmuebles. No obstante, los compradores no están completamente desprotegidos si se examina el sistema legal en su totalidad y no únicamente las normas civiles; sin embargo, para asegurar su derecho a una vivienda digna, que está establecido en el artículo 51 de la Constitución Política, es necesario recurrir a otras fuentes jurídicas” (García Brunal, 2021).

En este sentido, la Constitución en su artículo 51 de consagra el derecho fundamental a una vivienda digna, lo que fortifica el deber del Estado y de los particulares de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad. Esta dimensión constitucional permite ampliar el marco de protección al comprador a través de la Ley 1480 de 2011, que regula el Estatuto del Consumidor, y cuyo artículo dos autoriza la aplicación supletoria de sus disposiciones cuando existan vacíos en la legislación civil. (García Brunal, (2021).

Desde esta perspectiva, el juez civil que conozca una controversia por vicios ocultos debe tener como punto de partida la finalidad social del contrato de compraventa de vivienda, la cual consiste en proporcionar al adquirente un bien apto para su destino habitacional. Por ello, conforme a la posición doctrinal del Externado, la garantía legal prevista en el Estatuto del Consumidor debe ser aplicada como figura complementaria o supletoria, incluso cuando no exista un vínculo contractual directo entre comprador y constructor.

La garantía legal en materia de bienes inmuebles, según lo expuesto, se configura como una cláusula imperativa e incorporada automáticamente en los contratos de compraventa destinados al uso personal o familiar del bien. En consecuencia, las partes no pueden renunciar a ella ni modificar sus efectos, ya que se encuentra protegida por normas de orden público. Además, esta garantía presenta ventajas notables delante a la acción reintegrable del Código

Civil y la garantía decenal, en tanto permite una mayor flexibilidad y efectividad en la defensa de los derechos del consumidor inmobiliario.

Igualmente, el Estatuto del Consumidor ofrece una herramienta jurídica más accesible y protectora, en la que no se requiere probar mala fe por parte del vendedor, y donde el énfasis está en la idoneidad del producto (en este caso, la vivienda), facilitando el acceso a la compensación, rediseño o retorno del capital pagado por un inmueble que no desempeña las condiciones de calidad esperadas.

8.1.5. *Garantías en Proyectos de Construcción*

El Decreto 735 de 2013 reglamenta aspectos fundamentales sobre la garantía legal en inmuebles, particularmente en lo que respecta a los procedimientos a seguir cuando el bien presenta defectos estructurales que no pueden ser corregidos. En estos casos, el decreto dispone que, si no es viable efectuar la compensación ni restablecer las condiciones de permanencia del inmueble, el responsable de la garantía generalmente la constructora— debe reintegrar el coste total aceptado como costo del bien (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2013,).

La norma es clara al señalar que dicha devolución debe realizarse centralmente a quince (15) días hábiles siguientes a la suscripción de la escritura pública mediante la cual el consumidor transfiere la propiedad del inmueble nuevamente al constructor. Este procedimiento establece una condición previa: la entrega del inmueble solo se perfecciona posteriormente de elaborada la restitución completa del capital, tanto al consumidor como al ente financiero si existiera financiación hipotecaria involucrada. De esta manera, el decreto garantiza un equilibrio entre la restitución del bien y la devolución del valor pagado, evitando que el consumidor quede desprotegido o sin vivienda antes de recibir la compensación correspondiente.

Tabla 1

Cuadro comparativo de garantías en el ámbito inmobiliario en Colombia

Tipo de garantía	Fundamento normativo	Plazo vigencia	de	Sujetos obligados	Alcance / Cobertura	Limitaciones y vacíos
Garantía decenal (estabilidad estructural)	Art. 2060 C.C. / Ley 1480 de 2011 / Decreto 735 de 2013	10 años desde la entrega del inmueble		Constructor / Vendedor	Defectos estructurales que comprometan la estabilidad y seguridad del inmueble	Costosa carga probatoria para el consumidor (peritajes técnicos). Dilación por parte de constructoras.
Tipo de garantía	Fundamento normativo	Plazo vigencia	de	Sujetos obligados	Alcance / Cobertura	Limitaciones y vacíos
Garantía de acabados y líneas vitales	Decreto 735 de 2013 / Sent. SC496-2023 CSJ	1 año desde la entrega del inmueble		Constructor / Vendedor	Elementos no estructurales: pisos, paredes, techos, pintura, carpintería, redes de servicios básicos	Su corta duración puede dejar al consumidor desprotegido frente a defectos que se manifiestan posteriormente.
Garantía de evicción	Art. 1895–1913 C.C.	4 años desde la sentencia judicial que declare la pérdida del dominio		Vendedor (y sus herederos)	Protección frente a pérdida total o parcial del dominio del inmueble por derechos preexistentes	El comprador debe acudir a la jurisdicción ordinaria, proceso largo y costoso.
Garantía por vicios ocultos	Art. 1914 C.C. / Ley 1480 de 2011 (aplicación supletoria)	Variable (dependiendo de la naturaleza del defecto y del proceso judicial)		Vendedor	Defectos no aparentes que hacen el bien impropio para su uso o disminuyen su valor	Acción redhibitoria civil poco efectiva. Requiere acudir a criterios de la Ley 1480 para garantizar protección real.
Seguro decenal obligatorio (Ley 1796/2016)	Ley 1796 de 2016 – “Ley de Vivienda Segura”	10 años		Constructor / Aseguradora	Cubre defectos estructurales y protege al comprador frente a colapso o fallas graves	El costo de la póliza puede trasladarse al comprador indirectamente. Falta cultura de reclamación de este seguro.
Garantías proyectos VIS/VIP	Ley 1537 de 2012 / Decreto 1077 de 2015	Variable según programa		Constructor / Estado / Entidades territoriales	Aseguran condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a vivienda social	Control estatal insuficiente; debilidades en calidad de acabados.

Fuente: Elaboración propia.

En la tabla anterior logra identificarse lo siguiente:

- Similitudes: La finalidad de la mayoría de las garantías es garantizar que el inmueble sea seguro y esté en buenas condiciones.
- Vacíos: Se observa una dispersión de las normas, plazos breves (que ya han terminado) y dificultades para acceder (trucos ocultos y evicción).
- Desafíos: Disminuir la carga probatoria del consumidor, equilibrar las garantías civiles con las de consumo y robustecer los procedimientos para resolver conflictos de manera rápida.

Este mecanismo, no obstante, requiere de la activa participación del consumidor, quien debe respaldar su reclamación con documentos que evidencien la relación jurídica con el proyecto inmobiliario. En este sentido, se recomienda conservar copia de toda la información suministrada durante la etapa precontractual, incluyendo brochures, cotizaciones, planos, renders y piezas publicitarias. Tales elementos pueden constituir prueba relevante ante una eventual reclamación o proceso judicial, especialmente si se trata de incumplimientos en la calidad ofrecida, afectaciones a la estructura o incongruencias entre lo publicitado y lo entregado.

Estas prácticas, en línea con los principios del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), permiten hacer efectiva la precaución legal y contribuyen a que las constructoras y agentes inmobiliarios cumplan con su deber de responder adecuadamente ante defectos del bien inmueble. El estudio acerca de la defensa legal de los adquirentes de vivienda en Colombia muestra un sistema normativo complejo, que mezcla instituciones jurídicas tradicionales con regulaciones modernas del derecho del consumidor. Este entramado jurídico tiene como objetivo proteger los intereses de quienes compran bienes inmuebles a través de la implementación de varios mecanismos de protección.

En lo que respecta a la protección inmobiliaria, el sistema jurídico colombiano ha sufrido una transformación importante. Los mecanismos de evicción y la responsabilidad por defectos

ocultos, que constituyen garantías tradicionales del derecho civil, se han visto ampliados con instrumentos contemporáneos derivados de las leyes de consumo, específicamente el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) y regulaciones particulares como la Ley 1796 de 2016.

Esta transformación en la legislación evidencia un reconocimiento gradual de la necesidad de reforzar las salvaguardias para los compradores de vivienda, incluyendo elementos que van desde la integridad estructural de las edificaciones hasta la transparencia informativa en los trámites comerciales.

9. Capítulo II. Procedimiento para acceder a las garantías inmobiliarias ante los entes de control como lo son la Superintendencia de Industria y Comercio.

9.1. Acción Jurisdiccional de Protección al Consumidor Ley 1480 de 2011

El proceso verbal sumario ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) constituye un instrumento legal esencial para salvaguardar los derechos del consumidor en Colombia de manera efectiva, llevado a cabo gracias a las atribuciones jurisdiccionales especiales que concede la Constitución. Este procedimiento posibilita que la SIC funcione como autoridad judicial de única instancia para supervisar las prácticas abusivas de los oferentes que explotan su posición de dominio en el mercado, asegurando así un equilibrio en la relación comercial. En tanto su base está en el artículo 116 de la Constitución Política y se desarrolla mayormente por medio de la Ley 1480 de 2011, que establece un procedimiento que se distingue por ser verbal, sumario y rápido, en dicho proceso se prioriza los principios de inmediatez, concentración y rapidez procesal (Pulgarín et al., (2025)).

El estudio metódico de este procedimiento incluye tanto los principios básicos de competencia y jurisdicción como las cuestiones prácticas de su realización, tales como los fundamentos que dan lugar a la acción, el procedimiento procesal particular, las medidas cautelares a disposición y los métodos para impugnar. Esta sistematización es particularmente útil para los consumidores que no tienen formación técnica jurídica, ya que les brinda una guía explícita acerca de cómo defender sus derechos frente a prácticas comerciales abusivas. Este procedimiento se distingue de los procesos civiles ordinarios por su modalidad especial de prueba, la legitimación activa amplia y la ejecución inmediata de las decisiones. Constituye un progreso significativo en el resguardo efectivo de los derechos del consumidor dentro del sistema

legal colombiano.

Las superintendencias son "entidades establecidas para llevar a cabo control, supervisión e inspección de la realización de un servicio público o la operación de una actividad comercial y poseen autonomía en términos financieros y administrativos". Formadas de acuerdo con el Decreto 1050 de 1968, que fue anulado explícitamente por el artículo 66 de la Ley 489 del año 1998. En Colombia, el mecanismo legal para proteger los derechos de los consumidores cuando se ven perjudicados por lo que hacen o dejan de hacer los proveedores de bienes y servicios es la acción de protección al consumidor. Se puede usar para reclamar daños, exigir el cumplimiento de garantías, o cuestionar cláusulas abusivas en contratos. Este procedimiento se maneja frente a la SuperIntendencia de Industria y Comercio.

En el tema actual de estudio, la Ley 1480 de 2011, en su artículo 58 numeral 4, señala que no era necesario actuar a través de un apoderado. No obstante, según el nuevo Código General del Proceso o Ley 1564 (Congreso de Colombia, 2012), las personas obligadas a comparecer en el proceso deberán ser representadas por un abogado autorizado legalmente (menor y mayor cuantía). salvo en aquellos casos donde la ley permite su intervención directa, como ocurre con las resoluciones de cuantía mínima. Las acciones preventivas que corresponden a la superintendencia de industria y comercio y a los jueces incluyen las siguientes: acciones por infracciones directas de disposiciones estatutarias; acciones para aplicar normas de protección contractual; acciones para hacer efectivas las garantías; y las acciones indemnizatorias por perjuicios causados al prestar servicios que demandan el suministro de bienes.

9.2. ¿En contra de qué casos se puede usar la acción de protección al consumidor?

De acuerdo con Alba-Urrego, et.al (2022) la protección al consumidor financiero en

Colombia, inicia con las acciones de indemnización por perjuicios causados en servicios que necesitan la entrega de bienes: Esta medida se aplica a los servicios que necesitan la entrega de bienes y comienza con la entrega de productos, arreglos de productos o el cambio de estos por otros que tengan características iguales o superiores. En resumen, estas acciones incluyen el cumplimiento de las garantías y los servicios.

Del mismo modo se puede mencionar las acciones contra prácticas de publicidad engañosa: Publicidad engañosa: son acciones que se emplean cuando la información no es verídica o es insuficiente, lo que genera un error o una confusión en el consumidor. La que no se ajuste a la realidad o sea insuficiente, de tal forma que pueda inducir a error, confusión o engaño.

Finalmente, las acciones propensas a la seguridad de las garantías están enfocadas a requerir por las infracciones de alguna de las garantías, definidas como las obligaciones temporales, solidaria en responsabilidad del fabricante y el proveedor, de proveer el buen estado del producto legalmente exigibles y asentimiento de este con los contextos de competitividad, calidad y seguridad en la misma no tendrá contraprestación adicional al costo del bien.

9.3. Reclamo Directo como Requisito Procedibilidad antes de la Demanda

En primer lugar, el comprador del inmueble, antes de iniciar el trámite de una debe dirigirse directamente ante la constructora, posterior a dar a conocer los saberes de su desconcierto en cuanto a las reparaciones o modificaciones del bien inmueble. Esta exigencia logra exhibirse de modo enunciado, por escrito o traspasando por medios electrónicos. En todo caso el fabricante o distribuidor posee la obligación de recoger su exigencia y reconocer en un máximo de quince días hábiles, esto en consentimiento al numeral 5 del artículo 58 ley 1480 de 2011.

9.3.1. Procedimiento.

Para el procedimiento maneja un requerimiento directo informando el detrimento que posee la vivienda y en un lapso de cinco (5) días hábiles el técnico hace la inspección de comprobación de la propiedad, el experto debe dar una contestación lógica en diez (10) días hábiles al comprador. Dicha expresión consigue suspender por un término semejante según la complicación del mismo. Desde el momento que se obtiene la respuesta, el constructor tiene un tiempo máximo de treinta (30) días para reparar el daño.

9.3.2. Denuncia ante la Superintendencia de Industria y Comercio

En el caso de una denuncia ante la Superintendencia de Industria y Comercio, las compañías correspondientes no tienen en cuenta a los reclamos, o si la contestación entregada fue paradójica a sus presunciones, pueden pretender una protección de los derechos de los consumidores, al presentar formalmente una denuncia ante la entidad para que comience una investigación que concierna y atribuya las multas a que posea a lugar. Dicha entidad ejecutará las averiguaciones del caso, requerirá al técnico, averiguación sobre los hechos relatados en la inquietud y de hallar que ciertamente han prudente contra el derecho del comprador vendrá a asignar multas o sanciones.

9.3.3. Demanda ante la Superintendencia de Industria y Comercio

Una petición del consumidor es el primer paso del proceso, por medio del cual un usuario o cliente defiende sus derechos cuando, en una relación de consumo, los actos o fallos de los proveedores de bienes y servicios les afectan. La exigencia de derechos de los consumidores a través de la demanda es el primer paso para gestionar procedimientos en los que se requiera la efectividad de la garantía, se busque la protección contractual frente a cláusulas abusivas, se solicite compensación por daños derivados del servicio prestado o por publicidad e información engañosa, o incluso aquellos en los que se infrinja alguna norma protectora para usuarios o

consumidores.

La demanda debe ser presentada con todos los requisitos legales, incluyendo la constancia del reclamo directo, los hechos, las pretensiones, los fundamentos de derecho, y las pruebas. Si se presenta una demanda, es posible aumentar las pretensiones a su favor para que, al terminar el proceso, se recuperen los derechos, siempre y cuando antes se haya hecho un reclamo directo al proveedor o vendedor.

9.3.4. ¿Qué se puede lograr con la acción de protección al consumidor?

- ✓ Reparación de daños: El constructor puede ser condenado a costear una compensación por los daños producidos al consumidor.
- ✓ Cumplimiento de garantías: El constructor puede ser obligado a cumplir con las garantías establecidas para el producto o servicio.
- ✓ Nulidad de cláusulas abusivas: Un juez puede declarar nulas las cláusulas abusivas de un contrato.
- ✓ Sanciones: En caso de que el consumidor tenga razón, la SIC puede imponer sanciones al proveedor, incluyendo multas.

9.3.5. Efecto Producido por la Sentencia Judicial

La superintendencia de industria y comercio, al emitir la sentencia, concede poderes para decidir infra, ultra y extrapetita y tomar las medidas pertinentes según el caso. También determina cómo se deben hacer las cosas y da instrucciones al respecto; además, establece una sanción económica contra quien sea hallado culpable de violar derechos. Asimismo, si no se cumple con lo que se ha fallado en la sentencia del proceso o si se llega a una conciliación o transacción, la SIC tiene la autoridad para tomar las medidas necesarias para garantizar que se

cumpla con lo ordenado, en ello se demuestra el poder jurídico de la SIC para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto en sus sentencias, gracias a su rol jurisdiccional.

9.3.6. ¿Qué Sucede si el Bien por Causa de los Daños Imposibilita la Reparación?

En este caso, el fabricante devolverá al adquirente el monto que este pagó como cuota inicial, además de la totalidad de los montos abonados por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado según el cambio del IPC. Igualmente, el consumidor deberá saldar con la entidad financiera la totalidad del saldo que aún tiene pendiente del crédito contratado. Cuando el consumidor y la entidad financiera hayan recibido la devolución del dinero, se realizará el traspaso físico y de propiedad del inmueble al productor o expendedor. En el caso de que exista crédito financiero, el productor o distribuidor tendrá que devolver la suma total pagada por el bien, con el ajuste correspondiente basado en la fluctuación del IPC.

Tabla 2

Cuadro comparativo de mecanismos para la protección del consumidor inmobiliario en Colombia

Mecanismo	Fundamento normativo	Quién lo presenta	Plazo de respuesta / trámite	Requisitos principales	Efectos/ Alcances	Limitaciones
Reclamo directo	Ley 1480 de 2011, art. 58 y ss. / Decreto 735 de 2013	Consumidor directamente ante el proveedor constructor	El proveedor debe responder en 15 días hábiles; puede prorrogar por otros 15 según complejidad	Identificación del defecto, solicitud de reparación/reposición, constancia de entrega del inmueble	Obligación inicial de respuesta del proveedor; puede dar lugar a reparación, reposición o devolución del dinero	No es vinculante por sí mismo; si el proveedor no responde o niega, el consumidor debe acudir a la SIC o juez

Denuncia administrativa	Ley 1480 de 2011, arts. 61–62	Consumidor ante la SIC	La SIC inicia investigación; no hay término fijo, depende de la carga de procesos	Constancia del reclamo directo, pruebas mínimas (fotografías, contratos, comunicaciones)	La SIC puede imponer multas y sanciones al proveedor, ordenar correctivos administrativos	No genera directamente indemnización al consumidor; es de carácter sancionatorio, no resarcitorio
Demanda del consumidor	Ley 1480 de 2011, arts. 56–57 / Procedimiento ante la SIC como juez de consumo	Consumidor ante la SIC – Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales	Trámite judicial abreviado; tiempos variables según congestión	Reclamo directo previo, escrito de demanda con hechos, pretensiones, fundamentos de derecho y pruebas	Puede ordenar reparación, reposición, devolución del dinero, indemnización de daños, nulidad de cláusulas abusivas	Requiere formalidad procesal (asesoría jurídica recomendada); puede tardar varios meses; el éxito depende de la prueba técnica

De acuerdo con la tabla anterior la secuencia obligatoria, el proceso inicia siempre con el reclamo directo; solo si este no prospera se puede acudir a denuncia o demanda.

9.4. Naturaleza de Cada Mecanismo

El reclamo directo es un intento de solución temprana.

La denuncia tiene carácter administrativo-sancionador (protege el interés general). La demanda es de carácter jurisdiccional (protege el interés individual).

Problema práctico: aunque los mecanismos existen, los consumidores enfrentan barreras probatorias, costos de peritajes y tiempos prolongados, lo que limita la efectividad real de la protección.

El marco de protección al consumidor inmobiliario colombiano constituye un ejemplo paradigmático de cómo la sofisticación jurídica puede, sin la debida articulación práctica, generar una "ilusión de protección": formalmente robusta, pero sustancialmente limitada en su alcance

social.

La verdadera medida del éxito de este sistema no debería ser la elegancia de su diseño normativo, sino su capacidad para transformar efectivamente las relaciones de poder en el mercado inmobiliario, democratizando el acceso a la justicia para todos los consumidores, independientemente de su condición socioeconómica o nivel educativo. Esta paradoja invita a repensar no solo las reglas de amparo al comprador, sino el modelo mismo de justicia distributiva en las sociedades contemporáneas, donde la complejidad técnico-jurídica puede convertirse, inadvertidamente, en un mecanismo de exclusión social.

10. Capítulo III. Programa de vivienda implementado por el Gobierno Nacional.

10.1. Programa Mi Casa Ya

Este programa de subsidio de vivienda del gobierno colombiano hace parte importante de la nueva forma de adquirir una vivienda en Colombia, ésta ayuda ha incrementado la posibilidad de compra para los ciudadanos de menos recursos económicos ya que con este beneficio se puede cubrir la cuota inicial del valor del proyecto.

Es de resaltar que las constructoras “afiliadas” a este programa deben cumplir con unos requisitos para poder acceder, como son los estándares de calidad, diseños arquitectónicos, presentación de un plan detallado con especificaciones técnicas, presupuesto, saberes de impacto del medio ambiente y la obtención de permisos de construcción. Además, el proyecto debe cumplir con las características de diseño urbanístico y de construcción sostenible.

10.2. Normatividad Aplicable

Tabla 3 Decreto 1077 de 2015

Artículo 2.1.1.1.1.2.	Reglamentar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas, conforme a lo dispuesto en las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002, 1114 de 2006 y 1151 de 2007.
2.1 Vivienda de Interés Social (VIS).	No supera los 135 SMMLV. Reglamentado por el artículo 2.1.1.1.4.5 del decreto 046 de 2020.
2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).	No supera los 90 SMMLV. Reglamentado por el artículo 2.1.1.3.1.4.4. del decreto 046 de 2020.
2.5.3. Construcción en sitio propio.	En el marco del Programa “Casa Digna, Vida Digna”, No supera los 18 SMMLV. Reglamentado por el artículo 1 del decreto 867 de 2019.
2.5.4. Mejoramiento de vivienda.	Implementación de los lineamientos de Construcción Sostenible. Reglamentado por el artículo 1 del decreto 1285 de 2015 y el numeral 2 del artículo segundo de la resolución 0549 de 2015.
Artículo 2.2.7.1.2.	Porcentajes obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones.

Tomado de: <https://www.minvivienda.gov.co/ministerio-planeacion-gestion-y-control-sistema-general-de-regalias-lineamientos-para-presentacion-de-proyectos-vivienda-de-interes-social-sgr>

El programa "**Mi Casa Ya**" fue creado por el gobierno de Juan Manuel Santos en año 2015, este programa se enfocó en facilitar la adquisición de viviendas nuevas a familias de

variedad media en ciudades intermedias de Colombia, ofreciendo subsidios para cuotas iniciales y tasa de intereses de créditos hipotecarios. Dichos subsidios fueron clasificados para su asignación según el ingreso mensual del beneficiario; es decir si esta persona se encontraba entre 1 a 2 SMLMV el subsidio correspondiente a asignar sería de 30 SMLMV del año en curso y a las personas que reportaban ingresos superiores a 2 SMLMV y máximo hasta 4 SMLMV obtendrían un beneficio de 20 SMLMV para la compra de la vivienda. Para el acceso a este subsidio inicialmente se tenía que cumplir con estos requisitos:

- ✓ No tener vivienda propia o poseer algún bien inmueble.
- ✓ No haber recibido anteriormente subsidio de vivienda por el gobierno.
- ✓ No estar reportado en Centrales de riesgo.
- ✓ La vivienda debe ser nueva.

Adicionalmente el gobierno subsidiaría la tasa de interés hipotecario hasta 5 puntos por 7 años, esto según la clasificación del proyecto VIP o VIS, teniendo en cuenta que obligatoriamente se debe tener un crédito con entidad bancaria para acceder a este subsidio. Durante los dos periodos presidenciales del presidente Juan Manuel Santos y el gobierno del presidente Duque se continuó con este programa dándole continuidad ya que fue una ayuda que tuvo gran aceptación por los colombianos.

En gobierno actual inicialmente se siguió implementando este programa, pero el presidente Gustavo Petro decidió hacer unos cambios que permitirían el acceso a los individuos aún más vulnerables por ejemplo las víctimas del conflicto armado, las madres cabezas de familia, las viviendas rurales y aquellas clasificadas según su categoría de SISBEN.

Se determinó una tabla que sumado su puntaje le daría una mayor priorización al postulante para acceder al subsidio, entre algunos de los nuevos requisitos son los siguientes:

- ✓ Se priorizaron los inmuebles tipo VIP y del sector rural.
- ✓ Pertenecer al registro único de víctimas del conflicto.
- ✓ Ser madre comunitaria o cabeza de hogar.
- ✓ La destinación del subsidio dependerá de la categoría del SISBEN.

En definitiva, este programa del gobierno ha ayudado a los colombianos a comprar vivienda con la seguridad de garantía vinculada a la normatividad y requisitos necesarios que determina la posibilidad de las constructoras poder realizar este tipo de proyectos, brindando seguridad y calidad para los consumidores inmobiliarios. Para abordar la efectividad administrativa en la defensa de los derechos inmobiliarios en Colombia, es importante considerar varios aspectos claves que influyen en el entorno de los bienes raíces y la dirección pública.

Conclusión

El análisis del marco normativo de protección al consumidor inmobiliario en Colombia revela un sistema jurídico que ha experimentado una evolución significativa, caracterizada por la transición desde las garantías clásicas del derecho civil hacia un modelo integral que incorpora las destrezas contemporáneas del derecho del consumidor. Específicamente en la Ley 1480 de 2011, vinculada a los decretos reglamentarios y la posterior Ley 1796 de 2016, ha conformado un esquema legal que busca proporcionar equitativamente los vínculos asimétricos entre constructores y adquirentes de vivienda.

De acuerdo a lo establecido en este proyecto se concluye que el sistema determina varios niveles de protección: desde la garantía de diez años para los defectos estructurales hasta las garantías particulares para acabados y líneas vitales, que se suman a los métodos tradicionales de saneamiento por vicios ocultos y evicción. El reconocimiento por parte de la legislación de la complejidad intrínseca a las operaciones inmobiliarias y la importancia de proteger los derechos de los usuarios en un sector con alta vulnerabilidad económica se evidencia en la integración de estas herramientas jurídicas.

La puesta en marcha del proceso verbal sumario frente a la Superintendencia de Industria y Comercio es un progreso significativo en el acceso equitativo a la justicia en lo referente al consumo. Esta disposición, establecida en el artículo 116 de la Constitución Política, facilita que los clientes lleguen a una jurisdicción especializada sin tener que cumplir con los costos y formalidades típicos de los procedimientos civiles ordinarios. En tanto, la capacidad de comparecer en procesos de mínima cuantía, la rapidez del procedimiento y la ejecución inmediata de las decisiones son factores que fortalecen la situación del consumidor ante prácticas

comerciales abusivas. No obstante, las barreras probatorias importantes que persisten limitan la eficacia de este sistema, en particular cuando se trata de demostrar defectos técnicos que necesitan costosos informes periciales. Esto podría generar nuevamente las asimetrías que el sistema busca rectificar.

Los programas gubernamentales como "Mi Casa Ya" han generalizado el acceso a la vivienda para áreas de ingresos medios y bajos, pero también han comprobado la necesidad de fortificar los dispositivos de control de calidad en la construcción. La integración de estos programas con el marco de protección al consumidor genera una responsabilidad adicional del Estado en la supervisión de los estándares constructivos, particularmente en proyectos VIS y VIP donde los beneficiarios pueden tener menores recursos para ejercer sus derechos de manera efectiva. La evolución de este programa hacia la priorización de población vulnerable y víctimas del conflicto armado refleja una comprensión más amplia del derecho a la vivienda digna como derecho fundamental, pero requiere el fortalecimiento paralelo de los mecanismos de protección postcontractual.

La principal paradoja identificada en este análisis reside en la brecha existente entre la sofisticación normativa del sistema y su accesibilidad práctica para el ciudadano común. Aunque Colombia cuenta con uno de los marcos legales más avanzados de América Latina en protección al consumidor inmobiliario, la complejidad técnico-jurídica puede convertirse, inadvertidamente, en un obstáculo para su efectiva aplicación. La dispersión normativa, los plazos diferenciados según el tipo de garantía, la necesidad de conocimiento técnico especializado y los costos asociados a los procesos judiciales mantienen una barrera de acceso que limita la democratización real de la justicia.

El desafío futuro del sistema consiste en simplificar los procedimientos sin sacrificar la

protección sustantiva, fortalecer los mecanismos de control preventivo y desarrollar alternativas de solución de conflictos que sean verdaderamente accesibles para todos los sectores de la población. Solo mediante esta transformación el marco normativo podrá cumplir su promesa de equilibrar efectivamente las relaciones de poder en el mercado inmobiliario colombiano.

En síntesis, el régimen actual de protección al consumidor inmobiliario en Colombia es formalmente robusto, pero materialmente limitado. A pesar los avances significativos en el sistema normativo, es necesario fortalecer su operatividad a través de mecanismos de prevención, supervisión y educación jurídica a los consumidores. Sin embargo, su efectividad dependerá de los mecanismos de protección a los que puedan acceder los consumidores finales, con el objetivo de reducir la carga probatoria del comprador y fortalecer la transparencia contractual en el sector inmobiliario.

Se recomienda unificar la normativa del régimen de garantías inmobiliarios en una sola ley, eliminando la dispersión normativa que puede confundir a los consumidores y debilita la seguridad jurídica de los mismos; la creación de un fondo nacional de garantías para los compradores de vivienda bajo la supervisión de la Superintendencia de Industria y Comercio y del Ministerio de Vivienda, para que se cubran los costos e indemnización que se pueden causar por la entrada el liquidación del constructor o no quieran responder por las garantías; fortalecer el control técnico y la supervisión de las obras; campañas pedagógicas a la comunidad, especialmente en los sectores donde exista una amplia opciones de compra de vivienda.

Referencias Bibliográficas

- Alba-Urrego, N., Quintero-Valderrama, J. A., & Díaz-Arenas, M. P. (2022). La protección al consumidor financiero en Colombia, Estado de Cosas. *Nuevos desafíos del Derecho*, 2(1), 1-26.
<https://scholar.archive.org/work/ewiy33ah3fhlhnsperc3zwuoxu/access/wayback/https://revistas.poligran.edu.co/index.php/desafios/article/download/4085/4394>
- Arias Gonzáles, J. L., & Covinos Gallardo, M. (2021). Diseño y metodología de la investigación. *Enfoques Consulting EIRL*, 1(1), 66-78.
https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). *Constitución Política de Colombia* Bogotá D.C., Colombia. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125>
- Bravo Molina, J. C. (2022). Garantías, cláusulas abusivas y protección al consumidor inmobiliario en el contrato de compraventa de vivienda. *Prolegómenos*, 25(49), 65-86.
http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-182X2022000100065&script=sci_arttext
- Congreso de Colombia, (1873) Código Civil Colombiano.
https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf
- Congreso de la República de Colombia. (2001) LEY 675 DE 2001(Agosto 03) *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*.
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>
- Congreso de la República de Colombia. (2001) Ley 675 de 2001. *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*.
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>
- Congreso de la República de Colombia. (2011) LEY 1480 DE 2011-(Octubre 12) *Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones*.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=44306>
- Congreso de la República de Colombia. (2012) LEY 1564 DE 2012. ACTUALIZACIÓN: 27 DE AGOSTO DE 2025 (Modificada por la Ley 2541 de 2025). (Julio 12) *Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=48425>

Congreso de la República de Colombia. (2016) LEY 1796 DE 2016 (Julio 13) “*Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones*”

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=78234>

Corte Constitucional De Colombia (2008) Sentencia T-552/08. ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/t-552-08.htm>

Corte Constitucional De Colombia (2015) Sentencia T-453/15.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2015/t-453-15.htm>

Corte Constitucional De Colombia (2020) Sentencia T-342/20.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2020/t-342-20.htm>

Corte Suprema de Justicia, (2016). SC14426-2016. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2016/11/SC14426.pdf>

Durán, A. P. (2010). Mercado informal de vivienda en alquiler y estrategias residenciales de los sectores populares en Bogotá. Indicis sobre debilidades del sistema de vivienda de interés social. *en el cambio de siglo: promesas y realidades*, 293.

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/23720/2/LEXTN-v4-Jaramillo-ED-129045-PUBCOM.pdf#page=289>

García Brunal, G. A. (2021). La garantía legal del Estatuto del Consumidor como mecanismo para proteger al comprador frente a vicios inmobiliarios progresivos. *Revista de Derecho Privado*, (41), 109-143. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0123-43662021000200109&script=sci_arttext

Gasca Zamora, J., & Castro Martínez, E. D. J. (2021). Financiarización inmobiliaria en México: una mirada desde los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS). *Revista invi*, 36(103), 112-136. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582021000300112&script=sci_arttext&tlng=en

Hernández Muñoz, J. M. (2024). *evolución de los contratos de construcción*.

<https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/f8dd44e4-f605-4b83-8766-447a1b2dc75c/content>

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2020). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*.

https://www.academia.edu/download/64312353/Investigacion_Rutas_cualitativa_y_cuantitativa.pdf

López-Rodríguez, D., & Matea De los Llanos, M. (2020). La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. *Documentos Ocasionales/Banco de España, 2002*. <https://observatorioinmobiliario.com/wp-content/uploads/2020/02/LA-INTERVENCION-PUBLICA-EN-EL-MERCADO-del-alquiler.pdf>

Mendoza, S. C. (2024). *Fusiones y adquisiciones: asimetría informativa y gestión de la incertidumbre*. Universidad de los Andes.

<https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=xbNOEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR9&dq=Un+de+los+mayores+desaf%C3%ADos+detectados+es+la+asimetr%C3%ADa+de+informaci%C3%B3n+entre+los+compradores+y+los+constructores,+compra+de+bienes+ra%C3%ADces+&ots=NQgbUEtk7J&sig=eRCdMQ3EOqKVDcr47jxKYa3Oq1Y>

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, (2013) DECRETO 735 DE 2013 (Abril 17) Por el cual se reglamenta la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7º y siguientes de la Ley 1480 de 2011.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=52670>

Presidente de la República de Colombia (2013) DECRETO 735 DE 2013 (Abril 17) *Por el cual se reglamenta la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7º y siguientes de la Ley 1480 de 2011*.

Presidente de la República de Colombia (2015) Decreto 1077 de 2015 *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.*"-

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

Pulgarín Estrada, S. M., & Zapata Vargas, V. (2025). Efectividad de la Conciliación en el Derecho del Consumidor en Colombia: Un Análisis Crítico de la Ley 1480 de 2011.

<https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/7270>

Reyes, E. (2022). *Metodología de la investigación científica*. Page Publishing Inc.

<https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=SmdxEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=Metodol%C3%B3gias+de+la+Investigaci%C3%B3n&ots=O06FwyO8e4&sig=bLfqnLuY02jHIQ>

[- vuCXDpcqXN4](#)

Solano, J. E. C. (2022). Garantías mobiliarias: regulación, eficacia e impacto en el ordenamiento jurídico colombiano a partir del año 2013. *Derectum*.

<http://revistas.unilibre.edu.co/index.php/derectum/article/view/11085>

Superintendencia de Industria y Comercio (2012) Estatuto del Consumidor. Ley 1480 de 2011

[https://www.sic.gov.co/estatutos- consumidor](https://www.sic.gov.co/estatutos-consumidor)