

**Responsabilidad Civil De Las Constructoras En Colombia, Por Vicios En Edificaciones,
Con Posterioridad A Su Entrega, Período 2013-2019**

Marcela Patricia Roldan Flórez

Oscar Darío Montoya Naranjo

Monografía de compilación para optar al título de Abogado

Universidad Autónoma Latinoamericana (UNAULA)

Programa de Derecho

Medellín

2019

Resumen

En el año 2013, los colombianos fueron testigos del colapso de una de las torres del Edificio Space, ubicado en la ciudad de Medellín, un hecho que produjo, no solo perjuicios patrimoniales e inmateriales a sus propietarios, sino también la muerte de uno de sus residentes y el posterior desplome controlado de las demás torres, debido a los severos defectos de la edificación y con el propósito de evitar más pérdidas humanas. Este hecho prendió las alarmas en Colombia acerca de las obligaciones de las empresas constructoras frente a este tipo de situaciones, su responsabilidad de no causar daños a otros y el alcance de la normativa y los pronunciamientos jurisprudenciales existentes al respecto. Desde esta perspectiva, el propósito de esta monografía de compilación es determinar la responsabilidad civil de las constructoras en Colombia, por vicios en las edificaciones, con posterioridad a su entrega, durante el período 2013-2019. Se concluye con esta investigación que la responsabilidad civil de las empresas constructoras por vicios en las edificaciones, después de su entrega; es contractual cuando media el incumplimiento del contrato y la falta de diligencia en el desarrollo de la misma, por lo cual le es aplicable es régimen subjetivo demostrando la culpa o el dolo y teniendo en cuenta las garantías existentes al respecto. Así mismo, es de carácter estructural cuando afecta a terceros sin un contrato de por medio, se demuestra probando el daño, el nexo causal y el hecho generador a través del régimen objetivo, por lo cual se omite la culpa.

Palabras clave: *responsabilidad civil contractual, responsabilidad civil extracontractual, vicios en construcción, empresas de construcción, edificaciones.*

Abstract

In 2013, Colombians witnessed the collapse of one of the towers of the Space Building, located in the city of Medellín, a fact that produced not only patrimonial and immaterial damages to their owners, but also the death of one of their residents and the subsequent controlled collapse of the other towers, due to the severe defects of the building and in order to avoid more human losses. This fact set off alarms in Colombia about the obligations of construction companies in the face of such situations, their responsibility not to cause damage to others and the scope of the regulations and existing jurisprudential pronouncements in this regard. From this perspective, the purpose of this compilation monograph is to determine the civil liability of construction companies in Colombia, for defects in the buildings, after their delivery, during the 2013-2019 period. It is concluded with this investigation that the civil responsibility of the construction companies for defects in the buildings, after their delivery; It is contractual when the breach of the contract mediates and the lack of diligence in the development of the contract, for which it is applicable is a subjective regime proving fault or intent and taking into account existing guarantees in this regard. Likewise, it is of a structural nature when it affects third parties without a contract in between, it is demonstrated by proving the damage, the causal link and the generating fact through the objective regime, whereby the fault is omitted.

Keywords: *contractual civil liability, non-contractual civil liability, construction defects, construction companies, buildings.*

Contenido

1. Capítulo Introductorio	7
2. Estructura y Dinámica del Sector de la Construcción en Colombia, durante el Período 2013-2018.....	23
2.1. Constitución del Sector de la Construcción en Colombia.....	23
2.2. Dinámica del Sector Constructivo en Colombia, Período 2013-2018	27
3. El régimen jurídico general colombiano aplicable a las empresas dedicadas a la construcción de inmuebles	40
4. La responsabilidad civil de las empresas constructoras, en el marco jurídico y jurisprudencial colombiano; a partir de los elementos que la configuran	55
4.1. Generalidades Doctrinales Acerca de la Responsabilidad Civil	55
4.2. Elementos que Configuran la Responsabilidad Civil de las Empresas Constructoras en Colombia.....	57
4.2.1. El Daño	57
4.2.2. El Nexos Causal	64
4.2.3. El Hecho Generador.....	64
4.2.4. La Culpa.....	65
4.3. Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual de las Empresas Constructoras Colombianas.....	66
4.4. Responsabilidad Civil de las Empresas Constructoras con Posterioridad a la Entrega de la Edificación.....	84
5. Conclusiones.....	88

Lista de Tablas

Tabla 1. *Características de las categorías de complejidad de las licencias de construcción y sus modalidades en Colombia*..... 44

Tabla 2. *Documentación para presentar solicitud de licencia urbanística para construcción.* .. 45

Lista de Figuras

<i>Figura 1.</i> Grietas en la estructura de la torre 6 del edificio Space, antes de su colapso.	8
<i>Figura 2.</i> Daños en el edificio Bernavento, antes de su implosión.	9
<i>Figura 3.</i> Estructura del sector de la construcción en Colombia.	24
<i>Figura 4.</i> Variación porcentual anual del PIB el sector de la construcción, 2013-2018.	32
<i>Figura 5.</i> Variación licencias de construcción, según área aprobada anual, período 2013-2018.	33
<i>Figura 6.</i> Variación anual porcentual del área culminada de edificaciones, 2013-2018.	34
<i>Figura 7.</i> Variación monetaria de la construcción de edificaciones, en el período 2013-2018. ..	35
<i>Figura 8.</i> Unidades culminadas durante el período 2013-2018, según el tipo de vivienda.	36
<i>Figura 9.</i> Tejido empresarial del sector de la construcción en Colombia, según activos e ingresos operacionales, 2013-2018.	37

1. Capítulo Introductorio

El sector de la construcción en Colombia, se ha convertido en uno de los sectores más dinámicos, productivos y con mayor crecimiento económico en el país, en años recientes; lo cual se ha visto reflejado en el aumento de su participación en el Producto Interno Bruto (PIB) nacional, con una variación entre el primer trimestre de los años 2018-2019, equivalente a 0,8 puntos porcentuales, pasando de 2% a 2,8%. Así mismo, es un sector que, en marzo de 2019, contribuyó con un 56,4% con respecto a la tasa de ocupación total nacional (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2019a). Aunado a lo anterior, el número de empresas constructoras creadas se incrementó entre el año 2013 y el primer trimestre del 2017, pasando de 1.900 a 2.345 compañías; aunque también se identificó un decrecimiento en el número de empresas entre marzo de 2017 y octubre de 2018, equivalente a 173 organizaciones (Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL], 2018). Particularmente, en el departamento de Antioquia, la contribución y participación porcentuales del área aprobada para el año 2019, aumentaron en 9,6 y 17,7%, respectivamente (DANE, 2019). Adicionalmente, para el año 2018, en la ciudad de Medellín, la participación total de empresas nuevas, tanto sociedades como personas naturales; alcanzó un total equivalente de 13,1% y 2,8%, respectivamente (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2019)

No obstante, durante el período comprendido entre los años 2017-2019, en sus respectivos meses de marzo, este sector ha presentado una considerable contracción en lo concerniente, con los indicadores económicos asociados con la oferta. Como resultado de lo anterior, el área total aprobada paso de 1.997.234 a 1.757.350 m², el área aprobada para vivienda decreció de 1.438.528 a 1.425.186 m². Sumado a esto, en Medellín y el Área Metropolitana, el

área culminada disminuyó durante el primer trimestre de 2019 en 27,4%, así como el área en proceso de construcción, con un decrecimiento de 9,8% (DANE, 2019).

Si bien el sector de la construcción ha tenido una fuerte participación en el desarrollo económico y social en el territorio nacional, también se evidencia, a través de algunos de sus indicadores, un menor desempeño en el año 2019, coyuntura a la cual se suman las problemáticas jurídicas que se ha presentado con numerosas edificaciones en el país; por cuenta de las múltiples fallas y daños encontrados en las estructuras de las mismas, las cuales en muchos casos, han derivado en la ruina y desplome de dichos edificios, lo que a su vez, ha generado diversos inconvenientes para sus propietarios, e incluso para terceros.

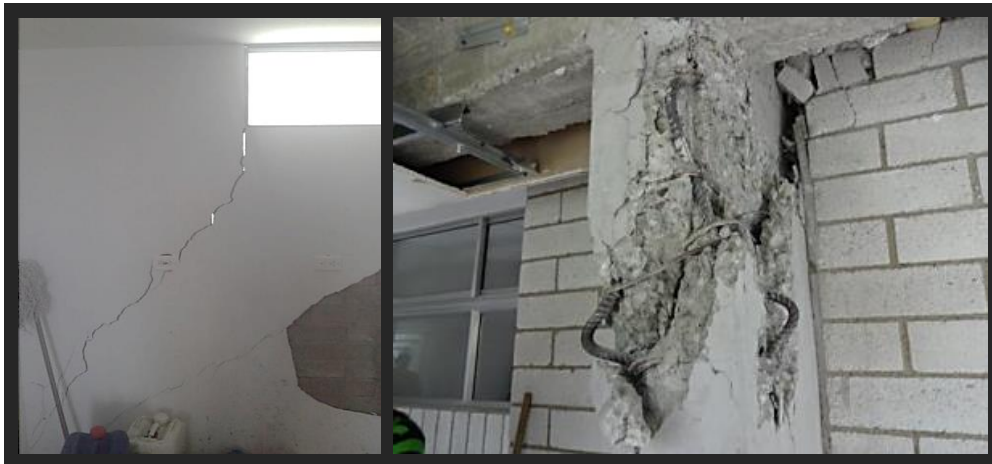


Figura 1. Grietas en la estructura de la torre 6 del edificio Space, antes de su colapso.
Fuente: adaptado de Concejo de Medellín. Acta 373 (2013).

Desde esta perspectiva, se considera que el hecho detonante de esta situación, fue el colapso de la torre 6 del Edificio Space en Medellín, en la noche del 12 de octubre de 2013; un trágico evento que desencadenó en la muerte de 12 personas, uno de ellos, residente del edificio y 11 trabajadores que se encontraban en ese momento realizando trabajos de intervención a la estructura del edificio construida por la firma Constructora Lérica CDO, después de ser evacuado un día antes, por decisión del Departamento Administrativo de Gestión de Riesgos de

Desastres (DAGR), debido a los problemas estructurales identificados en dicha edificación (Universidad de los Andes, 2015) (figura 1). Ante este desplome y las graves condiciones de la infraestructura del Space, principalmente, la torre 5; el exalcalde de Medellín, Aníbal Gaviria, ordenó la demolición implosiva de la totalidad de etapas del edificio que aún seguían en pie, proceso que se llevó a cabo en primera medida con la etapa 5, que fue demolida el 9 de mayo de 2014, y posteriormente, el 23 de septiembre de 2014, fueron derribadas las torres restantes (Jiménez, 2018).

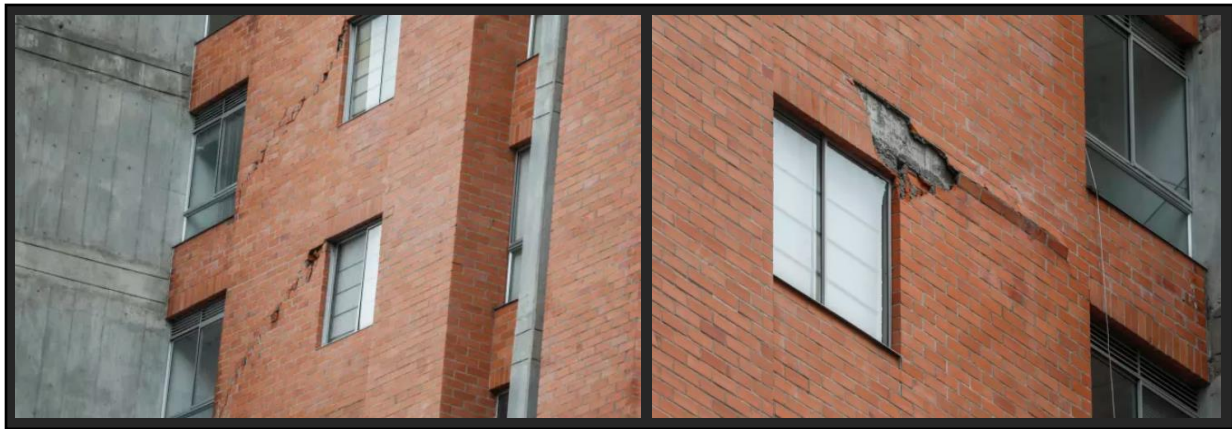


Figura 2. Daños en el edificio Bernavento, antes de su implosión.
Fuente: adaptado de Sáenz (2018).

El desplome del edificio Space, prendió las alarmas en el país, con respecto a la existencia de muchas otras unidades residenciales en situaciones de incertidumbre complejas, por los daños estructurales que presentaban y que podrían resultar en ruina, tanto la infraestructura como los sueños y el patrimonio de numerosas personas en el país que adquirieron sus inmuebles con la ilusión de tener vivienda propia.

Algunos de estos edificios, en ese momento, eran: Asensi, Continental Tower y Bernavento; este último, localizado en el barrio la Loma de los Bernal en Medellín, desocupado voluntariamente por sus habitantes en el año 2016 y que también fue demolido de forma

controlada y escalonada el pasado 14 de junio de 2018 (Restrepo, 2018), por orden del actual alcalde de la ciudad Federico Gutiérrez, decisión que fue ratificada mediante el Decreto 204 de 2018 (Alcaldía de Medellín. Decreto 240, 2018). Para el año 2018, se reportaron más de 2.200 familias afectadas en Medellín y el Área Metropolitana y 16 edificios defectuosos, de los cuales 11, fueron erigidos por la Constructora Lérica CDO (Cárdenas Herrera, 2018).

Según se ha referenciado en líneas previas, la principal causa de la caída del edificio Space y el posible colapso de otros edificios, así como el peligro que esto, representa para sus habitantes; está asociada con los graves daños estructurales que estos han presentado, una vez han sido entregados los inmuebles a sus respectivos propietarios, lo cual se ha originado, entre otros, por los siguientes factores: incumplimiento de los requisitos mínimos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-98 (Decretos Reglamentarios 33 de 1998 y 34 de 1999), deficiencias en los planos estructurales y en los cálculos, placas de entrepiso de muy poca rigidez (Universidad de los Andes, 2015); desprendimiento de elementos de mampostería en fachadas, daños estructurales en las columnas de soporte (Alcaldía de Medellín. Decreto 240, 2018), deficiencias en las propiedades de los materiales utilizados en el proceso de construcción, negligencias y omisiones por parte de las constructoras para atender el llamado de los propietarios y las recomendaciones de las autoridades competentes, vigas no uniformes y falta de capacidad en la estructura para resistir cargas sísmicas (Cárdenas Herrera, 2018).

De igual forma, este contexto también fue causado por la aprobación y expedición de licencias de construcción, por parte de las curadurías correspondientes, sin el cumplimiento de los requisitos básicos de sismorresistencia; lo que, a su vez se presentó por los hechos de corrupción existentes, en relación con la designación de los curadores urbanos (Sala Penal del

Tribunal Superior de Medellín. Acta No. 157, M.P. César Augusto Rengifo Cuello, 2017; Cárdenas Herrera, 2018).

En materia jurídica, el colapso del edificio Space y los daños de aquellos que se revelaron posteriormente, suscitaron la atención de los medios de comunicación, de las autoridades competentes y se develaron varios asuntos relevantes, con respecto a la regulación de las constructoras del país, en cuanto a los procesos de edificación de sus obras y el alcance de la responsabilidad civil de las mismas. Se trata de una situación que vulnera los bienes jurídicos personales y los derechos colectivos. Con respecto a los primeros, se encuentran “la vida, la integridad personal, la subsistencia digna, la salud, la vivienda, la familia, los bienes patrimoniales esenciales y los derechos fundamentales económicos y sociales de las personas [afectadas]” (Congreso de Colombia. Ley 1523, 2012, art. 59, inc. 1). En lo concerniente con el segundo grupo, se tienen los derechos a la seguridad, a la salubridad pública, a la realización de construcciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas (Corte Constitucional T-149/17, M.P. María Victoria Calle Correa, 2017), entre otros.

En el ámbito penal, específicamente, en el caso del conjunto residencial Space, la Fiscalía General de la Nación (FNG, 2018), explicó que “el Juzgado Primero Penal del Circuito de Medellín (Antioquia) (...) condenó (...) a dos directivos de la constructora Lérica CDO S.A., y a un ingeniero calculista, por el homicidio culposo del estudiante universitario Juan Esteban Cantor” (párr. 3), con penas que oscilan entre 4 y 5 años de prisión domiciliaria, así como, con prohibiciones para el ejercicio de sus profesiones; sentencia confirmada en segunda instancia por la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín. Adicionalmente, en el campo contractual, Arango M. (2014), expone que se ha ordenado la indemnización de los propietarios afectados, por lo menos por el valor comercial del inmueble antes de la situación crítica acaecida, los daños

emergentes, es decir, los gastos asociados con el valor del bien, junto con el pago de los costos implicados con los procesos de atención de la emergencia.

Aunado con lo anterior, el descubrimiento de edificaciones con graves daños en estructurales en el país, también pusieron en evidencia los vacíos normativos y la falta de ética de numerosas empresas constructoras durante los procesos de construcción. En este sentido, es posible mencionar la promulgación de la Ley 3 de 1991, con la cual se derogó la obligación de estas compañías de constituir una garantía de póliza para respaldar a los ciudadanos en cuanto a la adquisición de vivienda nueva en el territorio nacional. De igual forma, se identificaron diversas actuaciones antiéticas, como la falta de analogía entre los diseños descriptivos y estructurales propuestos a los compradores potenciales y las características de las edificaciones construidas finalmente (Wilches Sarmiento, 2013).

A raíz de estos vacíos jurídicos y de acciones en contra de la ética profesional de las constructoras, las autoridades legislativas y ejecutivas del país, principalmente, el entonces Alcalde de Medellín, Aníbal Gaviria, hicieron un llamado para efectuar una revisión cuidadosa de las normas de construcción vigentes en Colombia, con el propósito último, de tramitar una propuesta ante el Congreso de la República para hacer ajustes normativos y fortalecer la regulación del sector y evitar la ocurrencia de casos como el de Space (Cañas Camargo, 2014). Una de estas iniciativas, derivó en la consagración de la denominada “Ley Anti-Space”, mediante el Decreto 282 de 2019, motivada en el desplome del edificio Space y en la Ley 1796 de 2016; con el cual se pretende, entre otros asuntos, proteger al comprador de vivienda nueva, ante los posibles vicios que se puedan presentar en la misma, a través de la constitución por parte de la constructora de cualquier mecanismo de amparo, a saber: “a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía; b) Garantía bancaria; c) Póliza de seguro; d) Otros, en

los términos (...) del presente Decreto” (Presidente de la República de Colombia. Decreto 282, 2019, art. 2.2.6.7.1.1.5.).

De conformidad con lo planteado en acápites previos, el principal propósito del presente proyecto de investigación, es determinar la responsabilidad civil de las constructoras en Colombia, por vicios las edificaciones, con posterioridad a su entrega, durante el período 2013-2019; objetivo que se logrará con la descripción de la estructura y dinámica del sector de la construcción de edificaciones en Colombia, durante el período 2013-2018, la explicación del régimen jurídico general aplicable a las empresas dedicadas a la construcción de inmuebles en el país y estableciendo los elementos que configuran la responsabilidad civil de las empresas constructoras, en el marco jurídico y jurisprudencial colombiano.

En correspondencia con las disposiciones emitidas por la Universidad Autónoma Latinoamérica (UNAULA), a través del Acuerdo 388 de 2015 y con la finalidad de dar una solución prospectiva al problema jurídico referenciado previamente; se desarrolla una monografía de compilación mediante la cual se recopilará y se clasificará información relevante acerca del mismo y de este modo, se logrará un diálogo argumentativo con los autores clave sobre este asunto (UNAULA, 2015).

Se trata de un tópico que, de acuerdo con la revisión bibliográfica efectuada durante el desarrollo de esta monografía, ha sido abordado por un acervo significativo de investigadores y académicos, en lo que respecta a la responsabilidad civil, en su sentido amplio. Con respecto a la responsabilidad civil, propiamente dicha de las empresas constructoras en Colombia y otras naciones del mundo, es posible señalar que las investigaciones identificadas son limitadas. No obstante, acerca de lo anterior, en el ámbito internacional, Cuota (2013), explicó en su momento, la responsabilidad que tienen en España los promotores de cooperativas de vivienda por defectos

en la construcción, un asunto reglado por el Código Civil Español y Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y que, a través de su respectiva jurisprudencia, fue posible establecer diferencias entre promotores constructores y mediadores; determinado, además, que para configurar la responsabilidad civil contractual de los primeros y lograr la correspondiente indemnización, es indispensable demostrar la relación causal entre el daño y hecho motivador del incumplimiento, en virtud de lo dictaminado en el artículo 1.101 del Código Civil.

En esta misma línea, se tiene la investigación de Pérez Martínez (2016), la cual tuvo como objetivo general, estudiar el régimen jurídico de responsabilidad en España de las constructoras y demás agentes que participan en el proceso de construcción frente a posibles defectos constructivos, así como el procedimiento que se debe efectuar para hacer válida la respectiva reparación de los daños causados por estos; tanto desde la perspectiva del Derecho privado como público. En este sentido, se evidenció una considerable diferencia entre ambas ramas del derecho con relación al plazo de garantía después de la recepción de la obra, dado que, en el derecho privado, se determinaron tres plazos según el tipo de defecto, a saber: estructurales (10 años), de habitabilidad (3 años) y de terminado y acabado (un año). Y en el derecho público se dispuso un plazo de garantía de 15 años, el cual solo es aplicable para los defectos estructurales y de habitabilidad que representen amenaza de ruina. Así mismo, otra divergencia al respecto deriva de la garantía de cumplimiento de las obligaciones que surgen de la responsabilidad por daños constructivos, ya que en el derecho privado solo se ha fijado un seguro obligatorio y en la contratación pública, se ha determinado una garantía del 5% del importe de adjudicación y otras dispuestas en el Real Decreto Legislativo 03 de 2011.

Por su parte, Espinoza Muñoz y Vistoso Monreal (2014), se enfocó en analizar el marco normativo en Chile que regula la actividad constructora, con la finalidad de identificar sus falencias y de este modo, plantear una posible solución que pueda ser utilizada por los sujetos afectados por fallas y defectos en las construcciones; investigación que surgió por ser un tema poco estudiado doctrinal y jurisprudencialmente en el país y por los vacíos normativos identificados después del terremoto que afectó al país en el año 2010, relacionados con el alcance de la responsabilidad por este tipo de daño de cada agente interviniente y el procedimiento para hacerla efectiva en un momento y circunstancia determinada. De acuerdo con los resultados de este estudio, se evidenció la existencia de varios regímenes para indilgar la responsabilidad por daños y defectos en la construcción; por una parte, está la responsabilidad sin culpa promulgados en Ley General de Urbanismo y Construcciones y algunos artículos del Código Civil y, por otra parte, está la responsabilidad por culpa contenido en este mismo Código. Así mismo, en el caso de los contratos de compraventa, es posible lograr la rescisión del contrato mediante la figura de los vicios redhibitorios y según la Ley del Consumidor también es posible entablar acciones colectivas. Para que se configure dicha responsabilidad es indispensable la existencia del daño, la causalidad, vicios en una determinada edificación y que estos, puedan ocasionar que el edificio perezca o amenace ruina y que, por ello, este último no pueda ser utilizado para el fin que fue construido. Ante este panorama legislativo, se propuso fortalecer la adquisición de seguros contra sismos debido a la alta actividad sísmica en el Chile y para que los agentes que hacen parte del sector de la construcción puedan disponer de los recursos necesarios para responder antes hechos como estos.

Continuando con la normativa en Chile en materia de consumo inmobiliario, es relevante traer a colación, la investigación efectuada por González Castillo (2011), acerca de la

clasificación, límites, efectos e interpretación de las cláusulas modificatorias de responsabilidad contractual en sus tres variantes, esto es, eximentes, limitativas y agravantes de responsabilidad. En este sentido, se evidencia que la modificación o eliminación de reglas de responsabilidad debe realizarse de manera bilateral, es decir que ambas partes deben tener conocimiento de estas y el respectivo consentimiento de las mismas; situación que se torna compleja en el caso de los contratos de adhesión, en los cuales se suele presentar que la cláusula de irresponsabilidad no es aceptada voluntariamente y esta es inclinada a favor de la empresa.

En esta misma línea argumental, se tiene la publicación de Femenías Salas (2010), quien realizó un comentario analítico a la Sentencia pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia Chilena, con fecha 29 de octubre de 2008 en el recurso de casación en el fondo. En dicha ocasión, esta Corte acogió la demanda interpuesta en el año 2004, ante el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt, contra la Inmobiliaria Fourcade S.A.; por las importantes fallas presentadas en la infraestructura de un inmueble adquirido en 1998, vicios que fueron confirmados por un ingeniero especializado y ante los cuales, aquella empresa, envió diversos técnicos para darle solución a los daños causados por tal motivo. En este caso, el 2º Juzgado Civil de Puerto Montt y la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, rechazaron la demanda; pero finalmente la Corte Suprema de Justicia, acogió la demanda pues estimó que no habría operado prescripción en favor de empresas Fourcade. El autor de este análisis, consideró que la tesis sostenida por la Corte, es errada, puesto que los denominados servicios de postventa efectuados por la empresa demandada, pueden ser calificados como un reconocimiento tácito de la obligación de indemnizar perjuicios derivados de defectos en la construcción.

Sumado a esto, Baldeón Guzmán (2017), halló que particularmente, en Ecuador también era necesaria una reforma de fondo a la Norma Ecuatoriana de la construcción (NEC), para

exigir que la ejecución de obras de infraestructura, en especial viviendas, se realice con la participación de los profesionales requeridos y que posean las competencias para confirmar o no, la factibilidad del proceso de construcción de una edificación dada.

En concordancia con el problema jurídico que sustenta esta monografía, se destaca en el ámbito internacional, la investigación de Moya Li (2017), cuyo objetivo central fue revisar la normativa existente en Chile en el área de la construcción, haciendo énfasis en las normas del Código Civil y de las especiales de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y de este modo, determinar la responsabilidad civil de los profesionales de la construcción. Este autor puede establecer la existencia de una relación equilibrada y efectiva, con respecto al marco normativo que protege la inversión de los compradores de inmuebles en Chile y aquel que regula la actividad de los profesionales, técnicos y trabajadores del sector de la construcción. Sin embargo, también es enfático en señalar en que se debe ser diligente al momento de solicitar la solución a los posibles daños que puedan presentar las edificaciones y, además, es necesario erradicar las malas prácticas efectuadas por algunos actores del sector de la construcción, precisar las obligaciones y responsabilidades de los propietarios y de los profesionales involucrados por el proceso de construcción, en su sentido amplio. De nueva cuenta, se recomienda un sistema obligatorio de seguros, con la finalidad de responderle a los afectados, por los daños que puedan surgir después de la entrega de los inmuebles.

En el contexto colombiano, es pertinente referenciar la publicación de Tamayo Jaramillo y Ossa Gómez (2015), quien a partir de lo tratado en la Conferencia “*Responsabilidad y Seguros en la Construcción de Inmuebles*”, dictada por el Dr. Tamayo Jaramillo y con motivo del colapso del edificio Space; efectuaron un comparativo entre el derecho colombiano y francés, con respecto al alcance de la responsabilidad civil de los constructores y su aseguramiento, así

como los posibles proyectos de Ley que deberían tramitarse en el Congreso colombiano para atender esta coyuntura. En este orden de ideas, se identificó la insuficiencia e inoperancia, en ese momento, del sistema de responsabilidad civil y aseguramiento de los constructores frente a las crecientes necesidades de las víctimas de este tipo de daños; por lo tanto, es imperioso la actualización del mismo, siguiendo los avances legislativos del derecho francés, con el cual no solo se pretende extender el alcance de dicha responsabilidad sino también de establecer un sistema eficiente de aseguramiento que permita resarcir los daños que puedan presentarse posteriormente.

En esta oportunidad, es posible mencionar la tesis de maestría elaborada por Restrepo Isaza (2016), quien analizó el control del Estado en la actividad edificadora en Medellín, como se ejecutó el mismo, con respecto a la construcción del Conjunto Residencial Space y, además, planteó una serie de propuestas para mejorar este proceso. Este autor encontró que, en materia de control a esta actividad económica, se han efectuado relevantes reformas normativas a través de las Leyes 388 y 400 de 1997 y 1796 de 2010, con las cuales se identificaron tres tipos de normas, a saber: urbanas, de construcción y especiales. Sin embargo, es necesario realizar modificaciones legislativas para fortalecer dicho control, mediante la incorporación de nuevas herramientas tecnológicas, transferencia en su gestión, mayor agilidad en los tramites implicados con el proceso constructivo, entre otras.

Aunado a lo anterior, es pertinente referenciar la investigación efectuada por Gómez Villamizar (2017), orientada hacia el análisis de la responsabilidad de los actores intervinientes en el proceso constructivo en Colombia, a partir de las disposiciones establecidas a través del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), con énfasis en el consumidor inmobiliario. Después de una exhaustiva revisión doctrinal, jurisprudencial y normativa, este autor concluye

que las investigaciones acerca de la responsabilidad en el ámbito de la construcción y del consumidor inmobiliario, son reducidas y el Estatuto del Consumidor, se complementan con otras leyes mercantiles y civiles relacionadas con el ámbito de la construcción en el país. Adicionalmente, con respecto a la garantía decenal contenida en el Código Civil, es posible determinar que la responsabilidad profesional en el ámbito de la construcción se deriva de una obligación de resultado y que esta puede hacerse efectiva en el caso de edificaciones adquiridas bajo la modalidad de contrato de obra por precio único prefijado, por lo tanto, deja a otras modalidades contractuales, sin posibilidad de acceder a dicha garantía.

Para complementar lo anterior, Villalba Cuéllar (2017), se ha enfocado en analizar los aspectos normativos esenciales para la protección del consumidor inmobiliario en el contexto colombiano y las obligaciones que tienen los diferentes intervinientes que integran este sector, en especial, las empresas constructoras. En este sentido, se destacan las disposiciones consagradas en el Estatuto de Protección al Consumidor (Ley 1480 de 2011), porque estas, principalmente en la etapa precontractual, permiten evitar desequilibrios contractuales y la exoneración de la responsabilidad jurídica de la otra parte, así como, la posibilidad de exigir el cumplimiento por parte del constructor o promotor, de su deber de información; el cual es de suma relevancia para que el consumidor inmobiliario tenga claridad acerca de la edificación que recibirá en un determinado momento.

A tenor de las investigaciones referenciadas en acápite, es posible dilucidar que el desarrollo de la presente monografía de compilación es importante, porque a través de esta se analizará un tema actual del contexto económico, jurídico y social, como es la responsabilidad civil de las constructoras frente a daños en las edificaciones junto con las novedades que han surgido desde el año 2013; mismo que ha suscitado el interés de algunos investigadores, debido a

los fuertes efectos que generan los vacíos y defectos constructivos, no solo para las empresas y profesionales involucrados con la totalidad del proceso de construcción sino también para los propietarios que adquieren sus inmuebles con la ilusión de mejorar su calidad de vida pero que en numerosos casos no se logra, por dichas fallas; situación que incluso, afecta a terceros, como las víctimas exógenas que se producen cuando se presenta el colapso o ruina total de una edificación.

Adicionalmente, la relevancia de esta investigación, radica en la posibilidad de aportar una fuente documental al limitado material elaborado sobre esta temática, que pueda ser consultada por otros estudiantes y profesionales que posteriormente, se interesen en abordar esta temática; para que, de esta forma, cuenten con un punto de partida al respecto y se logre, la consecuente y progresiva actualización de los referentes normativos que se proclamen en el futuro, al respecto.

Desde el ámbito personal, este estudio es una oportunidad para aplicar los conocimientos adquiridos con el programa de derecho impartido por la Universidad Autónoma Latinoamericana y de este modo, contribuir en el mejoramiento de la aplicación de la normativa vigente en materia de responsabilidad civil en la construcción y brindar información que pueda ayudar a los propietarios para hacer valer sus derechos y para realizar las acciones procedimentales pertinentes, cuando da lugar a la indemnización por daños constructivos.

Según lo referentes teóricos propuestos por Hernández, Fernández y Baptista (2014), el desarrollo de esta monografía y el respectivo cumplimiento de los objetivos formulados con esta, se realizó a través del paradigma de investigación cualitativa, dado que el propósito con la misma, más que estudiar el comportamiento estadístico del sector de la construcción en Colombia, fue ahondar e interpretar información normativa, jurisprudencial y doctrinaria, acerca

de la responsabilidad civil de las constructoras, por los defectos que se presentan, posterior a la entrega de la edificación; aunque es pertinente clarificar que esta investigación se apoyó en algunas cifras estadísticas acerca de la evolución de dicho sector.

Así mismo, según la propuesta doctrinal de López Román, Montenegro de Timarán, y Tapia Fierro (2006), el tipo de investigación efectuada es jurídica-descriptiva, ya que se estudiaron de forma independiente los elementos que configuran la responsabilidad civil en el territorio nacional y desde la doctrina; y de este modo, se logró comprender de forma conjunta, el funcionamiento de esta figura jurídica en el país, con respecto a las empresas constructoras y los vicios y defectos que pueden surgir en las edificaciones, posterior a la entrega de las mismas.

De conformidad con lo expuesto en breve y según los aportes de teóricos de Clavijo Cáceres, Guerra Moreno y Yáñez Meza (2014), el método y técnica de investigación, empleados para el desarrollo de esta monografía; es el documental dado que con el mismo, se pretende lograr el “aprovechamiento eficaz y eficiente de los recursos para lograr la aprehensión de los «conocimientos, experiencias y avances más significativos del fenómeno estudiado»” (p. 51). En este caso, se interactuó con la revisión y análisis sistemático de la jurisprudencia, doctrina y normativa existente en la actualidad sobre el tema de la responsabilidad civil de las constructoras, en relación con los daños producidos en las edificaciones, después de su respectiva entrega. La selección de los documentos analizados, tuvieron una temporalidad, entre los años 2013-2019, aunque también se tomaron en cuenta algunas publicaciones atemporales pero que eran importantes para darle solución al problema jurídico trabajado a lo largo de esta investigación. Así mismo, el análisis de la información, se efectuó identificando tendencias entre los documentos estudiados, realizando con esto, una descripción e interpretación de dicha información y respondiendo así, a los objetivos formulados con el presente estudio.

Para complementar lo mencionado, el desarrollo de este documento, está constituido por cinco secciones adicionales, a este capítulo introductorio. En el capítulo dos, se realiza una descripción del sector de la construcción de edificaciones en Colombia, de acuerdo con su estructura y la dinámica que ha presentado en años recientes. Acto seguido, está el capítulo tres, en el cual se explica el régimen legislativo que regula las empresas dedicadas a la construcción de bienes inmuebles, particularmente, edificaciones para viviendas. Por otra parte, en el capítulo cuatro, se exponen doctrinalmente, los elementos que configuran la responsabilidad civil y se establecen aquellos implicados con este tipo de responsabilidad en el caso de las empresas de la construcción, de acuerdo con el marco normativo y jurisprudencial del país. Adicionalmente, en el capítulo cinco, se formulan las respectivas conclusiones de esta monografía de compilación y se finaliza, con el capítulo seis, el cual corresponde con las referencias de las fuentes citadas durante el desarrollo de este documento.

2. Estructura y Dinámica del Sector de la Construcción en Colombia, durante el Período 2013-2018

A lo largo del período 2013-2018, e incluso antes de este lapso de tiempo, el sector de la construcción, ha sido considerado uno de los principales motores para el impulso de la economía colombiana, gracias a los cuantiosos capitales que se han invertido en infraestructura para viviendas y sistemas de movilidad; como las denominadas Concesiones Viales de Cuarta Generación (Vías 4G), con las cuales se pretende optimizar el transporte en todo el territorio nacional (Asociación Nacional de Instituciones Financieras [ANIF], 2014), así como, a los elevados niveles de empleados contratados en este sector y a la disminución del déficit habitacional (Lean Construction Enterprise [LCE], s.f.). Teniendo en cuenta lo anterior, este capítulo se efectúa una descripción de la estructura del sector de la construcción en Colombia y del comportamiento económico del mismo, durante el período 2013-2019, según sus variables macro y micro económicas más relevantes, como el PIB, nivel de ventas, tipos de construcciones efectuadas, áreas construidas, nivel de productividad, alcance del tejido empresarial, entre otras.

2.1. Constitución del Sector de la Construcción en Colombia

La economía colombiana se desarrolla a través de tres grandes sectores, según el proceso de producción o de prestación de servicio efectuado en cada uno de estos; los cuales, son: el sector primario, relacionado con la producción básica y las actividades agropecuarias; sector secundario, hace referencia a la transformación de materia en prima en bienes y a las actividades industriales, manufactureras y extractivas (figura 3); y el sector terciario, el cual está asociado con la prestación de servicios y la comercialización de productos terminados. Cada uno de estos

sectores básicos, a su vez, está conformado por una serie de subsectores económicos, de acuerdo con su actividad económica (Reina, Zuluaga, & Rozo, 2006).

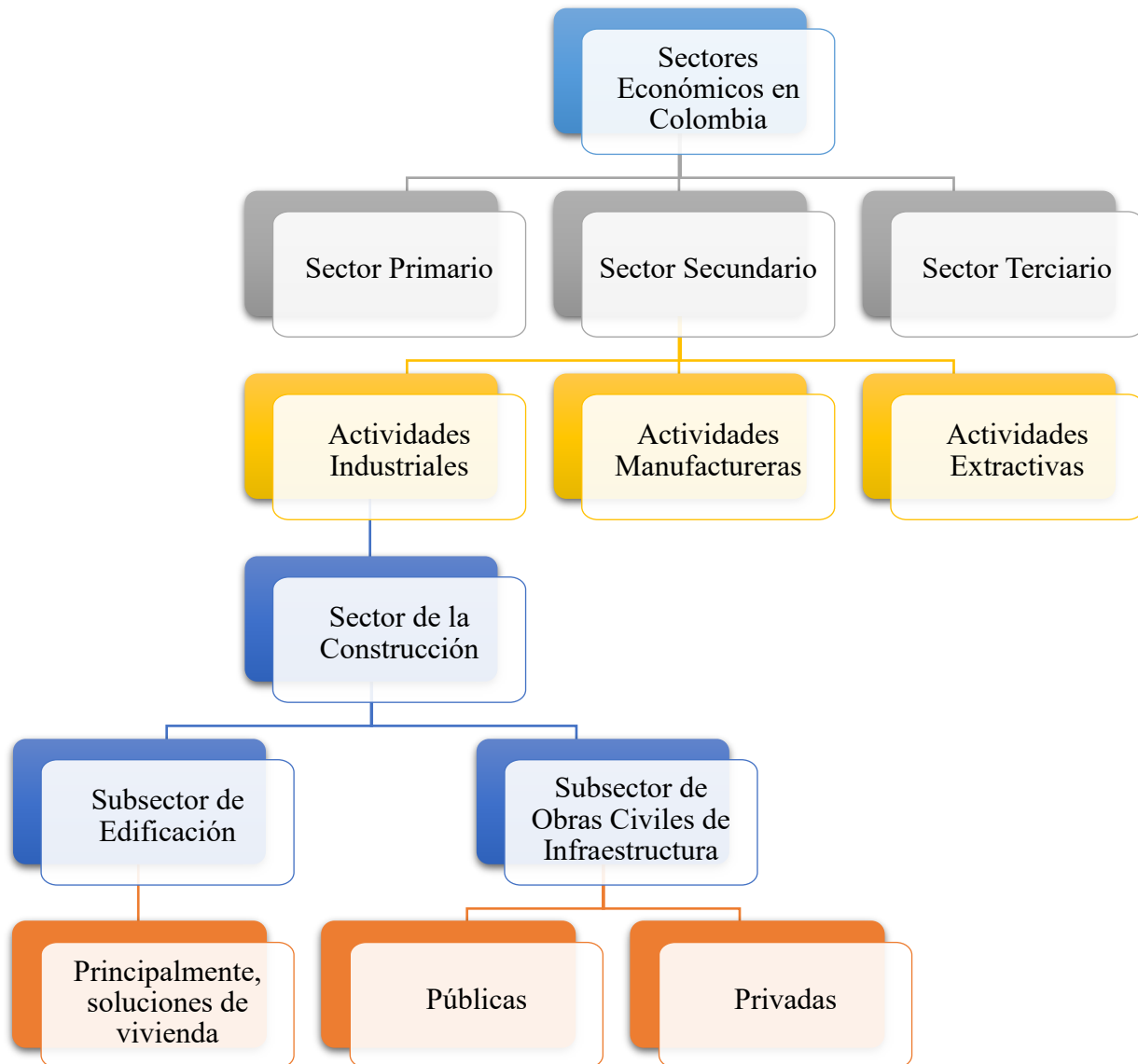


Figura 3. Estructura del sector de la construcción en Colombia.

Fuente: adaptado de Construdata (2012).

Continuando con la información de la figura 3, se visualiza que el subsector de la construcción hace parte del sector industrial de transformación, ya que su propósito es efectuar el proceso de armado de una estructura, que varía en su tamaño, dado que puede ser una casa, un

edificio, túneles o carreteras, entre otras. Sumado a esto, en Colombia, el sector constructivo está dividido en dos grandes ramas, a saber: de edificación y de obras civiles. La primera rama, está enfocada principalmente en la construcción de viviendas, entre las cuales se encuentran:

- **Vivienda de Interés Social (VIS):** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM) (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2019, párr. 1).
- **Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP):** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM) (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, 2019, párr. 2).
- **No Vivienda de Interés Social (No VIS):** Son viviendas con características muy especiales de habitabilidad y de construcción. Por su diseño urbanístico, de calidad arquitectónica el valor esta entre 135 SMLV y 435 SMLV (Poveda, 2019, párr. 2).

De conformidad con lo anterior, es importante mencionar que a través de la Ley 1537 de 2012, denominada Ley de Vivienda, el país ha contado con un marco legislativo para atender el déficit habitacional en el territorio nacional e impulsar el acceso por parte de las poblaciones, que, debido a condición de pobreza, no han tenido la posibilidad de conseguir una vivienda digna; un derecho consagrado en el artículo 51 superior, de carácter asistencial que integra los reconocidos derechos sociales, económicos y culturales, promulgados en el Capítulo II de la Carta Magna colombiana (Constitución Política de Colombia, 1991).

Con la Ley de Vivienda en mención, se proclamaron entre otras disposiciones, la financiación, desarrollo y distribución de recursos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), así como, la priorización de terrenos para la construcción de este tipo de proyecto, los requerimientos para adquisición de este tipo de vivienda y el acceso a los diferentes beneficios otorgados por el gobierno para ello, como es el caso de los subsidios familiares, especialmente, para la población en situación de vulnerabilidad (Congreso de Colombia. Ley 1537, 2012). En esta línea, se evidencian los esfuerzos normativos del Estado, no solo para cumplir con este derecho constitucional, con respecto a la población más vulnerable sino también de fijar preceptos claros y precisos acerca de cómo acceder a estas opciones, principalmente, a los subsidios estipulados para ello, como la disminución de la tasa de interés, beneficio que la actualidad, se hace efectiva durante los primeros siete años del crédito hipotecario que obtienen los interesados para el pago de la vivienda adquirida.

Por su parte, la rama del sector de la construcción relacionada con las obras civiles de infraestructura, está representada por “proyectos de mantenimiento y construcción de vías, obras para la generación de energía y proyectos de comunicaciones” (Construdata, 2012; párr. 7): obras que se efectúan, tanto en el contexto privado como público, siendo en este último, una actividad que opera con recursos del Estado y en la actualidad, impulsa la economía colombiana.

De igual forma, el sector de la construcción se complementa de otras actividades económicas, con la finalidad lograr procesos constructivos eficientes; es el caso de la cadena productiva del cemento y sus aplicaciones, el subsector de actividades profesionales relacionadas con los estudios técnicos y científicos que se realizan en la etapa de pre-construcción, el servicio de promoción y comercialización de los inmuebles construidos, el cual con frecuencia es efectuado por empresas fiduciarias, bajo diferentes modalidades de fiducias, como el sistema de

administración inmobiliaria de preventas; etc. (Mendivelso Guillén, 2018). Desde esta perspectiva, es preciso mencionar que, en términos generales, los procesos que se deben ejecutar para llevar a cabo la construcción de una edificación, son: “excavación y cimentación, estructura y cubierta, mampostería y pañetes y acabados” (DANE, 2019c, párr. 6).

Según se ha referenciado en acápites previos, a partir de la estructura del sector de la construcción en Colombia, es posible dilucidar que se trata de un sector con un proceso industrial complejo en el cual intervienen numerosos actores, por lo tanto, la responsabilidad de las obras construidas no solo recae en las empresas dedicadas a la ejecución directa de dichas obras, sino también en quienes participan como proveedores, agentes promotores, entre otros. Así mismo, se evidencia la importancia que el sector tiene para lograr la prosperidad y la transformación positiva de la economía y el territorio nacional, mediante la construcción de obras civiles que permitan el mejoramiento de la infraestructura del país, lo que influye en la optimización de las actividades efectuadas por sus habitantes a través de estas. Se resalta, además, el subsector de edificación, con el que se propende por brindar soluciones de vivienda, principalmente a las poblaciones en situaciones de vulnerabilidad, para que, de esta forma, puedan hacer valer su derecho a una vivienda digna, lo cual deriva en una mejor calidad de vida.

2.2. Dinámica del Sector Constructivo en Colombia, Período 2013-2018

En líneas anteriores se pudo evidenciar el impacto que genera el sector de la construcción en Colombia, dado que un crecimiento de este, propicia el comportamiento acelerado de las otras actividades económicas implicadas con aquel, lo que en conjunto deriva en el desarrollo positivo de la economía nacional. En reconocimiento de esta realidad y durante su trasegar histórico, el Estado colombiano ha ejecutado de forma paulatina, diversos programas, proyectos y estrategias

con el propósito de fortalecer y consolidar dicho sector en el país; en este caso en particular, aquellos relacionados con el mercado de vivienda, un activo que si bien es durable también requiere de una inversión significativa que no todos los colombianos tienen la posibilidad de conseguir.

Con respecto al mercado de vivienda, a comienzos de los años 70, durante el período presidencial de Misael Pastrana, la economía del país atravesaba un momento crítico con altas tasas de desempleo, bajo consumo y poder adquisitivo y reducida rotación del dinero; por lo tanto, se creó el denominado Sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), un sistema de crédito que no estuviera afectado por las variaciones de la inflación, con el cual se pretendió proteger las inversiones e incentivar el otorgamiento de créditos (Mora Cuartas, 2010). Gracias al UPAC, el sector de la construcción presentó un fuerte dinamismo, a partir del incremento en la adquisición de vivienda, asociado al aumento del poder adquisitivo de la población (Umaña Hernández, 2003).

Sin embargo, el método de cálculo se modificó con el paso de los años, hasta excluir el Índice de Precio al Consumidor (IPC) del mismo en el año de 1994, quedando este método sujeto al comportamiento de la tasa de interés de mercado; ocasionando que el sistema UPAC entrara en crisis, que las Corporaciones de Ahorro y Vivienda creadas en su momento para administrar los recursos del sistema, se deterioraran (Umaña Hernández, 2003) y que además, se produjera una crisis financiera en el país entre 1998 y 1999, generando con ello, entre otros efectos, la contracción de los precios de finca raíz cerca de 27% en términos reales, aumento de las tasas de interés y de la cartera vencida (Uribe, 2008). En conjunto, lo anterior, derivó en el fin del UPAC y el nacimiento de la UVR (Unidad de Valor Real) mediante la promulgación de la Ley 546 de 1999, reconocida como Ley de Vivienda.

Algunas de las disposiciones consagradas con esta Ley, fueron la respuesta a diversos pronunciamientos de la época, enfocados en lograr que las condiciones del sistema fuesen más objetivas y ajustadas a la realidad de la población colombiana, entre las cuales se encuentran: tasa de interés fija para los créditos durante todo el plazo de pago y sin capitalización de intereses (Corte Constitucional C-747/99, M.P. Alfredo Beltrán Sierra, 1999); y la posibilidad de realizar pagos anticipados en cualquier momento por los créditos otorgados (Corte Constitucional C-252/98, M.P. Carmenza Isaza de Gómez, 1998). Aunado a lo anterior, también se ordenó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República, con la finalidad de garantizar la estabilidad de las cuotas de los créditos hipotecarios, cubriendo con los recursos del Fondo, las fluctuaciones de las tasas de interés de este tipo de crédito (Congreso de Colombia. Ley 546, 1999).

En el momento de proclamar la Ley 546 de 1999, se determinó en su artículo 3, que el método de cálculo de la UVR estaba basado exclusivamente en la variación del IPC certificada por el DANE y en la metodología dispuesta por el Consejo de Política Económica y Social (Conpes), aunque con la posibilidad de ser modificada dicha metodología por parte del Conpes pero sin afectar los contratos ya suscritos ni los activos en proceso de capitalización. Así mismo se le asignó al gobierno nacional la función de establecer la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR (Congreso de Colombia. Ley 546, 1999). Los apartes subrayados fueron declarados inexecutable por la Corte Constitucional mediante la intervención del M.P. José Gregorio Hernández Galindo en la Sentencia C-955/00, ya que se otorgó a la Junta del Banco de la República la responsabilidad de fijar el valor del UVR, exclusivamente basado en la inflación (Corte Constitucional C-955/00, 2000).

Para controlar la capitalización de intereses y el crecimiento de los saldos en términos reales, el sistema UVR fue posteriormente complementado con la creación de un seguro para proteger a los usuarios frente a las fluctuaciones de la inflación y conocer de antemano el plan de pago adquirido por el deudor, aminorando la incertidumbre acerca del comportamiento de sus cuotas (Umaña Hernández, 2003). Adicional a los créditos otorgados en pesos, este sistema ha logrado subsistir en el contexto colombiano, gracias a su paridad con la variación del IPC, garantizando de este modo, la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda (UVR).

En términos generales, durante la crisis financiera del país en 1998 y 1999, la construcción se consolidó como el sector más dinámico y con aportes positivos a la recuperación económica en el país; aunque sufrió los efectos de aquella, en lo concerniente con la actividad edificadora (con una contracción del PIB en 1999 del 29%), debido a la debilidad del sistema de financiación, el desplome del mercado hipotecario y a la acumulación de inventario con el posterior deterioro de los precios (CAMACOL, 2012); este último, ocasionado por el modelo de construcción utilizado en ese entonces, enfocado en construir para vender, diferente al que se utiliza principalmente en la actualidad, el cual está basado en el sistema de preventas, a través del cual los potenciales compradores adquieren el inmueble sobre planos, es decir antes de iniciar el proceso de edificación, asegurando con ello, la venta de los inmuebles y la disponibilidad de recursos para culminar con el desarrollo del proyecto.

Al finalizar esta crisis, el sector de la construcción inició su proceso de recuperación de forma integral alcanzado tasas anuales de crecimiento hasta del 10% durante el período comprendido entre los años 2000 y 2008; aunque de nueva cuenta, después del año 2008, el PIB de la rama sectorial de las edificaciones, comenzó su desaceleración ya que se contrajo en 3,2%, en contraste con el agregado del PIB de la construcción, el cual aumentó en 13,3%; gracias a la

dinámica en la construcción de obras civiles en ese momento, como la renovación de las vías secundarias y obras de acueducto y alcantarillado (Departamento de Estudios Económicos de CAMACOL, 2008).

Posterior al año 2008 y hasta el 2012, el sector de la construcción global en Colombia, en medio de una crisis financiera internacional (en 2009), presentó una considerable fluctuación de su economía, por una parte, registró una variación negativa del PIB equivalente a 1,7 puntos porcentuales hasta el año 2010, reflejando nuevamente una tendencia alcista durante los años 2011-2012. Este comportamiento volátil muestra que la construcción en Colombia, es una actividad sensible a choques externos y a las señales que se evidencian en el mercado (Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional [CENAC], 2012). Se destaca de este período, la materialización y vigencia actual de los llamados programas de cobertura condicionada (conocidos como subsidios, pero que no lo son, puesto que no hay transferencia de dinero); a través de los cuales los bancos subsidian la tasa de interés por los primeros siete años de los créditos hipotecarios, mecanismos que fueron consagrados con la Ley 546 de 1999 e implementado mediante el Decreto 1143 de 2009. Esta propuesta se logró implementar, con los recursos reunidos a través del FRECH, aquellos que han sido invertidos con este fin (Urrutia & Namen, 2012).

Continuando con la dinámica económica del sector de la construcción en Colombia y teniendo en cuenta la temporalidad de la presente monografía de compilación, en las siguientes líneas se describe de forma escritural y gráfica, el comportamiento de dicho sector durante el período comprendido entre los años 2013-2018. En este orden, se identificó que para el año 2013, el PIB del sector total constructivo se incrementó, aunque a partir de ese momento comenzó, una significativa fluctuación de su economía, en un primer momento con una

contracción de este indicador macroeconómico, incrementando en el 2016, con una fuerte caída en el 2017 equivalente a -0,7%, y mostrando un sendero de recuperación en el 2018. Una variación similar en su comportamiento, se presentó con la rama relacionada con las edificaciones, sólo que, en este caso, la contracción en el 2017, fue de -10,4%, con una diferencia igual a 9,7% (figura 4).

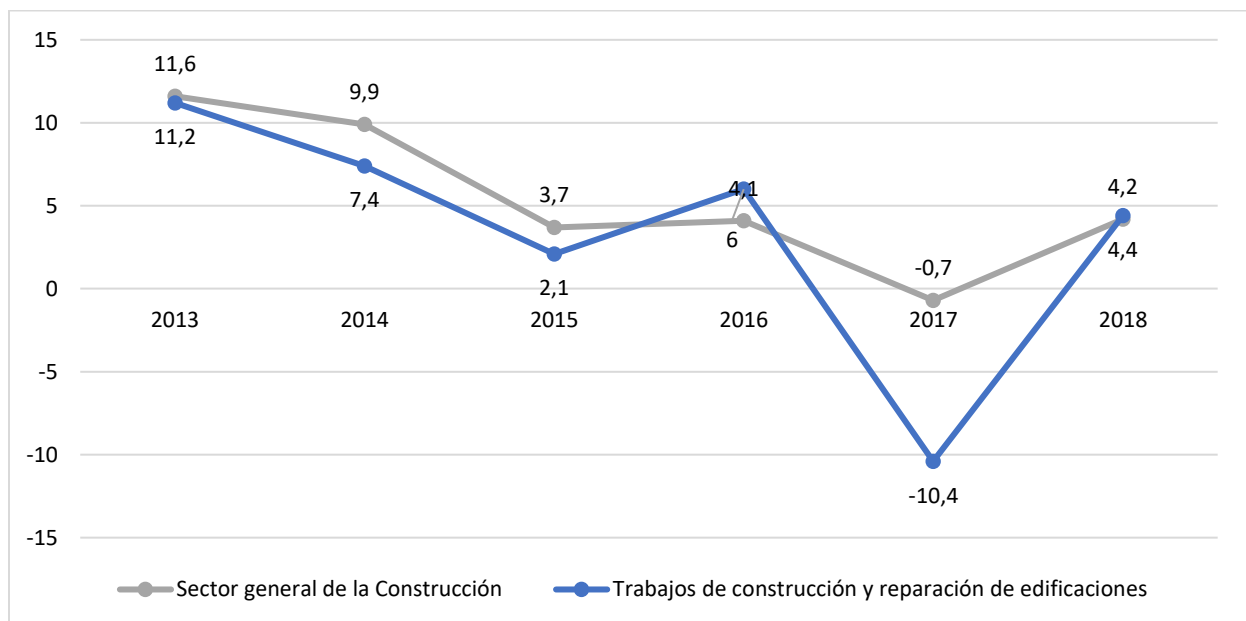


Figura 4. Variación porcentual anual del PIB el sector de la construcción, 2013-2018.

Fuente: adaptado de Superintendencia de Sociedades (2018).

Por otra parte, los datos de la figura 5, en materia de licencias de construcción, evidencian un marcado descenso en el total de licencias aprobadas, tanto para la edificación de vivienda como para la construcción de destinos no habitacionales; aunque con respecto a este rubro, la disminución ha sido constante durante el período objeto de estudio. En el caso de la vivienda, el mayor incremento se presentó en el año 2015, con una variación positiva equivalente a 1.651.893 m² y en lo concerniente con los destinos no habitacionales, dicha variación se registró en el 2014, con un aumento igual a 698.311 m², con respecto al año inmediatamente anterior. En ambas

actividades del sector de la construcción, se identificó una desaceleración entre los años 2013 y 2018, equivalente a 1.685.905 m² (vivienda) y 542.889 m² (destinos no habitacionales). La información de la figura 5, también refleja que la edificación de vivienda, es una rama del sector de la construcción más dinámica que aquella enfocada en los destinos no habitacionales, lo cual se ha generado, gracias a los incentivos otorgados por el Estado a la población colombiana, en décadas recientes para que puedan acceder a estos inmuebles y proteger así su vida y dignidad.

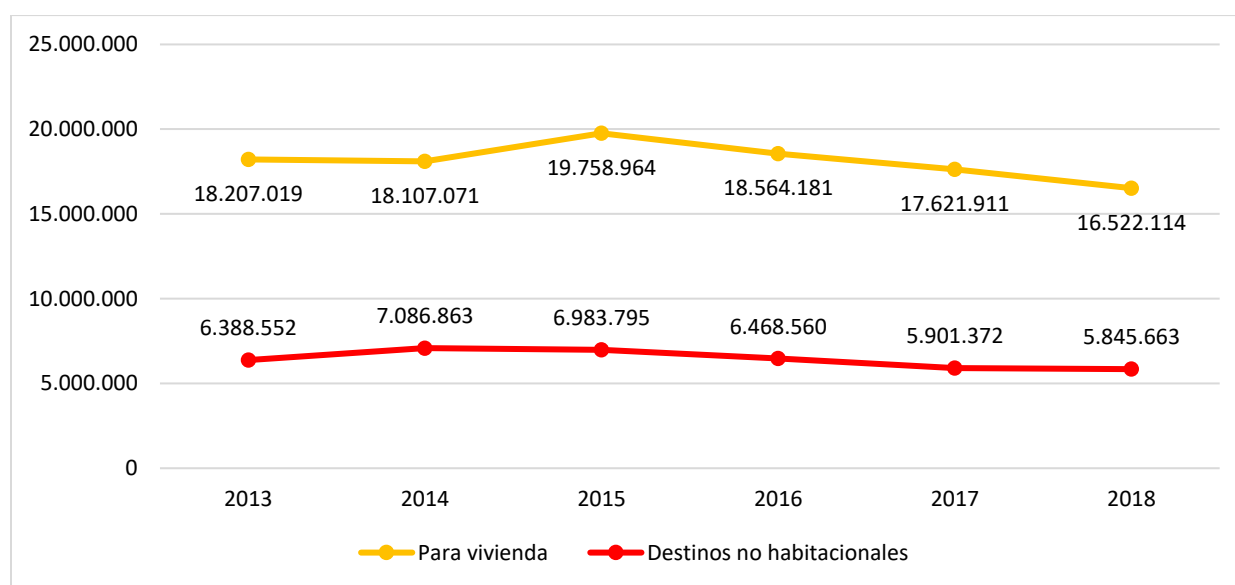


Figura 5. Variación licencias de construcción, según área aprobada anual, período 2013-2018. Fuente: adaptado del DANE (2019b). Nota: cifras en metros cuadrados.

Aunado a lo anterior y según la información de la figura 6, se visualiza de nueva cuenta, la volatilidad de la rama del sector constructivo enfocada en las edificaciones, ya que en correspondencia con las licencias de construcción anuales aprobadas, el indicador sobre el área culminada de las edificaciones, también presentó variaciones positivas y negativas; estas últimas presentadas en los años 2014 (-8,8%) y 2017 (-13%), esto significa que durante en estas anualidades, se identificó una disminución en el número de proyectos finalizados, contrayendo con eso, la oferta disponible para su comercialización, equivalente a una menor cantidad de

beneficiarios de los programas de vivienda del país. Por otra parte, la variación positiva más alta, se produjo en el año 2018, por un valor equivalente a 22 puntos porcentuales; lo cual se explica por un aumento en la construcción de edificaciones.

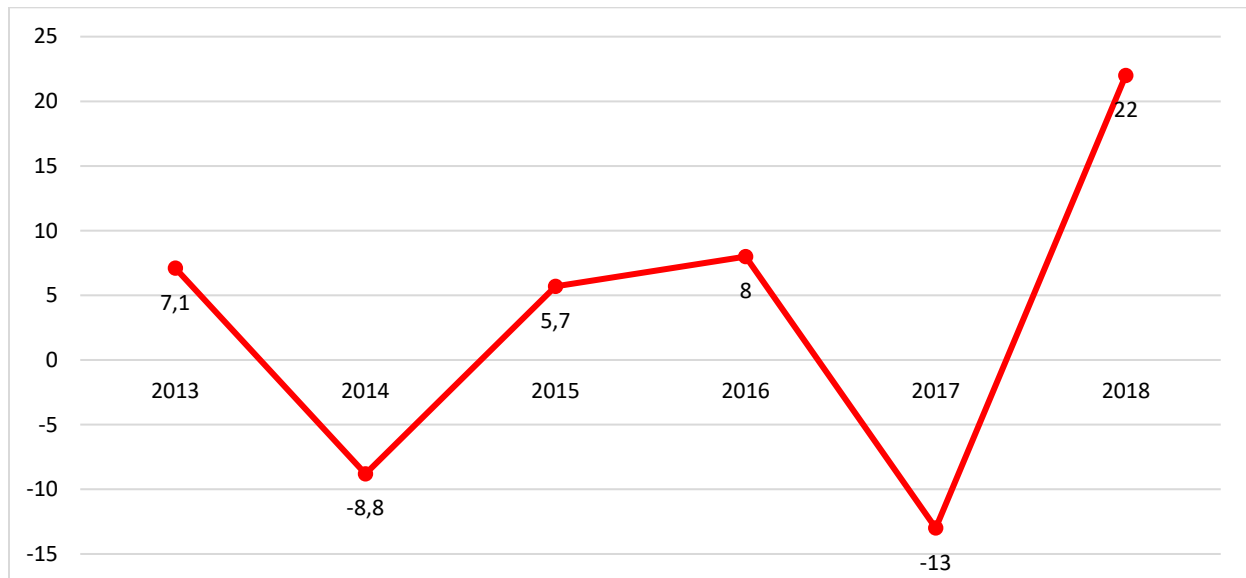


Figura 6. Variación anual porcentual del área culminada de edificaciones, 2013-2018.

Fuente: adaptado del DANE (2019b).

Para complementar la información referenciada en líneas previas, es relevante traer a colación los datos de la figura 7, referidos a la dinámica en Colombia de la construcción de edificaciones (vivienda), observándose que, en términos generales, esta se mantuvo más o menos estable durante el período 2013-2018, con incrementos continuos entre 2013 y 2016, disminuyendo para el año 2017 con una caída equivalente a \$1.880 miles de millones y aumentando en 2018 con un valor igual a \$710 miles de millones. Este indicador económico del sector de la construcción, rescindió el período de estudio con un crecimiento de \$1.439 miles de millones, pasando de \$15.398 (2013) a \$16.837 (2018) miles de millones.

Si bien se evidencia un relativo crecimiento en el total de ingresos por la construcción de edificaciones, también se identifica que la oferta de este tipo de bien inmueble, se ha mantenido

en un promedio durante este período, lo que puede derivar en una posible construcción de la demanda, por falta de opciones de inversión en vivienda, un asunto que, para una mayor cantidad de colombianos, se ha convertido en su proyecto de vida.

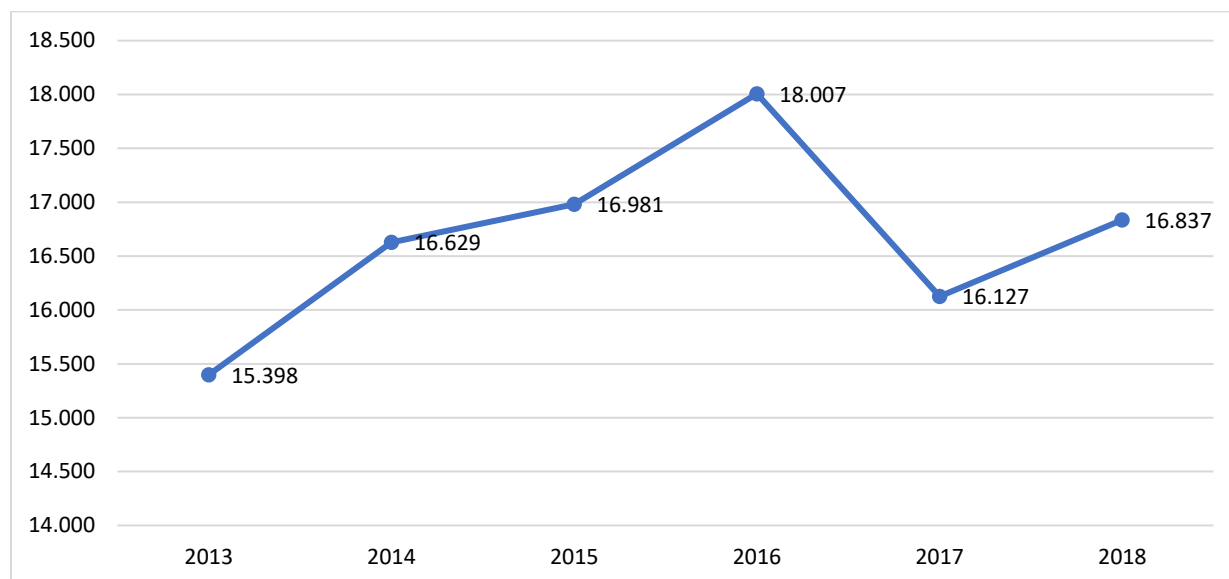


Figura 7. Variación monetaria de la construcción de edificaciones, en el período 2013-2018. Fuente: adaptado de Superintendencia de Sociedades (2018). *Nota:* cifras en miles de millones de pesos.

Prosiguiendo con la dinámica del subsector de edificaciones, se observa en la figura 8, un decrecimiento con respecto a las unidades de Viviendas de Interés Social (VIS) culminadas durante el período 2013-2018; con una contracción equivalente a 9.954 unidades, siendo el año 2013 con el mayor número de viviendas culminadas, igual a 28.209. Por otra parte, el total de viviendas diferentes a las de interés social (No VIS) culminadas en este mismo lapso de tiempo, revelan un leve crecimiento al finalizar, correspondiente a 1.418 unidades; encontrándose, además que, en el 2015, se alcanzó el mayor número de unidades culminadas en este sentido, siendo igual a 23.698 unidades. Sumado a lo anterior, es posible identificar, en términos generales, que a lo largo del período 2013-2018, el total de unidades culminadas No VIS, ha sido

mayor que el de las VIS; situación que se ha presentado según Bonilla Mora (2015), principalmente, por incumplimientos contractuales y retrasos en la ejecución de los proyectos de edificación, causados estos a su vez, por dilaciones en los tramites del proceso de revisión técnica de los proyectos ofertados.

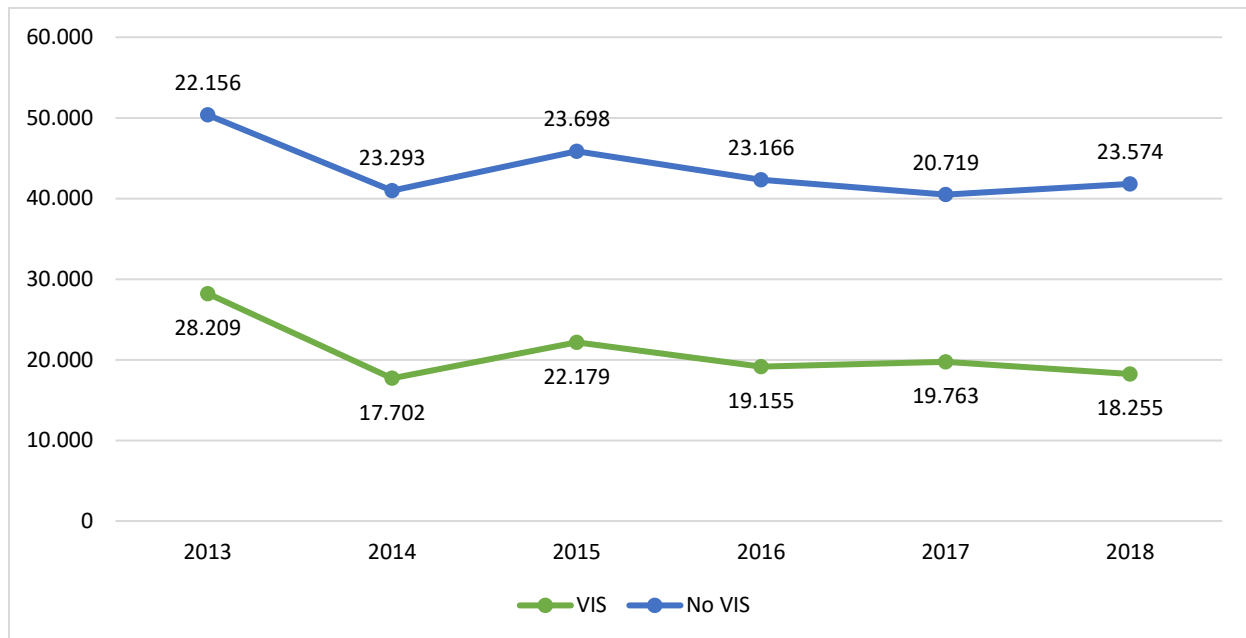


Figura 8. Unidades culminadas durante el período 2013-2018, según el tipo de vivienda.
Fuente: adaptado del DANE (2019d).

El tejido empresarial del sector de la construcción en el territorio nacional durante el año 2017, de acuerdo con la información suministrada por la Red de Cámaras de Comercio (Confecámaras, 2018) y según la clasificación establecida en el artículo 2° de la Ley 905 de 2004¹; estaba conformado por 73.550 empresas formales, de las cuales el 84,1% correspondía a microempresas, 11,5% pequeñas, 3,3% medianas y 1,1% grandes empresas.

¹ De acuerdo con la Ley 905 de 2004, por microempresa se entiende la que cuenta con planta de personal no superior a los 10 trabajadores y activos totales excluida la vivienda por valor inferior a 500 SMMLV. Por pequeña empresa se entiende la que cuenta con planta de personal entre 11 y 50 trabajadores y activos totales por valor entre 501 y menos

Por otra parte, según los datos de la figura 9, se visualiza que el comportamiento financiero del sector constructivo con respecto a sus activos e ingresos operacionales de las empresas que lo conforman, ha sido positivo durante el período 2013-2018, principalmente, entre los años 2017 y 2018. En el caso de los activos, estos se incrementaron en un total \$4.549.270 millones a lo largo del período de estudio, pasando de \$12.741.145 a \$17.290.415 millones. En cuanto a los ingresos operacionales, se halló un considerable aumento a partir del año 2016, equivalente a \$19.382.325, pasando de \$27.509.306 a \$52.274.174 millones. En ambos casos, se visualiza una tendencia al alza, no sólo al finalizar el año 2018, sino que también es posible obtener resultados positivos en el corto y mediano plazo.

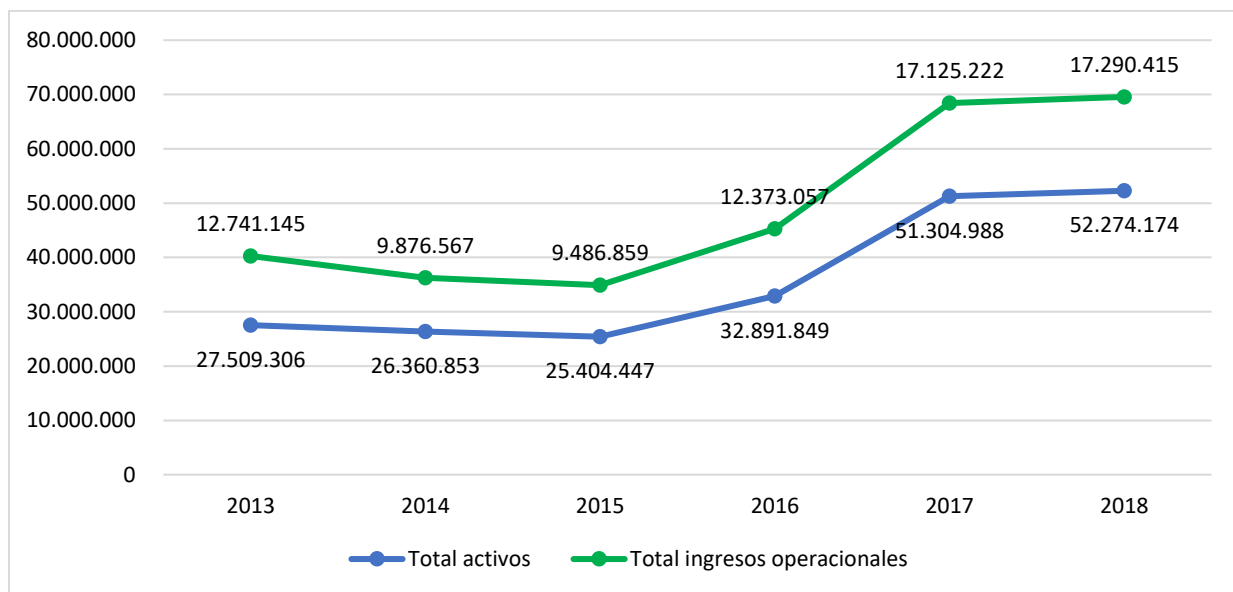


Figura 9. Tejido empresarial del sector de la construcción en Colombia, según activos e ingresos operacionales, 2013-2018.

Fuente: adaptado de Superintendencia de Sociedades (2018). *Nota:* cifras en millones de pesos.

de 5.000 SMMLV. Por mediana empresa, la que cuenta con planta de personal entre 51 y 200 trabajadores y activos totales por valor entre 5.001 y 30.000 SMMLV (Congreso de Colombia. Ley 905, 2004, art. 2).

Adicional a esta dinámica financiera, CAMACOL (2019), reveló que durante el período comprendido entre los años 2013 y 2018, el total de unidades de vivienda vendidas se incrementó en 28.353 unidades, pasando de 149.788 (2013) a 178.141 en el año 2018, alcanzado al mayor nivel al respecto en el año 2016, con un total de 188.848 viviendas vendidas. Así mismo, el número total de lanzamientos, aumentó en 11.308 unidades durante este lapso de tiempo, pasando de 144.479 a 155.787; presentado su mayor variación positiva, de nueva cuenta, para el año 2016, con 190.338 unidades lanzadas.

A tenor de lo planteado en acápites previos, la estructura del sector de la construcción, contribuye con el desarrollo de edificaciones, especialmente viviendas, así como de obras civiles, las cuales en conjunto favorecen el mejoramiento de la calidad de vida de la población colombiana y la protección de sus derechos sociales, económicos y culturales. De acuerdo con lo anterior y la dinámica que ha tenido a través de su historia, se ha reconocido como un sector vital para el progreso del país, no solo por el crecimiento de su participación en el PIB y el número de licencias aprobadas, entre otras variables, sino también porque impulsa proyectos constructivos y múltiples actividades industriales y de comercio al por menor, conexas con estos; por lo cual es posible estimular mediante el proceso construcción en el territorio nacional, el empleo, la oferta y la demanda, de diversos productos y servicios. Sumado a esto, es preciso señalar que el comportamiento del sector se ha caracterizado por ser positivo para el desarrollo del país, sin embargo, también se evidencian, ciertos períodos de tiempo en los que se ha presentado una contracción de su economía, porque la fluctuación de su dinámica sectorial, está estrechamente relacionada con los factores que rodean el mercado y el contexto, tanto constructivo como financiero, inmobiliario, jurídico, social, etc.

3. El régimen jurídico general colombiano aplicable a las empresas dedicadas a la construcción de inmuebles

El marco jurídico colombiano que regula las actividades de las empresas constructoras en Colombia, está constituido por aquellas normas positivas de aplicación general para todas las organizaciones comerciales del país y también las de carácter específicas que reglamentan la actividad edificadora propiamente dicha en el territorio nacional, teniendo en cuenta cada una de las fases implicadas con el proceso constructivo; por lo tanto, el desarrollo de este capítulo, se inicia con las normas generales y se finaliza con las del segundo grupo.

En este orden de ideas, las empresas constructoras, están regidas en primera instancia, por los preceptos del Código de Comercio colombiano, porque se trata de “una actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios. Dicha actividad se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio” (Presidente de la República de Colombia. Decreto 410, 1971, art. 25). Además, porque sus actos y operaciones son de índole mercantil y por ello, le son aplicables las disposiciones de dicha ley comercial. Por lo anterior, las empresas del sector construcción, como el resto de organizaciones empresariales que son constituidas en el país, deben cumplir con las obligaciones de formalidad jurídica y empresarial estipuladas en el artículo 19, a saber: matrícula en el registro mercantil y la respectiva inscripción en el mismo de los actos, libros y documentos exigidos por la ley, realizar la contabilidad de la empresa según las prescripciones legales al respecto, conservar los documentos y correspondencia relacionados con la actividad de construcción, durante el tiempo fijado por la ley; denunciar ante el juez competente, cuando se

presente la cesación del pago de sus obligaciones mercantiles y abstener de ejecutar actos de competencia desleal (Presidente de la República de Colombia. Decreto 410, 1971).

Así mismo, este Código estipula los preceptos que regulan la constitución, transformación, fusión y disolución de las sociedades comerciales, sociedades en comandita simple y por acciones, sociedad limitada, sociedad anónima, sociedades de economía mixta, sociedades extranjeras, sociedad mercantil de hecho; junto con los balances y estados de cuentas que deben reportar las sociedades vigiladas por la Superintendencia de Sociedades.

Adicionalmente, también se consagran las normas concernientes con los establecimientos de comercio y propiedad industrial y regula las relaciones contractuales celebradas entre las empresas con sus clientes y proveedores, las obligaciones del vendedor y comprador en dicha relación, entre otras disposiciones (Presidente de la República de Colombia. Decreto 410, 1971).

Por otra parte, a través de la Ley 905 de 2004, se clasificó el tejido empresarial colombiano, según la planta de personal y los activos totales con los cuales dispone la organización para su gestión; lo que resultó en las siguientes denominaciones: micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) (Congreso de Colombia. Ley 905, 2004); mediante las cuales los empresarios del país, según el tipo de Mipyme legalmente constituida, pueden acceder a los diversos beneficios creados en el país con la Ley Mipyme, entre estos es pertinente mencionar los siguientes: incentivos tributarios y parafiscales para fomentar la creación de este tipo de empresas y facilitar la participación de estas compañías en ferias locales y nacionales (Congreso de Colombia. Ley 590, 2000).

En referencia al marco jurídico-normativo que reglamenta las actividades ejecutadas por el sector de la construcción en Colombia, se tiene en un primer momento, la Ley 9 de 1989, consagrada con el propósito de determinar mecanismos para intervenir efectivamente la

expropiación y compraventa de tierra, así como, la transformación física del territorio nacional y de este modo, contrarrestar los procesos de urbanización y construcción ilegales. Sumado a esto, también se definieron una serie de disposiciones para la reglamentación del espacio público (Congreso de Colombia. Ley 9, 1989).

Para armonizar las normas urbanísticas medioambientales y el desarrollo urbano en el país, se promulgó la Ley 388 de 1997, la cual modificó la Ley 9 de 1989 y dictaminó entre otros preceptos, la adopción de un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) por parte de los municipios y distritos del país, en virtud del artículo 41 de la Ley 152 de 1994 y mediante el cual, en este caso de estudio, es posible determinar las zonas disponibles en un territorio dado, para que las empresas constructoras puedan ejecutar sus proyectos. Aunado a lo anterior, también se regularon las normas urbanísticas (estructurales, generales y complementarias), aquellas que normalizan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo. Específicamente, con el artículo 99, numeral 1 de esta Ley, se instituyeron las licencias urbanísticas expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente, como requisito fundamental para la ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, a lo largo y ancho del país (Congreso de Colombia. Ley 388, 1997).

Aunado a estas normas, se proclamó en el mes de agosto del año 1997, la Ley 400, mediante la cual se adoptaron las reglas sobre construcciones sismo resistentes, aquellas enfocadas en reducir los daños en las edificaciones ante posibles movimientos telúricos, salvaguardando de este modo, la vida de quienes habitan dichas construcciones. A partir de lo preceptuado con esta Ley, se logró determinar una serie de conceptos asociados con el ámbito de la construcción, por lo tanto, en este caso es pertinente traer a colación, particularmente, las

siguientes definiciones con el propósito de tener una mejor comprensión sobre el objeto de estudio de la presente monografía de compilación.

En este orden de ideas, se identifica que los constructores son definidos como “[profesionales, ingenieros civiles o arquitectos], bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación” (Congreso de Colombia. Ley 400, 1997, art. 4, num. 9; modificado con el art. 1 de la Ley 1229 de 2008). Por su parte, el concepto de edificación se relaciona con “una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos” (Congreso de Colombia. Ley 400, 1997, art. 4, num. 14). Desde esta perspectiva, es posible puntualizar que las empresas constructoras, son aquellas unidades económico-sociales constituidas por profesionales, ingenieros civiles y/o arquitectos, que tienen a su cargo el desarrollo y gestión de proyectos de construcción; entidades sobre las que recae la responsabilidad, con respecto a la construcción efectiva de edificaciones.

Estas organizaciones deben contar con un director de construcción, quien debe acreditar una experiencia mayor a tres años en ejercicio, a partir de la expedición de su respectiva tarjeta profesional en una o varias actividades relacionadas con el ámbito de la construcción; además, debe ser ingeniero civil o arquitecto, o ingeniero mecánico en el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, o acreditar estudios de postgrado en el área de construcción, estructuras, geotécnica o ingeniería sísmica. Así mismo, se establecieron las responsabilidades y sanciones aplicables para quienes ejecutan actividades bajo la modalidad de constructores, fijando una multa de un SMLM por cada 200 m² de área construida de la edificación por cada mes o fracción de él, que transcurra sin que haya tomado las medidas correctivas o la demolición de la construcción o la porción de ella que viole lo establecido en la presente Ley y sus reglamentos; esto cuando aquellos adelante o autoricen la ejecución de proyectos de edificaciones sin cumplir

con las prescripciones, normas y disposiciones de esta ley y sus reglamentos. Estas multas serán exigibles por la jurisdicción coactiva. Lo anterior, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar (Congreso de Colombia. Ley 400, 1997).

Retomando el tema de las licencias urbanísticas, estas se encuentran reglamentadas en la actualidad, a través del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con el cual se definieron cinco clases de licencias urbanísticas, a saber: urbanización, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación del espacio público. Independientemente de la clase de licencia requerida, los solicitantes deben cumplir a cabalidad y con anterioridad, con todos los documentos y requisitos exigidos por la Ley. En lo concerniente con las licencias de construcción, se ha determinado una serie de modalidades diferentes, aquellas que se enumeran a continuación: obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y cerramiento; las cuales, a su vez, se clasifican según unas categorías de complejidad estipuladas por el Estado, de acuerdo con sus características estructurales y área de construcción (ver tabla 1).

Tabla 1. *Características de las categorías de complejidad de las licencias de construcción y sus modalidades en Colombia.*

Categoría	Área de construcción	Características estructurales
Categoría IV: Alta Complejidad	Mayor a 5.000 metros cuadrados	Diferentes a lo dispuesto en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya
Categoría III: Media-Alta Complejidad	Superior a 2.000 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrado	
Categoría II: Media Complejidad	Entre 500 y 2.000 metros cuadrados	
Categoría I: Baja Complejidad	Menor a 500 metros cuadrados	

Fuente: adaptado de Presidente de la República de Colombia. Decreto Único Reglamentario 1077 (2015).

Para que la licencia de construcción pueda ser aprobada mediante acto administrativo de carácter particular, la empresa constructora o el titular del proyecto, debe especificar los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos relacionados con la edificación a construir (Presidente de la República de Colombia. Decreto Único Reglamentario 1077, 2015). Así mismo, la documentación que se debe presentar con este propósito, se relaciona en la tabla 2.

Tabla 2. *Documentación para presentar solicitud de licencia urbanística para construcción.*

Documentos generales	Documentos adicionales para licencias de construcción
<ul style="list-style-type: none"> – Formulario único nacional para la solicitud de licencias correctamente diligenciado. – Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, no mayor a un mes antes de presentar la solicitud. – Copia del documento de identidad del solicitante (personas naturales) o certificado de existencia y representación legal (personas jurídicas). – Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal. – Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. – La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. – Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística. 	<ul style="list-style-type: none"> – Memoria de los cálculos y diseños estructurales. – Memoria de diseño de los elementos no estructurales. – Los estudios geotécnicos y de suelos. – Planos estructurales del proyecto. – Planos arquitectónicos del proyecto, que incluyan: localización, planta, alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal; fachadas, planta de cubiertas y cuadro de áreas. – En caso de tratarse de una edificación que supere los dos mil m² de área construida, también se deberá presentar: Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales y memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada. – Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional – Autorización para la ejecución de las obras solicitadas por parte de la administración de la propiedad horizontal, cuando se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. – certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos (para licencia de construcción de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas).

Fuente: adaptado de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Resolución 462 (2017).

Adicional a las disposiciones asociadas con la solicitud de licencias de construcción, el Decreto 1077 de 2015 en cumplimiento de la Ley 142 de 1994, también estipula las sanciones urbanísticas a que dan lugar las diversas infracciones que se presentan en materia de construcción en el país, a saber: multas sucesivas que oscilan entre 30 y 400 SMLM junto con la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios. Estas sanciones se generan cuando se ejecutan proyectos de construcción en terrenos aptos, pero sin licencia, en contravención de lo preceptuado en la licencia o con una licencia que ha caducado y cuando se realiza la demolición de inmuebles declarados de conservación arquitectónica o intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o se incumplen en este caso las obligaciones de adecuada conservación (Presidente de la República de Colombia. Decreto Único Reglamentario 1077, 2015).

Para efectos de esta monografía y en reconocimiento a los ajustes legislativos efectuados por el Estado para mejorar el marco normativo de la construcción en Colombia, a raíz del episodio del edificio Space; es pertinente traer a colación el Decreto 282 de 2019, con el cual se adicionó un nuevo capítulo al libro dos del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, enfocado en normalizar los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva que contribuyan con el amparo de los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario por ruina, amenaza de ruina, y/o por vicios en la construcción, en el suelo o en los materiales; ante los cuales deberá responder con un mecanismo de amparo elegido por la empresa constructora, previamente, a saber: “a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía; b) Garantía bancaria; c) Póliza de seguro y d) Otros, en los términos del artículo 2.2.6.7.1.5.1 del

presente Decreto” (Presidente de la República de Colombia. Decreto 282, 2019, art.

2.2.6.7.1.1.5.)

De igual forma, se referencia la Ley 1796 de 2016, cuyo objeto de ley es “generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro” (Congreso de Colombia. Ley 1796, 2016, art. 1).

Con relación a las empresas constructoras, este cuerpo normativo dictaminó que al momento de solicitar la licencia de construcción y en el caso de proyectos cuya área construida supere los 2.000 metros cuadrados, la empresa titular debe cumplir con una serie de requerimientos adicionales para obtener la respectiva licencia de construcción y llevar a feliz término, el proceso constructivo. En este sentido, se tiene que, por cuenta propia, la empresa constructora tiene la obligación de hacer la revisión de los diseños estructurales de las futuras edificaciones a través de un profesional particular, diferente del diseñador y con quien no se tenga una relación laboral; para verificar que los diseños cumplen con las normas vigentes al respecto y después de ello, firme los planos y documentos técnicos implicados.

De igual forma, la empresa que se encuentra en esta situación, tiene la obligación de someter la futura edificación, a una supervisión técnica independiente de quien tenga la titularidad del predio para que aquella, sea ejecutada según los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la correspondiente licencia (Congreso de Colombia. Ley 1796, 2016) y que, además, al culminar el desarrollo de dicha edificación, el supervisor técnico independiente emita, bajo la gravedad de juramento, la certificación técnica de ocupación, a través del cual se garantiza que la edificación construida es segura y se puede habitar. Cabe mencionar que las

constructoras exentas de supervisión técnica independiente, deben realizar controles mínimos de calidad (Presidente de la República de Colombia. Decreto 1203, 2017).

Para complementar los anteriores preceptos, los legisladores del país, determinaron que todos los requisitos, documentos y procedimientos, en ocasión de la aprobación de una licencia de construcción, son importantes para lograr dicha autorización y aminorar posibles defectos en las edificaciones. Sin embargo, uno de estos requerimientos que son de vital importancia para ejecutar la actividad constructora y que las empresas de este sector deben seguir al pie de la letra, son las Normas de Sismorresistencia, referenciadas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, el cual fue antecedido por la Norma Sismo Resistente NRS-98 de 1998 y la Ley 400 de 1997. Entre otros asuntos, este reglamento establece los criterios y requisitos mínimos de diseño, construcción y supervisión técnica que deben cumplir las edificaciones² del país, para resistir posibles movimientos sísmicos e incrementar su resistencia ante los efectos que puedan afectarlas. Así mismo, durante el proceso de diseño y construcción de las edificaciones, según las normas de sismo resistencia NSR-10, se deben completar cada una de las siguientes etapas:

- **Estudios Geotécnicos:** exploración del subsuelo.
- **Diseño Arquitectónico:** se ejecuta en cumplimiento con la reglamentación urbana vigente e incluye los usos de cada una de las partes de la edificación, el tipo de cada uno de los elementos no estructurales y el grado mínimo de desempeño de los mismos.

² Es preciso clarificar que “la Ley 400/97 [y las normas NRS-10, solo son] para edificaciones. Esta ley las define como construcciones que están ocupadas la mayoría del tiempo por seres humanos. Por ejemplo, un puente es una construcción, pero no es una edificación” (García, 2014, p. 77).

- **Diseño Estructural:** se tiene en cuenta que la estructura de la edificación tenga la resistencia y rigidez adecuadas, según las cargas mínimas de diseño, para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio. Es preciso mencionar que este diseño difiere entre las edificaciones nuevas y existentes.
- **Diseño de la Cimentación:** en este caso se tienen en cuenta el estudio de los elementos de cimentación y el suelo de soporte.
- **Diseño Sísmico de los Elementos no Estructurales:** principalmente, se debe determinar el grado de desempeño de la edificación.
- **Revisión de los Diseños:** para efectos de obtener la licencia de construcción, la curaduría o la autoridad municipal competente para ello, realiza la inspección de los planos, memorias y estudios ejecutados con la finalidad de construir y aprueba o no, la respectiva licencia.
- **Construcción:** esta etapa se ejecuta siguiendo los procedimientos y especificaciones dadas por los diseñadores, con respecto a los requisitos propios del material y grado de capacidad de disipación de energía.
- **Supervisión Técnica:** independientemente del uso dado a una edificación, cuando su área construida supera los 3.000 m², aquella debe ser sometida a una supervisión técnica.
- **Edificaciones Indispensables:** esta etapa, está asociada con la verificación de la edificación para los movimientos sísmicos correspondientes al umbral de daño de la edificación.
- **Construcción Responsable Ambientalmente:** todas las construcciones del territorio nacional deben cumplir con las normas, materiales y procedimientos constructivos ambientales, según la legislación colombiana al respecto (Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, 2010).

Grosso modo, con las normas sismo resistentes, el Estado colombiano ha buscado salvaguardar y defender la vida, por encima de la protección de las propiedades y, además, ha favorecido el crecimiento económico de las empresas constructoras y el desarrollo de proyectos constructivos relacionados con edificaciones, de una forma eficiente y acorde con la realidad sísmica del territorio nacional; gracias a la especificidad y completud de los parámetros y requisitos mínimos en materia de construcción incluidos en este Código normativo. Sumado a esto, se destacan las medidas consagradas con este Código y con la Ley 400 de 1997, encaminadas hacia la protección del medio ambiente y la transformación incluyente de las edificaciones actuales, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad. Aunque se evidencia, una falta de actualización y unificación entre las disposiciones de este código y los requisitos para acceder a las licencias de construcción, en lo que respecta a la supervisión técnica; ya que, en el primero, se debe cumplir dicha exigencia, cuando el área máxima construida es de 3.000 m² y en los segundos, se contempla un área máxima de 2.000 m²; divergencia que puede ocasionar inconvenientes al momento de ejecutar los proyectos de construcción y de decidir acerca de aprobación o no de las licencias solicitudes, bajo estas circunstancias.

Continuando con el marco regulatorio de las actividades empresariales realizadas por las constructoras, es menester hacer referencia a las normas colombianas relativas a la vivienda VIS y VIP, las cuales son le son aplicables a dichas empresas, cuando las mismas ejecutan este tipo de proyectos. En este sentido, el Estado colombiano, en aras de garantizar el derecho a la vida digna de las comunidades más vulnerables del país, mediante el acceso a vivienda VIS y VIP; ha consagrado un significativo ordenamiento jurídico relacionado con este tipo de construcciones, el cual tiene en cuenta los diferentes aspectos implicados con el proceso de edificación, gestión y

comercialización de las mismas; sin embargo, para efectos de esta monografía, en las siguientes líneas, se describen aquellos preceptos legislativos que competen con las empresas constructoras.

Desde esta perspectiva, en la Ley 388 de 1997, se emitió una definición básica de las viviendas VIS y se clarificó que, en cada Plan de Desarrollo Nacional de acuerdo con las metas mínimas de viviendas, el déficit habitacional calculado por el DANE, la población desplazada y la localización de hogares en zonas de alto riesgo; se estipularán las características generales la vivienda VIS y VIP, en cuanto a su rango de precios, los procedimientos asociados con el programa de subsidio familiar de vivienda y los beneficiarios de estos (Congreso de Colombia. Ley 388, 1997). Por otra parte, con la Ley 1450 de 2011, se conceptualizó la vivienda VIP y mediante la Ley 1537 de 2012, se expidieron los lineamientos y mecanismos para estimular la construcción de proyectos VIS y VIP en el territorio nacional.

Particularmente, en lo concerniente con los procesos constructivos de las viviendas VIS y VIP, las empresas constructoras deben cumplir a cabalidad con las especificaciones técnicas, proferidas por el Viceministerio de Vivienda, tales como: área a construir permitida, tramitar la respectiva licencia urbanística, edificar en lotes urbanizados o urbanizables, según lo dispuesto en el POT, cumplir con las normas NRS-10 de sismo resistencia y aquellas que garantizan la calidad de las instalaciones y materiales utilizados, las características locativas e internas de la vivienda y sus respectivas dimensiones, las medidas pasivas de construcción sostenible, las condiciones paisajísticas de la urbanización, entre otras (Viceministerio de Vivienda, 2014).

Conjuntamente con las normas referenciadas en acápite previos, las empresas constructoras, también están reguladas legalmente, a través de los preceptos consagrados con la Ley 1480 de 2011, Estatuto del Consumidor; cuyo propósito central es proveer un mecanismo jurídico para que los productores y proveedores de productos y servicios cumplan las

obligaciones de consumo que contraen con sus consumidores y usuarios, y que estos últimos, puedan hacer valer sus derechos. Si bien esta normativa no expone explícitamente las disposiciones declaradas con respecto al consumidor inmobiliario, el alcance de las mismas, permiten la protección de este tipo de consumidor.

En virtud de lo anterior, se comprende que los bienes inmuebles construidos y ofrecidos por las empresas constructoras, deben tener los niveles de calidad, idoneidad y seguridad específicos exigidos en la normativa existente para ello; por lo tanto, se debe ejecutar a través de algunos de los sistemas constructivos homologados en el país, cumpliendo con las respectivas normas de sismo resistencia. En caso de incumplimientos de las características mencionadas, el consumidor inmobiliario dispone de una garantía legal, la cual “comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año” (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011, art. 8, inc. 5) y que se hace efectiva desde el momento en que se suscribe el acta de entrega del bien inmueble al comprador.

Por parte de la empresa constructora, esta tiene la obligación de cumplir con las siguientes acciones: 1) reparación gratuita de los defectos del bien inmueble, 2) reposición del bien cuando no admite reparación, 3) devolución total o parcial del dinero pagado por el inmueble, 4) cambio del bien inmueble por otro de la misma especie. También se deriva de este Estatuto, el deber de información por la empresa constructora, la cual ha de ser veraz, clara, suficiente, oportuna, etc.; de forma tal que permita al consumidor inmobiliario tomar una decisión acorde con sus necesidades y expectativas. Adicionalmente, la publicidad utilizada por estas empresas debe contener las condiciones objetivas y específicas de los proyectos inmobiliarios que se ofertan y las promociones efectuadas por las mismas, deben comunicar de forma explícita sus respectivos términos y condiciones. De forma enfática, se prohíben las

cláusulas abusivas que puedan afectar los derechos de los consumidores inmobiliarios, al generar una relación desequilibrada, en perjuicio de aquellos (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011).

La inobservancia de los cánones preceptuados en el Estatuto del Consumidor y en los reglamentos técnicos, por las empresas constructoras; da lugar a determinadas sanciones, tales como: multas hasta por 2.000 SMLM, cierre temporal (hasta por 180 días) o definitivo del establecimiento, prohibición temporal o definitiva de producir, distribuir u ofrecer al público determinados productos, ordenar la destrucción de un determinado bien inmueble y multas sucesivas hasta por 1.000 SMLM (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011).

Si bien en secciones posteriores se profundiza acerca de la responsabilidad civil de las empresas constructoras en el país, es menester mencionar en esta sección aquellos preceptos normativos que regulan la responsabilidad de estas organizaciones; iniciando con lo prescrito con el artículo 1616 del Código Civil colombiano, el cual, en el caso de la acusación de perjuicios, consagró que, al comprobar la existencia de dolo por parte del deudor, este es responsable de todos los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación o por cumplimiento tardío; aunque en este caso, no da lugar a la indemnización de perjuicios, cuando se demuestra fuerza mayor o caso fortuito. Cuando no es posible imputar dolo al deudor, solo surge la indemnización por los perjuicios que se podrían haber previsto a la firma del contrato. Para complementar lo anterior, en el artículo 2060 se dictaminó, además, la responsabilidad de las empresas constructoras, cuando un edificio o bien inmueble en los siguientes 10 años a su entrega, declina o amenaza su ruina total o parcial, por vicios de la construcción, del suelo y/o de los materiales empleados para su desarrollo (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

Por su parte, en el Estatuto del Consumidor, se estipuló la responsabilidad de las constructoras por todos los daños ocasionados por la inadecuada e insuficiente información suministrada al consumidor de edificaciones y por la formulación de cláusulas abusivas en los contratos celebrados al respecto (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011). A tenor de lo anterior, en el Decreto 1203 de 2017, se consagra que el titular de la licencia urbanística, es responsable “de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma” (Presidente de la República de Colombia. Decreto 1203, 2017, art. 2.2.6.1.1.15).

El marco normativo en Colombia, que regulan las actividades de las empresas constructoras, es un amplio compendio de especificaciones jurídicas y técnicas que permiten el desarrollo y la gestión eficiente y sostenible de los proyectos de edificaciones ejecutados en el territorio nacional; con las cuales se procura garantizar y proteger los derechos fundamentales, económicos, sociales y culturales de la población, principalmente, el derecho a la vida digna, haciéndose este efectivo, mediante el acceso a vivienda VIS, VIP y No VIS, teniendo en cuenta que las primeras, están dirigidas a las comunidades en situación de vulnerabilidad y pobreza.

De igual forma, dichas especificaciones aminoran la contingencia de que las edificaciones entregadas a sus futuros propietarios, sean afectados por posibles movimientos telúricos o presenten daños estructurales que puedan comprometer la estabilidad total o parcial de las mismas; un escenario alarmante que, en ciertas ocasiones, deriva en el compromiso de la vida, no solo de quienes habitan dichos inmuebles sino también de terceros. Sin embargo, se identifica que aun cuando se cuenta con estas normas de construcción, algunas empresas realizan sus proyectos incumpliendo las mismas, sin las respectivas sanciones o con la imposición de estas de forma tardía, lo que pone a los consumidores en una posición de desventaja.

4. La responsabilidad civil de las empresas constructoras, en el marco jurídico y jurisprudencial colombiano; a partir de los elementos que la configuran

A lo largo de este capítulo, se explica la responsabilidad civil de las empresas constructoras, para lo cual se analizan los referentes doctrinales, normativos y jurisprudenciales en Colombia acerca de esta temática, así como los regímenes y elementos que configuran dicha responsabilidad en el territorio nacional, cuando se presentan defectos y vicios en las edificaciones construidas, con posterioridad a su entrega.

4.1. Generalidades Doctrinales Acerca de la Responsabilidad Civil

Desde la teoría jurídica, se comprende que, en el derecho de responsabilidad civil, también llamado derecho de daños, aquella hace referencia, según Fayos Gardó (2016), al acto de reparar o compensar a la persona que ha sufrido un daño; es decir, se busca otorgar a la víctima de un daño determinado, una indemnización para resarcir los perjuicios causados. Por otra parte, Geneviève (1995 citado por Campos Díaz Barriga, 2016), define la responsabilidad civil como “el conjunto de reglas que obligan al autor de un daño que ha sido causado a otro sujeto, a reparar dicho perjuicio mediante el ofrecimiento de una compensación a la víctima”.

Aunado a lo anterior, Campos Díaz Barriga (2016), explica que la responsabilidad civil difiere de la penal, en el sentido de que, en la primera, el autor del daño debe efectuar la reparación de los perjuicios ocasionados a una persona mediante una condena de carácter pecuniaria y en el derecho penal, se impone una condena que puede ser corporal, como la privación de la libertad. En términos generales y para efectos de la presente monografía, se

considera que la responsabilidad civil, hace alusión al deber que recae en las personas naturales y jurídicas, de reparar los daños causados a otro, mediante diversos mecanismos de indemnización.

De conformidad con lo expuesto, la responsabilidad civil se clasifica en responsabilidad civil contractual y extracontractual. La primera, como su nombre lo indica, se origina por el incumplimiento de las obligaciones aceptadas mediante la celebración previa de un contrato entre las partes. Por su parte, la responsabilidad civil extracontractual, llamada también “*aquilina o delictual*”, se produce por la obligación que surge de indemnizar los daños causados a una persona, aun cuando no medie una relación contractual precedente (hecho jurídico). En ambos casos, la responsabilidad civil se origina por el incumplimiento de una obligación, ya sea de hacer, no hacer o una omisión.

Con la finalidad de estructurar la responsabilidad civil, doctrinalmente, se distinguen dos sistemas para llevarlo a cabo, a saber: el régimen de responsabilidad civil objetiva, denominado también como responsabilidad por riesgo creado y el sistema de responsabilidad subjetiva. En el sistema de responsabilidad civil subjetivo, la culpa o negligencia causada por una acción u omisión del autor, es la conducta determinante para imputar este tipo de responsabilidad y de este modo, según Fernández Fernández (2017), obtener la respectiva compensación, bien sea “volviendo las cosas al estado que se encontraban antes de causarse el daño, o de resultar imposible, mediante una indemnización” (p. 182).

Debido a las dificultades que ha suscitado la calificación de la culpa del causante del daño en el anterior sistema, el régimen civil objetivo emerge con el propósito de facilitar la imputación de la responsabilidad civil objetiva, dado que, en este caso, de acuerdo con lo planteado por Tamayo Jaramillo (2007) “el elemento subjetivo de la culpa carece de incidencia en la responsabilidad y debería bastar el daño y la imputabilidad causal del agente para que este

comprometiese su responsabilidad” (p. 229). A partir de los regímenes enunciados en breve, es posible determinar que, para endilgar la responsabilidad civil, se hace imperante el análisis de cuatro elementos configurativos, a saber: un daño, un hecho, el nexo causal entre el hecho y el daño y la culpa; elementos que se explican a continuación.

4.2. Elementos que Configuran la Responsabilidad Civil de las Empresas Constructoras en Colombia

Doctrinalmente y en la práctica judicial, la responsabilidad civil se configura a partir de la concurrencia del daño, el hecho, el nexo causal y en algunos casos, también se encuentran implicada la culpa o conducta dolosa del agente que produce el daño. Por lo tanto, en las siguientes líneas, se exponen los referentes jurídicos y doctrinales que sustentan cada uno de estos elementos, para continuar con el análisis sobre el tratamiento dado en el territorio nacional, a la responsabilidad civil de las constructoras, con la finalidad de establecer bajo qué criterios se puede imputar la misma, cuando se presentan daños en las edificaciones, después de su entrega.

4.2.1. El Daño

De acuerdo con los aportes teóricos de Carlos Medellín, citado por Wilches Bornacelli, (2016), etimológicamente el término lingüístico “daño”, se origina de la expresión latina “*damnum*”, la cual significa “molestia, dolor deterioro”; por lo tanto, se considera que “*damnum*” es el daño *per se* y la locución “*iniuria*”, hace referencia a los perjuicios que ocasiona el daño. Particularmente, en el derecho romano, se relacionó la palabra “*damnum*” con la destrucción de la *res* (cosa-bien) e “*iniuria*”, con los padecimientos de la víctima del daño.

Desde su concepción jurídica general, Taboada (2013), conceptualiza el daño como “toda lesión a un interés jurídicamente protegido, bien se trate de un derecho patrimonial o extrapatrimonial” (p. 72). Por su parte, Ternera Barrios y Ternera Barrios (2008), agregan que el daño en su sentido amplio, hace referencia a “la lesión, detrimento o destrucción de un derecho patrimonial –v.gr. quebranto de un derecho real o personal [también denominado material]– o extrapatrimonial –v.gr. menoscabo de un derecho personalísimo- [también llamado inmaterial o moral]- (p. 101). Adicionalmente, Tamayo Jaramillo (2007), sostiene que el daño civil indemnizable es “el menoscabo a las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar de un bien patrimonial o inmaterial. Ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente de la víctima” (p. 326).

En esta misma línea, la honorable Corte Suprema de Justicia de forma reiterativa apreciado el concepto y alcance del daño en el derecho civil. En este orden de ideas, mediante la intervención del M.P. Arturo Solarte Rodríguez (2013), plantea que el daño como elemento estructural de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, hace referencia a “todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad” (p. 65). Adicionalmente, el M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, explica que el daño considerado desde la perspectiva doctrinaria de la Corte Suprema Sala de Casación Civil, es entendido como:

La vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del

agravio (...) El perjuicio es la consecuencia que se deriva del daño para la víctima del mismo, y la indemnización corresponde al resarcimiento o pago del “(...) perjuicio que el daño ocasionó (...)” (Corte Suprema Sala de Casación Civil. SC2107-2018, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, 2018, p. 9, 10).

De las conceptualizaciones presentadas en breve, se colige que el daño hace referencia a todos los hechos lesivos patrimoniales e inmateriales que sufren las personas por las acciones u omisiones de otros, con respecto a sus intereses lícitos; los cuales derivan en una serie de consecuencias, conocidas como perjuicios, mismos que deben ser analizados por los jueces a la luz de los preceptos normativos del país y la hermenéutica jurídica, con la finalidad, no solo de imputar la respectiva responsabilidad civil del deudor sino también para fijar la respectiva reparación, según sea el caso que atañe en cada proceso jurídico.

Para imputar la responsabilidad civil, el daño o lesión causada a una determinada persona, es el requisito “más importante de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Rad. 26630-01, M.P. Arturo Solarte Rodríguez, 2013, p. 104, 105). Por este motivo, para demostrar la existencia del daño, este debe cumplir con tres condiciones, a saber: personal, directo y cierto; condiciones de existencia del daño que son explicados a continuación desde la doctrina y acto seguido, se referencian según la jurisprudencia colombiana.

A tenor de lo expuesto, el jurista, exmagistrado de la Corte Constitucional y actual Rector de la Universidad Externado de Colombia, el Doctor Henao Pérez (1998); revela en su libro “*El Daño*” que el carácter directo del daño, se relaciona con el nexo de causalidad que debe existir

entre este y el perjuicio que deriva del mismo; es decir, que los perjuicios ocasionados a la víctima, se deben originar del daño causado. Este autor en el caso de la condición de ser personal, agrega que esta se presenta cuando la víctima del daño ha sufrido en sí misma un perjuicio; por ello, la reclamación del daño puede ser ejecutada por los lesionados directos y los damnificados indirectos, los cuales surge en los casos en que los perjuicios causados a una persona puedan afectar a otros, por ejemplo, cuando el afectado por el daño es un padre de familia, quien sufre consecuencias sobre su patrimonio y estabilidad económica; estos factores terminan afectando a los hijos que depende de aquel. El carácter cierto del daño, implica que es real, acorde con la realidad de los hechos e indudable su ocurrencia, en términos generales, que se pueda comprobar procesalmente con los medios de convicción regular del estado y también de forma oportuna, mediante la presentación de los preceptos normativos que tienen injerencia en estos asuntos jurídicos.

De conformidad con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sostiene que para que el daño sea “susceptible de reparación, debe ser «directo y cierto» y no meramente «eventual o hipotético», esto es, que se presente como consecuencia de la «culpa» y que aparezca «real y efectivamente causado»” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. C-6879, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, 2003, p. 16, 17). En lo concerniente con el carácter directo del daño en materia de responsabilidad contractual, este se origina a partir del incumplimiento del acuerdo de voluntades celebrado entre las partes, así como por cumplimiento imperfecto y tardío. Desde la perspectiva, la Corte Constitucional también se ha pronunciado acerca de las condiciones que permiten comprobar la existencia del daños, de la siguiente forma:

La doctrina ha hablado de las “condiciones de existencia” del daño, entendiendo por tales los elementos necesarios para que el daño exista. Se menciona entonces que el daño debe ser *personal, directo y cierto*. El carácter directo del daño se explica con base en la distinción entre daño y perjuicio³: el daño es entendido como la alteración material exterior y el perjuicio como las consecuencias de dicha alteración; el carácter directo es entendido como el hecho de que el perjuicio provenga o sea consecuencia del daño (Corte Constitucional. Sentencia C-043/04, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, 2004, p. 24).

Grosso modo, es posible entrever que las condiciones de existencia del daño anunciadas a través de la doctrina y la jurisprudencia nacional, están dirigidas a comprobar que la víctima efectivamente sufrió una lesión directa y personal por parte del deudor, y por esta misma, le generó una serie de perjuicios patrimoniales e inmateriales a su persona y/o a otros.

Desde esta perspectiva, la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfática en afirmar que, ante la inexistencia del daño, así como sin su ocurrencia y demostración, los demás presupuestos pierden su fuerza vinculante para endilgar la responsabilidad civil contractual o extracontractual, en este caso, de las empresas constructoras nacionales; tal como lo expresó a continuación:

De suyo, que, si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, su plena demostración recae en quien demanda,

³ Esta distinción implica entender que “el daño, considerado en sí mismo, es la lesión, la herida, la enfermedad, el dolor, la molestia, el detrimento ocasionado a una persona en su cuerpo, en su espíritu o en su patrimonio”, mientras que “el perjuicio es el menoscabo patrimonial que resulta como consecuencia del daño”. (Así distinguió los conceptos la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 13 de diciembre de 1943, M.P. Cardozo Gaitán, citado por la Corte Constitucional en la Sentencia C-043/04, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra 2004, p. 24).

salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, 2008, p. 18).

Según el precitado texto, para demostrar la existencia del daño en un proceso de responsabilidad civil, el demandante es quien tiene a su cargo esta actuación y para que el demandado pueda ser exonerado de la misma, en el caso de la responsabilidad civil contractual, debe justificar su diligencia y cuidado en el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de la relación contractual celebrada previamente, dado que la indemnización en Colombia da lugar, cuando se comprueba la culpa del demandado, como se analizará en líneas posteriores. Y en cuanto a la responsabilidad civil extracontractual, la exoneración del demandado se produce, cuando este argumenta alguna de las causales eximentes, a saber: fuerza mayor o caso fortuito, hecho exclusivo de la víctima y hecho exclusivo de un tercero.

En este sentido, se comprende por fuerza mayor o caso fortuito aquellos sucesos extraordinarios que imposibilitan el cumplimiento de una obligación y que son ajenos a la voluntad del deudor. Aunque a simple vista, se considera que ambos conceptos se asemejan entre sí, doctrinalmente, se diferencia por dos factores principalmente, que son: 1) según el evento, en este caso la fuerza mayor se genera por un hecho de la naturaleza (*v. gr.* un huracán) y el caso fortuito por un hecho humano (*v. gr.* una guerra) y 2) según su imprevisibilidad o inevitabilidad, en los eventos de fuerza mayor, aunque pueden preverse son inevitables y en el caso fortuito aunque la conducta sea diligente, se trata de eventos imprevisibles (Jiménez Bolaños, 2010). En el ordenamiento jurídico colombiano, esta causal de exoneración, se encuentra normalizado con el artículo 64 del Código Civil, en el cual se plantea que “se llama fuerza mayor o caso fortuito el

imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.” (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

Continuando con las causales de exoneración, el hecho exclusivo y determinante de la víctima, como su nombre lo indica, hace referencia a la participación exclusiva de la víctima en la producción del daño, generando la ruptura causal entre el hecho dañoso y el daño alegado, dado que se demuestra que el hecho determinante ejecutado por la víctima, es el factor causal del daño en sí mismo. En esta misma línea, el hecho exclusivo de un tercero, se demuestra cuando la producción del daño deriva de la intervención exclusiva de un agente jurídicamente ajeno al demandado. Es importante señalar, que cuando el demandado no logra su exoneración, se perorata la responsabilidad civil de este y se define, en virtud del daño, la indemnización correspondiente, según los perjuicios causados con el daño. Desde la jurisprudencia colombiana y la doctrina, se reconocen principalmente: el resarcimiento de daños patrimoniales⁴ mediante las figuras de daño emergente⁵ y lucro cesante⁶; y la compensación de daños inmateriales o morales, asociados con el dolor, pesar o molestia que sufre la víctima o terceros, en su sensibilidad física y sus sentimientos por los daños causados.

⁴ Según se ha señalado, la indemnización de daños patrimoniales se realiza mediante el daño emergente y lucro cesante, dos figuras definidas en el Código Civil colombiano de la siguiente forma: Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873, art. 1613).

⁵ “Este daño implica una pérdida efectiva en el patrimonio que experimenta el afectado (...) En términos simples, este daño existe cuando hay una disminución del patrimonio (riqueza) del afectado” (Rentería, 2014, párr. 6).

⁶ “Es el provecho económico que se deja de percibir como consecuencia del daño producido” (Rentería, 2014, párr.7).

4.2.2. El Nexo Causal

Un segundo elemento que participa en la configuración de la responsabilidad civil, es el nexo causal, llamado también relación de causalidad, concepto definido como aquel vínculo que debe existir entre el daño y el hecho dañoso; es decir, que la conducta culpable del deudor (activa u omisiva), es la causa del daño. Doctrinalmente, se han propuesto tres requisitos para el análisis del nexo causal, a saber: proximidad, determinante y adecuación. La condición de proximidad hace referencia a la relación directa, en términos de espacio y tiempo, entre el daño y el hecho dañoso; aunque teniendo en cuenta que en algunos casos no es posible exigir una inmediatez absoluta en esta relación. Por su parte, el requisito determinante permite establecer el hecho dañoso que contribuye en mayor magnitud en la ocurrencia del daño. Y la adecuación en el análisis del nexo causal, obedece a la condición de que el hecho dañoso, efectivamente, sea apto o apropiado para causar el daño en sí mismo (Isaza Dávila, 2011).

4.2.3. El Hecho Generador

En términos generales, el hecho dañoso o generador se suele confundir con el concepto de daño, sin embargo, aquel se concibe doctrinalmente, como el hecho o evento que se encuentra en relación con el perjuicio, es decir, el que se encuentra causalmente ligado a la comisión del daño. La noción de hecho ilícito solo se concibe en función de la culpa. Algunos autores consideran la culpa un cuarto elemento en el análisis de la responsabilidad civil, otros la incluyen como hecho generador; sin embargo, para efectos de esta monografía se concibe como una figura independiente, dada la relevancia que tiene en la solución del problema jurídico que aquí se trata; por lo tanto, en los siguientes apartados se hace referencia a este elemento.

4.2.4. La Culpa

A tenor de lo referenciado en acápite anteriores, la culpa o el dolo, es el elemento transcendental para imputar la responsabilidad civil subjetiva. Desde la teoría jurídica, se concibe la culpa, en términos generales, como el incumplimiento de una obligación contraída con anterioridad, en su sentido más amplio, es definida como una actuación “negligente o imprudente que orienta, de manera consciente o inconsciente, el actuar del agente dañoso y que ante un eventual daño, el mismo *per se* no conlleva automáticamente a la responsabilidad” (Vásquez Pérez, 2015, p. 28). En materia contractual, la culpa hace referencia a la infracción de una prestación previamente convenida entre las partes que celebran un contrato, por lo cual se origina la obligación de reparar los perjuicios causados (Ordóñez Vasco, 2010). Si bien en acápite posteriores se profundiza acerca de este elemento de responsabilidad civil desde la visión del ordenamiento normativo y jurisprudencial colombiano, con énfasis en el sector de la construcción; también es importante señalar, según las conceptualizaciones referenciadas, que la culpa hace alusión a una conducta imprudente del deudor, una conducta contraria a aquella que habría realizado un hombre prudente.

Una vez, explicados los elementos que configuran la responsabilidad civil, tanto en el régimen objetivo como subjetivo, a continuación, se explica la aplicabilidad de los mismos en el marco jurídico colombiano en materia contractual y extracontractual y de este modo, determinar la responsabilidad civil que se le imputa a las empresas del sector de la construcción, cuando las edificaciones construidas por estas, presentan vicios a la posteridad de su entrega.

4.3. Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual de las Empresas

Constructoras Colombianas

El ordenamiento jurídico en Colombia que regula la responsabilidad civil de las empresas constructoras es limitado, dado que la misma, está reglamentada principalmente, por los preceptos normativos consagrados en el Código Civil colombiano y el Estatuto del Consumidor; por lo cual, se ha hecho indispensable recurrir a los precedentes jurisprudenciales que, sobre este asunto, existen en el país, para el análisis de este tipo de responsabilidad.

En materia de responsabilidad civil contractual, esta es definida como aquella que se imputa por el incumplimiento, ejecución incompleta o tardía de una obligación, convenida previamente por las partes, mediante la celebración de un contrato válido, lo que da lugar a la indemnización de los perjuicios originados con este negocio jurídico; por lo tanto, en el caso de las empresas constructoras, dicha responsabilidad se origina por el incumplimiento de la prestación pactada en el contrato. Desde esta perspectiva, se hace indispensable conocer los posibles tipos de contratos que se realizan con frecuencia en Colombia, con esta finalidad, entre la empresa constructora y el futuro propietario; de acuerdo con la etapa del proceso de construcción en el que se efectúe. Cuando se trata de la compra de una edificación sobre planos, por lo general, se firma en un primer momento, un contrato fiduciario, aquel que continua vigente hasta que el proyecto alcanza el respectivo punto de equilibrio para iniciar con la construcción del proyecto.

En esta instancia, se procede con la firma de un contrato de compraventa, entre el potencial comprador y el promotor del proyecto, este último, en pocas ocasiones es la misma constructora, ya que esta actividad y el manejo de los recursos iniciales del proyecto, suele ser designado a un tercero, por ejemplo, una sociedad fiduciaria. Entre otras disposiciones, el

contrato de compraventa debe tener información acerca de las partes que intervienen en el negocio, descripción detallada del inmueble, forma de pago y sus plazos, debe contener además, las cláusulas legales que existen en el ordenamiento jurídico nacional, las obligaciones de las partes, la fecha, hora y los datos de la notaria donde se llevará a cabo la firma de la escritura pública del inmueble, una vez, se haga efectiva la entrega de este y el respectivo pago por parte del comprador.

Adicionalmente, se deben tener en cuenta los contratos de obra, los cuales se clasifican de acuerdo con el precio pactado entre las partes. Entre estos se encuentra 1) el contrato de obra por precio único o precio global fijo, mediante el cual el comprador paga un valor fijo y determinado, por el inmueble; por lo cual la constructora asume los posibles incrementos que puedan surgir al respecto; 2) contrato de obra por precios unitarios fijos, en este caso se discrimina el precio de los elementos utilizados en la obra y el precio final asumido por el comprador, puede variar dependiendo de los costos unitarios del proyecto, por lo cual es el comprador quien asume el riesgo de un incremento en el precio del inmueble y 3) el contrato de obra por presupuesto o administración delegada, se trata de un contrato mixto, entre el contrato de obra y el de mandato, en el que el constructor desempeña el papel de mandatario del dueño de la obra y por lo tanto, el riesgo de un aumento en los precios, recae en la empresa constructora.

De los anteriores contratos se deriva la regla general por la cual se determina que las obligaciones de las empresas constructoras, son de resultados, dado que su fin último, es la entrega de una edificación en el momento pactado con el comprador y que cumpla con las normas jurídicas y especificaciones técnicas en la materia. Sin embargo, cuando se trata de un contrato por administración delegada, la obligación es de medio, ya que, en este caso, la empresa

constructora debe tener una actuación diligente, con el propósito de ejecutar la edificación según le ha encomendado el dueño del proyecto.

Una vez, comprendidos estos factores relevantes asociados con la relación contractual que se puede presentar entre los intervinientes de este negocio jurídico, es decir, la compra de una edificación a una empresa constructora; es relevante señalar que cuando se pretende endilgar la responsabilidad civil contractual de esta última, por regla general, este tipo de responsabilidad es subjetiva ya que involucra una conducta reprochable culposa o dolosa por parte de la empresa constructora, por lo tanto, se le atribuye el elemento de la culpa. Esta afirmación se sustenta, a través del precepto normativo que regula la responsabilidad del deudor en el país, con el cual se proclama lo siguiente:

ARTICULO 1616. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA CAUSACIÓN DE PERJUICIOS>. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento. La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873) (negrita en texto original).

Del precitado artículo, es posible dilucidar, no solo que la responsabilidad civil contractual de la empresa constructora es subjetiva, debido a la existencia del elemento culpa o dolo, y ante la falta del mismo, se presenta una responsabilidad objetiva, relacionada a su vez,

con la responsabilidad civil extracontractual. No obstante, al finalizar el artículo 1616 del Código Civil, se expone que las reglas contenidas en las mismas, pueden ser modificadas por las partes; por este motivo, suelen presentarse las cláusulas abusivas con las que las empresas constructoras buscan limitar el alcance de su responsabilidad, cláusulas que están prohibidas expresamente con el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011). Continuando con la responsabilidad contractual de las empresas constructoras, esta también se encuentra reglada a través del artículo 2060 del Código Civil, con el cual se proclama, que:

ARTICULO 2060. <CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS POR PRECIO

ÚNICO>. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes (...)

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, *en los diez años subsiguientes a su entrega*, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057⁷> inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no

⁷ (...) Aunque la materia no perezca por su culpa, ni por la de dichas personas, no podrá el artífice reclamar el precio o salario, si no es en los casos siguientes: (...) 3. Si la cosa perece por vicio de la materia suministrada por el que encargó la obra, salvo que el vicio sea de aquéllos que el artífice, por su oficio, haya debido conocer; o que, conociéndolo, no haya dado aviso oportuno (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone (...) (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873)(negrita en texto original).

Al hacer una interpretación estricta del texto subrayado del anterior artículo, es posible determinar que la responsabilidad civil contractual por daños en las edificaciones entregadas por las empresas constructoras, solo da lugar cuando media la existencia de un contrato por un precio único prefijado; por lo tanto, en este caso, se excluiría la responsabilidad de aquellos constructores que celebren otro tipo de contrato, lo que podría generar dificultades al momento de imputar la responsabilidad. Sin embargo, frente a este asunto en particular, se ha aplicado la regla de emplear aquellas leyes que regulen casos similares, así como los precedentes judiciales existente en el país al respecto, tal como se presenta en la actualidad, dada la limitada normativa y también como lo señalan los doctrinantes, Tamayo Jaramillo y Ossa Gómez (2015), quienes plantean que:

(...) para eventos tan graves como la ruina o amenaza de ruina de la edificación, la doctrina y jurisprudencia patria se han esforzado por extender esa protección a eventos de falla de la construcción tanto para la estructura de la obra como para los equipos y los acabados, indicando que sólo podría exonerarse el constructor, demostrando la concurrencia de una causa extraña, que tuviese la virtualidad de romper el nexo de causalidad que se habría erigido con el vicio reclamado (p. 174, 175).

Del artículo 2060 del código civil, también se desprende la garantía decenal⁸ (apartes en cursiva), consagrada en el país a título de disposición normativa de orden público, para resarcir vicios en las edificaciones, cuando estas perecen o presentan amenaza de ruina. Para reforzar la garantía decenal y proteger especialmente, a los compradores de vivienda; el legislador normalizó un nuevo precepto, el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, mediante el cual se determinó, lo siguiente:

Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados (Congreso de Colombia. Ley 1796, 2016)(art. 8).

A tenor de lo expuesto, se identifica que tanto la garantía decenal como la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales, aplican durante los siguientes 10 años, después de hacerse efectiva y legal la entrega de la edificación y están relacionadas con el pago de los perjuicios ocasionados a los propietarios cuando se presenta ruina, amenaza de ruina y/o vicios en el

⁸ **Artículo 8°.** *Término de la garantía legal.* El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor (...). Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011).

inmueble. Para lograr una mayor comprensión al respecto, con el Decreto 282 de 2019, se clarifica que una edificación se considera que perece, cuando se produce “el colapso total o parcial de una edificación (...), lo que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdidas de vidas humanas” (Presidente de la República de Colombia. Decreto 282, 2019, art. 2.2.6.7.1.1.2., numeral 1). Por su parte, la amenaza de ruina, está relacionada, con:

El deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia (Presidente de la República de Colombia. Decreto 282, 2019, art. 2.2.6.7.1.1.2., numeral 2).

Es relevante aclarar que la responsabilidad civil suscitada en breve, se hace solidaria mediante el artículo 2061 del Código Civil colombiano, con el cual se extiende de forma expresa dicha responsabilidad a los arquitectos, dejando por fuera de la misma, a los demás intervinientes en el desarrollo y comercialización del proyecto, tales como: calculistas, promotores, vendedores, administradores delegados, entre otros; a quienes le son aplicables las reglas generales de la responsabilidad civil y aquellas consagradas de carácter específicas.

Según la información mencionada previamente, al realizar un análisis de los elementos que configuran la responsabilidad civil de las empresas constructoras, a la luz de los preceptos normativos y jurisprudenciales colombianos, son los siguientes: hecho generador, el daño, nexo causal. Es preciso clarificar que en el caso de la responsabilidad contractual también se tiene en cuenta un cuarto elemento, la culpa y, además, se concibe el incumplimiento del contrato, como hecho generador del daño. En Colombia y para efectos de esta investigación, el incumplimiento del contrato por parte de las constructoras y en empresas en general, está regulado mediante el artículo 2056 del Código Civil colombiano, el cual expresa, que:

ARTICULO 2056. <INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO>. Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución. Por consiguiente, el que encargó la obra, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

De acuerdo con lo anterior, es posible dilucidar que el incumplimiento del contrato en el caso de las empresas constructoras, se pone de manifiesto cuando infringen las disposiciones contractuales pactadas con los propietarios en lo concerniente a las especificaciones del inmueble, ya que, por lo general, el comprador espera recibir una propiedad que perdure en el tiempo, gracias al cumplimiento de las normas técnicas que le corresponden. De igual forma, el

incumplimiento del contrato se presenta cuando la entrega del inmueble es tardía o cuando dicha entrega se hace parcial, sin cumplir con las condiciones previamente definidas entre las partes.

Otro de los elementos de análisis para endilgar la responsabilidad civil contractual de las empresas constructoras, es la culpa o dolo; por lo tanto, antes de continuar es necesario clarificar que la culpa en la responsabilidad civil contractual se presume por el incumplimiento del contrato y en la aquiliana, la culpa es probada, toda vez que le corresponde a la víctima, demostrar la culpa del demandado. Prosiguiendo con el tema, la culpa y el dolo, están reglamentados en el artículo 63 del Código Civil colombiano, aquel que preceptúa la clasificación tripartita de la culpa y el dolo.

ARTICULO 63. <CULPA Y DOLO>. La ley distingue tres especies de culpa o descuido.

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.

El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie

de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado. El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro (negrita en texto original y cursiva por fuera de texto).

De conformidad con el precitado texto, es posible plantear que para demostrar el elemento culpa, se requiere de un patrón de comparación, el cual para efecto de la responsabilidad civil contractual de las empresas constructoras, se emplea el de un buen profesional o el del empresario razonable, ya que a estos le son exigibles deberes específicos de comportamiento derivados de la buena fe, e, incluso, la propia Constitución Política en su artículo 78, los hace responsables de los daños que se causen en la producción y comercialización de bienes y servicios. Sumado a esto, se considera que se presenta dolo cuando el deudor incumple la prestación en forma consciente y voluntaria (dolo) y se genera culpa, cuando la actuación es de forma negligente, imprudente o con impericia. Así mismo, se ha identificado que la responsabilidad de las personas jurídicas es de naturaleza directa, es decir, que no se dan dos culpas concurrentes (la del funcionario y la de la persona moral) sino una sola culpa, la de la persona jurídica que se manifiesta mediante las actuaciones de sus agentes.

Aunque anteriormente se ha hecho mención al respecto, es importante retomar en estas estancias, que la culpa no es un elemento necesario para configurar la responsabilidad civil extracontractual, porque no tiene origen en un incumplimiento obligacional sino en un “*hecho jurídico*”, es decir, de un ilícito de carácter civil; por lo cual no es menester su demostración ni tampoco se presume, pues el damnificado tiene la carga probatoria exclusivamente sobre la determinación de dicha actividad (Corte Suprema Sala de Casación Civil. SC2107-2018, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, 2018). Desde esta perspectiva, se tiene que a la luz del artículo

2341⁹⁹ del Código Civil, los presupuestos axiológicos de la responsabilidad extracontractual, son: 1) el perjuicio padecido; 2) el hecho intencional o culposo atribuible al demandado; y 3) la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre factores. Por lo cual se continua, el presente análisis con el daño y el nexo causal, ya que ambos se analizan en el régimen objetivo y en el sistema subjetivo.

Prosiguiendo con el daño, este en materia de responsabilidad civil contractual y extracontractual de las empresas constructoras, está relacionado con la ruina y amenaza de ruina de la edificación y los vicios que presenta. Por lo tanto, es menester traer a colación las definiciones planteadas en Colombia, con motivo del Decreto 282 de 2019, norma a través de la cual, es posible dilucidar los daños implicados con la responsabilidad civil de las empresas constructoras. En este caso, la ruina y la amenaza de ruina, son daños porque hacen referencia a la destrucción parcial o completa del inmueble, o en su defecto, por los graves deterioros producidos en la estructura de la edificación, por lo que se considera técnicamente su inminente declive. Otro de los daños que permiten endilgar la responsabilidad civil contractual y extracontractual de las empresas constructoras, son los vicios o fallas que pueden presentarse en la edificación y que con frecuencia pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. En este sentido, el ordenamiento jurídico colombiano reconoce tres tipos de vicios, a saber: en la construcción, en el suelo o en los materiales.

El actual Presidente de la República de Colombia (2019), consagró con el Decreto 282 de 2019, que los primeros vicios mencionados, están relacionados con aquellas “fallas generadas en

⁹⁹ **ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>**. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

los diseños o planos estructurales y/o el proceso constructivo de la estructura de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente (...)” (art. 2.2.6.7.1.1.2., numeral 3). Por su parte, los vicios del suelo, están asociados con “las fallas generadas en el suelo y/o en la construcción de la cimentación de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que propiciaron asentamientos diferenciales o totales que exceden los límites permitidos por el Título H del Reglamento NSR-10” (art. 2.2.6.7.1.1.2., numeral 4).

Adicionalmente, se tiene que los vicios de los materiales “son las fallas o defectos de los materiales utilizados en el proceso constructivo de la edificación” (art. 2.2.6.7.1.1.2., numeral 5).

Grosso modo, los daños en las edificaciones, son aquellos deterioros que en un momento dado estas presentan y que no están asociados con el desgaste natural producidos con el paso del tiempo, sino que obedecen a un deficiente proceso constructivo, con la inobservancia total o parcial de las normas jurídicas y especificaciones técnicas con las cuales se deben ejecutar los inmuebles para aminorar posibles fallas, cuando no median factores de fuerza mayor que puedan ocasionar la ruina de la edificación o su paulatina decadencia. Independientemente, si se trata de la responsabilidad civil contractual o aquiliana, el análisis de los daños en la construcción, debe hacerse en virtud de los tres requisitos que desde la doctrina y la jurisprudencia se han decantado para que realmente dé lugar a este tipo de responsabilidad.

Un último elemento que permite endilgar la responsabilidad civil de las empresas constructoras en Colombia, es el nexo causal aquel que hace referencia a la relación existente entre el daño y el hecho generador o dañoso. En materia de responsabilidad civil contractual de las empresas constructoras, el nexo de causalidad se presenta cuando el accionante acredita que dicha empresa incumplió el contrato y que, a raíz de esta coyuntura, ocasionó los daños solicitados en la indemnización. En este caso, para que las empresas constructoras puedan

exonerarse de la responsabilidad civil contractual, deben romper el nexo causal, probando diligencia, cuidado y prudencia en el cumplimiento del contrato o demostrar la existencia de una causal de exoneración, a saber: fuerza mayor o caso fortuito, un hecho exclusivo de un tercero y/o hecho exclusivo de la víctima.

Siguiendo con el nexo causal en lo concerniente con la responsabilidad civil extracontractual, es posible señalar que este pone de manifiesto a través de una serie de títulos de imputación, fundamentados en el régimen de responsabilidad objetiva, con los cuales se determina el alcance y la naturaleza de la misma, que dé lugar a la respectiva indemnización. En este sentido, las fuentes de la responsabilidad civil extracontractual en el ordenamiento jurídico colombiano, se describen a continuación.

Para iniciar, se tiene el título por el hecho propio o directo, el cual está relacionado con la obligación general de indemnizar los perjuicios ocasionados cuando se comete un daño y el deber de no causar daños a los demás (*neminem laedere*), regla que esta normada en Colombia, mediante el artículo 2341¹⁰ del Código Civil. Un segundo título de imputación es por el hecho ajeno o de otro, consagrado con el artículo 2347¹¹ de este mismo código, el cual hace referencia a la responsabilidad que recae en un agente directamente responsable debido al daño causado por

¹⁰ **ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>**. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

¹¹ **ARTICULO 2347. <RESPONSABILIDAD POR EL HECHO PROPIO Y DE LAS PERSONAS A CARGO>**. Toda persona es responsable, no sólo de sus propias acciones para el efecto de indemnizar el daño sino del hecho de aquellos que estuvieron a su cuidado. <Inciso segundo modificado por el artículo 65 del Decreto 2820 de 1974. El nuevo texto es el siguiente.> Así, los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en la misma casa. Así, el tutor o curador es responsable de la conducta del pupilo que vive bajo su dependencia y cuidado. <Inciso cuarto derogado por el artículo 70 del Decreto 2820 de 1974.> Así, los directores de colegios y escuelas responden del hecho de los discípulos mientras están bajo su cuidado, y los artesanos y empresarios del hecho de sus aprendices, o dependientes, en el mismo caso. Pero cesará la responsabilidad de tales personas, si con la autoridad y el cuidado que su respectiva calidad les confiere y prescribe, no hubieren podido impedir el hecho (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

un tercero que está a su cuidado; como se presenta cuando los hijos menores producen un daño y son los padres quienes asumen la responsabilidad civil solidaria, porque estos tienen el deber de cuidarlos.

Otro título de imputación de responsabilidad civil extracontractual es por el hecho de las cosas, el cual está relacionado con el deber de indemnización cuando el daño es generado por una cosa, es decir un bien mueble o inmueble que tenga alguna entidad o valor. Para la valoración y configuración de este nexo causal, se deben analizar los dos preuestos normativos consagrados en el ordenamiento jurídico, al respecto. Por una parte, se tiene la responsabilidad civil nacida del hecho de las cosas inanimadas, aquella que ha sido desarrollada a partir de la norma relativa a la responsabilidad por la ruina de un edificio, proclamada a través del artículo 2350¹² del Código Civil colombiano. Por otra parte, se encuentra la responsabilidad civil nacida del hecho de las cosas animadas, aquella que se ha relacionado en el marco normativo del país con los animales, atribuyendo una presunción de culpa que recae en quien tiene el control y dirección del animal. Este título de imputación ha sido regulado con los artículos 2353¹³ y 2345¹⁴. Aunado a los anteriores títulos, se encuentra el de responsabilidad civil por productos defectuosos, el cual está relacionado con el deber que tienen los productos y proveedores en el

¹² **Artículo 2350. <RESPONSABILIDAD POR EDIFICIO EN RUINA>**. El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. No habrá responsabilidad si la ruina acaeciere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto. Si el edificio perteneciere a dos o más personas pro indiviso, se dividirá entre ellas la indemnización, a prorrata de sus cuotas de dominio (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

¹³ **ARTICULO 2353. <DAÑO CAUSADO POR ANIMAL DOMESTICO>**. El dueño de un animal es responsable de los daños causados por el mismo animal, aún después que se haya soltado o extraviado, salvo que la soltura, extravío o daño no puede imputarse a culpa del dueño o del dependiente, encargado de la guarda o servicio del animal. Lo que se dice del dueño se aplica a toda persona que se sirva de un animal ajeno; salva su acción contra el dueño si el daño ha sobrevenido por una calidad o vicio del animal, que el dueño, con mediano cuidado o prudencia, debió conocer o prever, y de que no le dio conocimiento (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

¹⁴ **ARTICULO 2354. <DAÑO CAUSADO POR ANIMAL FIERO>**. El daño causado por un animal fiero, de que no se reporta utilidad para la guarda o servicio de un predio, será siempre imputable al que lo tenga; y si alegare que no le fue posible evitar el daño, no será oído (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

mercado de proporcionar productos que sean seguros para los consumidores, por lo tanto, el análisis de la responsabilidad en este caso en Colombia, se efectúa a partir de tres atributos en particular, a saber: un régimen de responsabilidad especial de mercado, responsabilidad solidaria (entre productor y proveedor) y un sistema de responsabilidad objetiva basada en el riesgo; todo ello, sustentado en los preceptos proclamados con el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011. En este cuerpo normativo se define el producto defectuoso como “aquel bien mueble o inmueble que en razón de un error el diseño, fabricación, construcción, embalaje o información, no ofrezca la razonable seguridad a la que toda persona tiene derecho” (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011, art. 5, numeral 17); y, además, a partir de esta conceptualización, se determina que para configura la responsabilidad bajo este título de imputación, el consumidor debe probar el daño, el hecho generador y el nexo causal; y el demandado se puede exonerar, demostrando alguna de las causales contempladas en el artículo 16 de este mismo estatuto, a saber:

Exoneración de responsabilidad de la garantía. El productor o proveedor se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando demuestre que el defecto proviene de: 1. Fuerza mayor o caso fortuito; 2. El hecho de un tercero; 3. El uso indebido del bien por parte del consumidor, y 4. Que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía. El contenido del manual de instrucciones deberá estar acorde con la complejidad del producto. Esta causal no podrá ser alegada si no se ha suministrado manual de instrucciones de instalación, uso o mantenimiento en idioma castellano (Congreso de Colombia. Ley 1480, 2011, art. 16).

Quizás uno de los títulos de imputación más empleados, doctrinal y jurisprudencial en el país, para endilgar la responsabilidad civil extracontractual de las empresas constructoras, es por actividades peligrosas, aquel que está consagrado con el artículo 2356 del Código Civil colombiano, el cual proclama lo siguiente:

ARTICULO 2356. <RESPONSABILIDAD POR MALICIA O

NEGLIGENCIA>. Por regla general todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta. Son especialmente obligados a esta reparación:

1. El que dispara imprudentemente un arma de fuego.
2. El que remueve las losas de una acequia o cañería, o las descubre en calle o camino, sin las precauciones necesarias para que no caigan los que por allí transiten de día o de noche.
3. El que, obligado a la construcción o reparación de un acueducto o fuente, que atraviesa un camino, lo tiene en estado de causar daño a los que transitan por el camino (Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84, 1873).

Como puede observarse en el precitado texto, falta claridad para dictaminar el alcance conceptual y normativo de las actividades peligrosas, por ello, las mismas han sido objeto de una serie de pronunciamientos por parte de las altas cortes del país, con la finalidad de delimitar su definición y el régimen aplicable a este tipo de actividades. Desde la doctrina, Tamayo Jaramillo (2007) define la actividad peligrosa, como aquella que:

Una vez desplegada, su estructura o su comportamiento genera más probabilidades de daño, de las que normalmente está en capacidad de soportar, por sí solo, un hombre común y corriente. Esta peligrosidad surge porque los efectos de la actividad se vuelven incontrolables o imprevisibles debido a la multiplicación de energía y movimiento, a la incertidumbre de los efectos del fenómeno o a la capacidad de destrozo que tienen sus elementos (p. 322).

En reiteradas ocasiones las altas cortes del país se han pronunciado acerca de la responsabilidad civil por actividades peligrosas, particularmente, El Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, en Sentencia del 13 de septiembre de 2001, explica este tipo de responsabilidad, así:

Una actividad es peligrosa cuando rompe el equilibrio existente, colocando a las personas ante el peligro inminente de recibir lesión en su persona o en sus bienes. La inminencia de un peligro que aborda la capacidad de prevención o resistencia común de los seres humanos, son las características determinantes para definir las actividades peligrosas.

No debe perderse de vista que el peligro es un concepto indeterminado y, por lo tanto, solo puede ser establecido por el juez en atención a las circunstancias particulares del caso concreto, responsabilidad en que se puede incurrir por parte de la administración con ocasión de la conducción de vehículos y de los accidentes por ellos causados (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia 12.487, C.P. Jesús María Carrillo Ballesteros, 2001).

De acuerdo con lo anterior, es posible indicar que son consideradas actividades peligrosas aquellas que, por su naturaleza destructiva, puede ocasionar daños a las personas que no están en deber jurídico de soportar pero que se presentan, aun cuando se efectúen labores de prevención. Desde esta perspectiva, se plantea que la construcción de edificaciones es una actividad peligrosa, tal como lo refiere la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, la cual a través de la M.P. Margarita Cabello Blanco, se expresa, así:

En relación con la construcción de edificios, doctrina y jurisprudencia señalan, de forma unánime, que ésta, por su propia naturaleza, es una actividad de suyo peligrosa y, por lo mismo, la responsabilidad que de ella se derive le puede ser endilgada tanto al constructor como al propietario de la obra, quien es a su vez el dueño del inmueble donde se levanta ésta, o a ambos como consecuencia del principio de solidaridad que consagra el artículo 2344 de la ley sustantiva (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. SC5438-2014, M.P. Margarita Cabello Blanco, 2014, p. 10).

Se itera que la construcción de edificaciones, a la luz del ordenamiento jurídico y jurisprudencial en Colombia, es una actividad peligrosa, porque para su ejecución media la utilización de maquinaria, aparatos y materiales, susceptibles de causar daños, en especial cuando se tornan incontrolables o imprevisibles, no solo a quienes se ocupan de su manipulación sino también a terceros. De igual forma, es una actividad peligrosa que puede afectar a los propietarios, cuando las edificaciones habitadas no cumplen con las especificaciones requeridas, se genera su carácter de peligrosidad, el cual puede derivar en graves perjuicios para aquellos. De acuerdo con su naturaleza jurídica, la Corte Suprema Sala de Casación Civil. SC2107-2018,

M.P. Luis Armando Tolosa Villabona (2018) ha señalado que la responsabilidad civil de las constructoras por actividades peligrosas, se erige por el régimen objetivo, por lo tanto, no se demuestra ni se presume una conducta culposa, sino que solo se debe probar el hecho antijurídico, el daño y la relación de causalidad entre los dos elementos anteriores.

4.4. Responsabilidad Civil de las Empresas Constructoras con Posterioridad a la Entrega de la Edificación

De acuerdo con la información referenciada en esta sección, de forma general, a las empresas constructoras con posterioridad a la entrega de las edificaciones se les puede imputar, tanto la responsabilidad civil contractual, mediada por un contrato previamente por las partes, como la responsabilidad aquiliana, donde no mengua una relación contractual; la determinación de una o de otra, depende de las circunstancias fácticas que se presenten con cada proceso y los elementos que configuren dicha responsabilidad, los mismos que orientan el desarrollo de este apartado. La responsabilidad civil contractual surge desde el momento en que la empresa constructora hace la entrega de la edificación, cumpliendo con las condiciones pactadas entre las partes; teniendo en cuenta que, en el caso, de vicios y defectos posteriores, cobra relevancia para los propietarios, la garantía decenal y la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales que se produzcan durante la vigencia de esta garantía, por motivo de ruina, amenaza de ruina y vicios en la construcción, en el suelo y/o en los materiales, daños que dan lugar a la presunción de culpa y la posibilidad de demostrar este tipo de responsabilidad mediante la aprobación, no solo de este elemento sino también el daño, el nexo causal y el hecho generador; siendo este último, originado a título de inobservancia, cumplimiento parcial o tardía de la obligación, por parte de las empresas constructoras.

Por otra parte, la responsabilidad civil extracontractual de las empresas constructoras, con posterioridad a la entrega de la edificación, se origina por las lesiones ocasionadas con esta última, debido a los vicios que presenten y que afecte los intereses de las personas, con las cuales no se tiene una relación contractual previamente establecida, pero que les puede generar graves perjuicios que pueden dar lugar a la respectiva indemnización. En este caso, la responsabilidad está regulado a través del régimen objetivo y, por lo tanto, esta se configura probando el daño, le hecho generador y el nexo causal, por ello, no es necesario demostrar elemento culpa.

Prosiguiendo con los elementos que se deben analizar para determinar el tipo de responsabilidad que da lugar en este caso de estudio, a continuación, se explica la aplicabilidad de los mismos, teniendo en cuenta el carácter extracontractual y contractual de la responsabilidad de las empresas constructoras.

En este punto, es menester precisar, que los daños en el ámbito de la construcción reseñados en acápite previos a saber: ruina, amenaza de ruina y vicios en la edificación; configuran la responsabilidad civil contractual de las empresas constructoras, con respecto a los propietarios, porque el menoscabo se presenta directamente en sus edificaciones, generando para ellos, comúnmente, perjuicios patrimoniales en la modalidad de daño emergente, por la pérdida económica de la inversión efectuada para adquirir el inmueble o la reducción de su valor comercial. Dichos daños también pueden derivar en una indemnización por lucro cesante, cuando la edificación le reporta ingresos al propietario, *v. gr.*, por canon de arrendamiento, el cual deja de percibir sino tiene disponible y en buenas condiciones el inmueble para su alquiler. Es importante mencionar, además que estos daños permiten configurar la responsabilidad civil contractual y dar lugar a la respectiva indemnización, cuando los deterioros se presentan dentro

los siguientes 10 años, después de la entrega de la edificación, como se regula con la garantía decenal existente en el país; en caso contrario, esta pretensión no prospera.

Con respecto a la configuración de la responsabilidad civil extracontractual de las empresas constructoras, el daño se hace efectivo con respecto a terceros, es decir, que la ruina, la amenaza de ruina y los vicios en la edificación, produzcan lesiones en otras personas directamente o en sus patrimonios, v. gr., cuando colapsa una edificación y daña el automóvil de un vecino o afecta las edificaciones colindantes, se genera este tipo de responsabilidad porque no media una relación contractual previa, pero si afecta sus bienes jurídicos.

Las empresas constructoras pueden probar la inexistencia de la responsabilidad civil contractual, demostrando que actuaron con diligencia, cuidado y conforme con las obligaciones contraídas en el contrato y reparando los defectos que puedan surgir en las edificaciones. De igual forma, tanto en la responsabilidad contractual como extracontractual, estas empresas se pueden exonerar de dicha responsabilidad, demostrando una causa extraña, tales como: fuerza mayor o caso fortuito, hecho exclusivo de la víctima y hecho exclusivo de un tercero. Particularmente, en el caso de vicios en las edificaciones, la aplicación de la causal de exoneración referida a la fuerza mayor, es limitada con respecto a los daños producidos por movimientos telúricos y el posible colapso de la edificación; porque si bien se trata de un hecho de la naturaleza, el desplome de la misma, es evitable cuando se cumple a cabalidad las normas de sismo resistencia NSR-10, con las cuales deben ser construidas, ya que, de este modo, la edificación:

Debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con

algún daño a los elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso (Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, 2010, art. A.1.2.2.2).

Particularmente, con respecto a la causal referida al hecho exclusivo de la víctima, se ha identificado que, en ciertos casos, las empresas constructoras son exoneradas debido a esa causal, ya que con frecuencia los propietarios de las edificaciones incumplen con las especificaciones declaradas en el contrato por ambas partes, en cuanto a las posibles modificaciones que pueden realizar aquellos. Esto sucede *v. gr.*, cuando el propietario construye un piso adicional, que no podía hacerse por la falta del soporte apropiado y se presentan vicios en la edificación; en este caso entonces, no media la responsabilidad civil del constructor por los defectos en el inmueble.

5. Conclusiones

El sector de la construcción es uno de los sectores del país con mayor encadenamiento de la economía colombiana, dado que numerosos subsectores del país dependen de esta actividad productiva; por lo tanto, las contracciones presentadas durante el período 2013-2018, generaron incertidumbre en la industria, debido a la reducción de la demanda de edificaciones, de la tasa de empleo y del número de licencias aprobadas; coyuntura que con frecuencia es ocasionada por la volatilidad del mercado, misma que suele afectar su dinámica económica. En este orden de ideas, los resultados económicos y financieros de este sector, mostraron una tendencia alcista con respecto a su participación en el PIB nacional, en el período de estudio; sin embargo, también se evidenció un fuerte descenso en cuanto al área terminada de edificaciones y al número de unidades VIS culminadas, lo que afecta la estabilidad de las empresas constructoras, el derecho a la vida digna de las personas en situación de vulnerabilidad, el crecimiento de la economía, el cumplimiento de los planes de vivienda adelantados en el país, entre otros asuntos.

Ante esta realidad, se reconocen los esfuerzos efectuados por el Estado colombiano, para consolidar un sistema de financiación que beneficie a la población del país mediante el control de la inflación y el incremento de su poder adquisitivo, como se pretendió en su momento con el UPAC y que en la actualidad se ha podido, lograr hasta cierto punto mediante el sistema UVR y los recientes programas de coberturas de las tasas de intereses, logrando con ello, un paulatino crecimiento en el total de viviendas adquiridas por las personas que más lo requieren. Grosso modo, es posible establecer que, si bien el sector de la construcción es altamente fluctuante por diversos factores exógenos, como las crisis internacionales y nacionales, e incluso, ha presentado

su contracción en ciertas épocas; también se evidencia el potencial que tiene para alcanzar un desarrollo económico y social del país.

De conformidad con lo planteado a través de esta monografía, es posible señalar que el ordenamiento jurídico colombiano aplicable a las empresas constructoras, está constituido por normas generales y específicas. Las primeras regulan todas las organizaciones empresariales que efectúan actividades mercantiles en el territorio nacional y se encuentran consagradas, principalmente, en el Código de Comercio del país. Por otra parte, debido a la naturaleza de las actividades que desarrolla, están las normas específicas, algunas que deben ser cumplidas directamente por las empresas constructoras y otras, inciden directamente en el desempeño de sus organizaciones, las cuales se referencian en breve:

- **Reglas que permiten lograr una gestión administrativa y empresarial eficiente.**
 - Ley 400 de 1997: requisitos y características de las empresas constructoras.
 - Ley 388 de 1997 y Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015: licencias urbanísticas.
 - Ley 1480 de 2011: mecanismo para la protección de los consumidores inmobiliarios ante productores y proveedores de productos y servicios.
- **Normas técnicas que favorecen el desarrollo de proyectos de edificaciones sostenibles, estables y perdurables.**
 - Ley 400 de 1997, NRS-10: Normas de sismo resistencia.
 - Ley 388 de 1997: Plan de Ordenamiento Territorial y vivienda VIS.
 - Decreto 282 de 2019: protección al comprador de vivienda nueva mediante un mecanismo de amparo de los perjuicios patrimoniales.

- Ley 1796 de 2016: supervisión técnica independiente para áreas construidas superiores a 2.000 m².
- Ley 1537 de 2012: lineamientos y mecanismos para estimular la construcción de proyectos VIS y VIP en el territorio nacional.
- Normas Técnicas emitidas por el Viceministerio de Vivienda.
- Código Civil colombiano y Decreto 1203 de 2017: responsabilidad de las empresas constructoras.

Se reconoce el desarrollo legislativo para reglamentar las empresas constructoras y la labor efectuada en Colombia para preceptuar normas jurídicas y especificaciones técnicas claras y concisas para lograr que las edificaciones construidas en el territorio nacional, no solo suplan el déficit habitacional existente en el país, sino que también contribuyan con el mejoramiento de la calidad de vida de la población y el progreso del sector de la construcción. Sin embargo, se continúan evidenciando defectos en numerosas edificaciones en el país, ejecutadas por empresas nacionales, que muestran la inobservancia de una o varias de las normas proclamadas en este sentido; en algunos casos incluso, con la colaboración improcedente, por parte de ciertos funcionarios públicos, como ha sucedido en años recientes, con determinados curadores públicos, quienes han aprobado licencias urbanísticas, sin el cumplimiento de los requisitos y documentos exigidos por la ley.

Para finalizar, la responsabilidad civil de las empresas constructoras por vicios en las edificaciones con posterioridad a la entrega, se origina desde su carácter contractual como extracontractual. La primera surge por la inobservancia, por parte de las empresas constructoras, de las obligaciones contraídas en el contrato celebrado previamente con el propietario, una de

estas obligaciones es entregar una edificación que cumplan, no solo con las normas jurídicas existentes en el país al respecto, sino también con las especificaciones técnicas requeridas para lograr la perdurabilidad de la edificación y la habitabilidad en condiciones óptimas, sin el riesgo de pérdidas de vidas humanas y perjuicios patrimoniales e inmateriales. Este tipo de responsabilidad es subjetiva, por lo cual se configura demostrando cuatro elementos, a saber: 1) el daño (ruina, amenaza de ruina y vicios en la edificación), 2) el hecho generador, es decir el incumplimiento de la relación contractual, 3) el nexo causal, demostrar la relación entre el hecho generador y el daño, y 4) la culpa o el dolo, relacionados con la conducta negligente o intencionada de las empresas constructoras y la falta de diligencia para cumplir con el contrato celebrado previamente.

En este caso, también se debe tener especial atención a las garantías consagradas en el ordenamiento jurídico nacional, tanto la garantía decenal como la obligación de amparo para los perjuicios patrimoniales; porque ambas son aplicables cuando se presentan los daños en la construcción antes mencionados dentro de los siguientes 10 años después de la entrega legal y efectiva de la edificación. Por regla general, estas empresas se pueden exonerar demostrando diligencia y cuidado en el desarrollo de la edificación, así como el cumplimiento de las reglas existentes al respecto.

La responsabilidad civil extracontractual de las empresas constructoras, surge por lo general por los perjuicios ocasionados a terceros, con quienes no media una relación contractual previa, pero al ser afectados por los daños que puedan presentar la edificación con posteridad a su entrega; puede ser indemnizados si demuestran la existencia de los elementos que configuran este tipo de responsabilidad objetiva, a saber: el daño, el nexo causal y el hecho generador.

Como puede observarse se omite, demostrar la culpa de las empresas constructoras, porque se

trata de un perjuicio que los terceros afectados, no están en el deber jurídico de soportar; además, los títulos de imputación que fundamentan en demasía, este tipo de responsabilidad, son: por productos defectuosos, por actividades peligrosas y por el hecho de las cosas; este último sustentado jurídicamente a partir del presupuesto de la ruina de una edificación. En términos generales, para imputar la responsabilidad civil contractual y aquiliana de las empresas constructoras por defectos con posterioridad en las edificaciones, se debe hacer un análisis exhaustivo de los hechos fácticos producidos en cada caso en particular, por cada uno de los intervinientes en los mismos.

Referencias

- Alcaldía de Medellín. Decreto 240. (18 de abril de 2018). Por el cual se declara una situación de calamidad pública en el municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones. *Gaceta Oficial No. 4.518*. Obtenido de https://www.medellin.gov.co/normograma/docs/d_alcamed_0240_2018.htm
- Arango M., T. (20 de enero de 2014). Informe del edificio Space le sube la cuenta a CDO en \$32.600 millones. *La República*. Obtenido de <https://www.larepublica.co/empresas/informe-del-edificio-space-le-sube-la-cuenta-a-cdo-en-32600-millones-2099439>
- Asociación Nacional de Instituciones Financieras [ANIF]. (2014). *Concesiones de Infraestructura de Cuarta Generación (4G): Requerimientos de Inversión y Financiamiento Público-Privado*. Bogotá: Cámara Colombiana de Infraestructura. Obtenido de http://www.anif.co/sites/default/files/investigaciones/anif-cci-4gfinan1114_1.pdf
- Baldeón Guzmán, M. (2017). *Responsabilidad civil del constructor para garantizar el derecho a la vivienda*. Guayaquil, Ecuador: [Trabajo de titulación previo a la obtención del grado de Abogada de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador]. Facultad de Jurisprudencia. Carrera de Derecho. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/8212/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-161.pdf>
- Bonilla Mora, A. (7 de septiembre de 2015). Retrasos en programa de vivienda de interés social afectan a 175 mil personas. *La Opinión*, págs.

<https://www.laopinion.com.co/colombia/retrasos-en-programa-de-vivienda-de-interes-social-afectan-175-mil-personas-97812#OP>.

Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (noviembre de 2012). *Fiducia Inmobiliaria y Construcción: Aliados del Desarrollo en Colombia*. *Revista Informe Económico*(41), 1-8. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20Econ%C3%B3mico%20Nov2012-No%2041_0.pdf

Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (diciembre de 2018). Características del ajuste del mercado por tamaño de compañías: evolución reciente de comercialización e indicadores de riesgo. *Estudios Económicos*(102), 1-12. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20102_VF.pdf

Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (2019). *Informe de Gestión 2018-2019*. Bogotá – Colombia: Camacol. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/Informe%20de%20Gestion%202018%202019_2.pdf

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (2019). *Desempeño economía de Antioquia 2018*. Medellín: Unidad de Investigaciones Económicas. Obtenido de https://www.camaramedellin.com.co/Portals/0/conozca_la_camara/informes-SIC/Informe-Economico-SIC2019.pdf

Campos Díaz Barriga, M. (2016). *La responsabilidad civil por daños al medio ambiente: el caso del agua en México*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3496/5.pdf>

- Cañas Camargo, F. (18 de enero de 2014). Caso Space motivó una reforma de las normas de construcción. *El Colombiano*. Obtenido de https://www.elcolombiano.com/historico/caso_space_motivo_una_reforma_de_las_normas_de_construccion-OAEC_278413
- Cárdenas Herrera, S. (11 de octubre de 2018). Un Castillo de Naipes. *El Colombiano*. Obtenido de <https://www.elcolombiano.com/especiales/castillo-de-naipes>
- Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional [CENAC]. (2012). *Boletín estadístico contexto sectorial: Colombia - total nacional*. Bogotá: CENAC. Obtenido de <http://www.cenac.org.co/apc-aa-files/74c6e9e5f5013cdf81ceb1f46cc2e5d4/documento-total-nacional-abril-12.pdf>
- Clavijo Cáceres, D., Guerra Moreno, D., & Yáñez Meza, D. (2014). *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al derecho*. Bogotá, D.C., Colombia: Grupo Editorial Ibáñez.
- Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes. (2010). *Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10*. Bogotá D.C.: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Obtenido de <https://www.idrd.gov.co/sitio/idrd/sites/default/files/imagenes/titulo-a-nsr-100.pdf>
- Concejo de Medellín. Acta 373. (2013). Sesión Ordinaria: “Presentación del informe general sobre la tragedia ocurrida en el edificio Space y las acciones adelantadas por la Administración Municipal”. *Actas de Sesión Plenaria*. Obtenido de <http://www.concejodemedellin.gov.co/sites/default/files/2018-10/Texto-del-acta-373-de-noviembre-23-de-2013.pdf>

Congreso de Colombia. Ley 1480. (12 de octubre de 2011). Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 48.220*.

Obtenido de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=44306>

Congreso de Colombia. Ley 1523. (24 de abril de 2012). Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 48.411*.

Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1523_2012.html

Congreso de Colombia. Ley 1537. (20 de junio de 2012). Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 48.467*. Obtenido de

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1537_2012.html

Congreso de Colombia. Ley 1796. (13 de julio de 2016). 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 (...). *Diario Oficial. N. 49.933*. Obtenido de

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

Congreso de Colombia. Ley 388. (18 de julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 43.091*. Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

Congreso de Colombia. Ley 400. (19 de agosto de 1997). Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes. *Diario Oficial No. 43.113*. Obtenido de

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=336>

Congreso de Colombia. Ley 546. (23 de diciembre de 1999). Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, (...) negociación de vivienda y se expiden. *Diario Oficial No. 43.827.*

Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0546_1999.html

Congreso de Colombia. Ley 590. (12 de julio de 2000). Por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresa. *Diario Oficial No.*

44.078. Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0590_2000.html

Congreso de Colombia. Ley 9. (11 de enero de 1989). Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 38.650.* Obtenido de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>

Congreso de Colombia. Ley 905. (2004). Por medio de la cual se modifica la Ley 590 de 2000 sobre promoción del desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa colombiana y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial No. 45.628.* Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0905_2004.html

Congreso de los Estados Unidos de Colombia. Ley 84. (31 de mayo de 1873). Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. *Diario Oficial No. 2.867.* Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html

Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia 12.487 (C.P. Jesús María Carrillo Ballesteros 13 de septiembre de 2001). Obtenido de

http://legal.legis.com.co/document/Index?obra=jurcol&document=jurcol_844922fb0299430cae9bf58e90b7817f

Constitución Política de Colombia. (20 de julio de 1991). Segunda edición corregida de la

Constitución Política de Colombia. *Gaceta Constitucional No. 116*. Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html

Construdata. (2012). *Colombia: Características generales del sector construcción*. Obtenido de

construdata.com:

http://www.construdata.com/BancoConocimiento/o/oit_colombia_caracteristicas/oit_colombia_caracteristicas.asp

Corte Constitucional C-252/98, Expediente D-1870 (M.P. Carmenza Isaza de Gómez 26 de

mayo de 1998). Obtenido de [http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/1998/C-](http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/1998/C-252-98.rtf)

[252-98.rtf](http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/1998/C-252-98.rtf)

Corte Constitucional C-747/99, Expediente D-2421 (M.P. Alfredo Beltrán Sierra 6 de octubre de

1999). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/1999/C-747-99.rtf>

Corte Constitucional C-955/00, Expedientes D-2823 y D-2828 (M.P. José Gregorio Hernández

Galindo 26 de julio de 2000). Obtenido de

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/c-955_2000.html#1

Corte Constitucional T-149/17, Expediente T-5823979 (M.P. María Victoria Calle Correa 7 de

marzo de 2017). Obtenido de [http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/2017/T-](http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/2017/T-149-17.rtf)

[149-17.rtf](http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/2017/T-149-17.rtf)

Corte Constitucional. Sentencia C-043/04, Expediente D-4695 (M.P. Marco Gerardo Monroy

Cabra 27 de enero de 2004). Obtenido de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/sentencias/2004/C-043-04.rtf>

- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. SC5438-2014, Radicación N° 11001 31 03 026 2007 00227 01 (M.P. Margarita Cabello Blanco 26 de agosto de 2014). Obtenido de <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml#>
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Exp: 88001-3103-002-2005-00031-01 (M.P. Arturo Solarte Rodríguez 18 de diciembre de 2008).
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. C-6879, Expediente No. 224698 (M.P. José Fernando Ramírez Gómez 27 de marzo de 2003). Obtenido de <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml#>
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Rad. 26630-01, Ref.: 08001-3103-008-1994-26630-01 (M.P. Arturo Solarte Rodríguez 1 de noviembre de 2013). Obtenido de <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml#>
- Corte Suprema Sala de Casación Civil. SC2107-2018, Radicación: 11001-31-03-032-2011-00736-01 (M.P. Luis Armando Tolosa Villabona 12 de junio de 2018). Obtenido de [http://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/b062018/SC2107-2018%20\(2011-00736-01\).doc](http://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/ci/b062018/SC2107-2018%20(2011-00736-01).doc)
- Cuota, I. (2013). Responsabilidad de la gestora de una cooperativa de viviendas por defectos en la construcción. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*(130), 38-43. Obtenido de <http://cuotarioja.com/images/inmueble-130-web-afondo-gestora.pdf>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE]. (2019a). Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC): I trimestre de 2019. *Boletín Técnico*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_Itrim19.pdf

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE]. (2019b). *Estadísticas de licencias de construcción (ELIC) Históricas*. Obtenido de [dane.gov.co](https://www.dane.gov.co):
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion/historicos-elic>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE]. (2019c). *Glosario VIS y NO VIS*. Obtenido de [dane.gov.co](https://www.dane.gov.co): <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis/glosario-vis-y-no-vis>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE]. (2019d). *Vivienda VIS y NO VIS - Históricas*. Obtenido de [dane.gov.co](https://www.dane.gov.co): <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis/vivienda-vis-y-no-vis>
- Departamento de Estudios Económicos de CAMACOL. (2008). *El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad*. Bogotá: CAMACOL. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Inv20081119101141_0.pdf
- Espinoza Muñoz, M., & Vistoso Monreal, O. (2014). *Responsabilidad por daños provocados por fallas o defectos en la construcción de inmuebles*. Santiago, Chile: [Memoria para optar al grado de Licenciada]. Universidad de Chile. Facultad de Derecho. Departamento de Derecho Privado. Obtenido de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116345/de-espinoza_m.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Fayos Gardó, A. (2016). *Derecho de Daños. Las víctimas y la compensación*. Madrid: Editorial DYKINSON L.S.

- Femenías Salas, J. (diciembre de 2010). La interrupción natural de la prescripción en materia de responsabilidad por vicios de la construcción: Comentario a la Sentencia pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, con fecha 29 de octubre de 2008 en el recurso de casación. *Revista chilena de derecho*, 37(3), 1-12. Obtenido de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372010000300007
- Fernández Fernández, A. (2017). La responsabilidad civil subjetiva. En Á. Adame López, *Homenaje al doctor Othón Pérez del Castillo por el Colegio de Profesores de Derecho Civil, Facultad de Derecho-UNAM* (págs. 173-183). México: Colegio de Profesores de Derecho Civil, Facultad de Derecho-UNAM. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4488/10.pdf>
- Fiscalía General de la Nación [FNG]. (11 de julio de 2018). En firme sentencia contra directivos de Lérica CDO por desplome del edificio Space. *Boletín Seccional Medellín*. Obtenido de <https://www.fiscalia.gov.co/colombia/seccionales/en-firme-sentencia-contradirectivos-de-lerida-cdo-por-desplome-del-edificio-space/>
- García, L. (Julio-diciembre de 2014). Desarrollo de la normativa sismo resistente colombiana en los 30 años desde su primera expedición. *Revista de Ingeniería*, 41, 71-77.
doi:<http://dx.doi.org/10.16924/riua.v0i41.785>
- Gómez Villamizar, N. (2017). *La responsabilidad del constructor y la garantía inmobiliaria desde el estatuto del consumidor*. Bogotá D.C.: [Trabajo de grado Pregrado]. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. Programa de Derecho. Obtenido de <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/34111/G%C3%B3mezVillamizar%20Nicol%C3%A1s2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- González Castillo, J. (2011). Las cláusulas limitativas, exonerativas o agravantes de responsabilidad en materia contractual. Validez y límites. *Revista Chilena de Derecho*, 38(1), 89-100. Obtenido de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/rchilder/v38n1/art05.pdf>
- Henao Pérez, J. (1998). *El daño: Análisis comparativo de la Responsabilidad Extracontractual del Estado en Derecho colombiano y francés*. Bogotá D.C.: Universidad Externado de Colombia.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: McGraw-Hill Interamericana de Editores S.A.
- Isaza Dávila, J. (2011). *Inducción a la Responsabilidad Civil. Plan de formación de la Rama Judicial: Programa de Formación Judicial Especializada en el área Civil, Agrario y Comercial*. Bogotá: Consejo Superior de la Judicatura. Sala Administrativa & Escuela Judicia "Rodrigo Lara Bonilla". Obtenido de <https://escuelajudicial.ramajudicial.gov.co/biblioteca/content/pdf/a1/5.pdf>
- Jiménez Bolaños, J. (2010). Caso fortuito y fuerza mayor. Diferencia conceptual. *Revista de Ciencias Jurídicas*(123), 69-98. Obtenido de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13509/12778>
- Jiménez, C. (12 de octubre de 2018). *Hoy se cumplen cinco años de la tragedia del edificio Space*. Obtenido de [telemedellin.tv: https://telemedellin.tv/cinco-anos-tragedia-edificio-space/288182/](https://telemedellin.tv/cinco-anos-tragedia-edificio-space/288182/)
- Lean Construction Enterprise [LCE]. (s.f.). *Historia del sector de la construcción en Colombia: 1972-2012*. Obtenido de [leanconstructionenterprise.com](http://www.leanconstructionenterprise.com): <http://www.leanconstructionenterprise.com/documentacion/historia-del-sector>

- López Román, L., Montenegro de Timarán, M., & Tapia Fierro, R. (2006). *La investigación, eje fundamental en la enseñanza del derecho. Guía práctica*. Bogotá: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Mendivelso Guillén, D. (2018). *Estudio del Sector: Construcción de un establecimiento penitenciario de mediana seguridad del orden nacional en Pereira Risaralda, de acuerdo con los estudios, diseños, planos y especificaciones suministrados por la USPEC*. Bogotá: FONADE. Obtenido de http://www.fonade.gov.co/Contratos/Documentos/5117__201809180940558.%20ESTUDIO%20DEL%20SECTOR%20CAB%20003-2018.pdf
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. (2019). *Aspectos Generales: Viceministerio de Vivienda*. Obtenido de [minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co): <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Resolución 462. (26 de julio de 2017). Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes. *Diario Oficial No. 50.306*. Obtenido de https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/resolucion_minviviendact_0462_2017.htm
- Mora Cuartas, A. (2010). El UPAC y la UVR: aspectos generales sobre el origen y desarrollo del crédito hipotecario en Colombia. *Revista MBA EAFIT*(1), 12-27. Obtenido de <http://www.eafit.edu.co/revistas/revistamba/Documents/upac-uvr.pdf>
- Moya Li, P. (2017). *La responsabilidad civil de los profesionales de la construcción, a la luz de las normas del Código Civil y de las especiales de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Santiago, Chile: [Memoria presentada para optar al grado de Licenciado

en Ciencias Jurídicas y Sociales]. Universidad Finis Terrae. Facultad de Derecho. Escuela de Derecho. Obtenido de

http://repositorio.uft.cl/xmlui/bitstream/handle/20.500.12254/533/MOYA_Pablo%202017.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ordóñez Vasco, P. (2010). *Responsabilidad civil por actividades peligrosas (actualidad de las teorías subjetiva y objetiva)*. Bogotá D.C.: [Trabajo de grado presentado para optar al título de abogado]. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. Departamento de Derecho Privado. Obtenido de

<https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere10/tesis21.pdf>

Pérez Martínez, O. (2016). *La responsabilidad por defectos constructivos en las edificaciones públicas*. Elche, España: [Trabajo de Fin de Grado]. Universidad Miguel Hernández de Elche. Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas. Grado en Derecho. Obtenido de <http://dspace.umh.es/bitstream/11000/4195/1/TFG%20P%C3%89REZ%20MART%C3%8DNEZ%20OMAR.pdf>

Poveda, L. (01 de mayo de 2019). *¿Qué es vivienda No VIS (No vivienda de interés social)?* Obtenido de rebajatuscuentas.com/co: <https://rebajatuscuentas.com/co/blog/que-es-vivienda-no-vis-no-vivienda-de-interes-social/>

Presidente de la República de Colombia. Decreto 1203. (12 de julio de 2017). Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la. *Diario Oficial No.50.292*. Obtenido de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=82673>

Presidente de la República de Colombia. Decreto 282. (21 de febrero de 2019). Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016... comprador de vivienda. *Diario Oficial No.*

50.874. Obtenido de

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=82708>

Presidente de la República de Colombia. Decreto 410. (16 de junio de 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. *Diario Oficial No. 33.339*. Obtenido de

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>

Presidente de la República de Colombia. Decreto Único Reglamentario 1077. (26 de mayo de 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. *Diario Oficial No. 49.523*. Obtenido de

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=62512>

Red de Cámaras de Comercio [Confecámaras]. (2018). *Nuevos hallazgos de la supervivencia y crecimiento de las empresas en Colombia*. Bogotá: Confecámaras. Obtenido de http://www.confecamaras.org.co/phocadownload/2018/Cuadernos_An%C3%A1lisis_Econ%C3%B3mico/Cuaderno_demografia_empresarial/Cartilla17.pdf

Reina, M., Zuluaga, S., & Rozo, M. (2006). *El Sistema Económico*. Bogotá: Banco de la República de Colombia. Obtenido de

http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/guia_1_el_sistema_economico.pdf

Rentería, J. (19 de diciembre de 2014). *Indemnización por perjuicios*. Obtenido de

[misabogados.com: https://www.misabogados.com/blog/es/indemnizacion-por-perjuicios](https://www.misabogados.com/blog/es/indemnizacion-por-perjuicios)

- Restrepo Isaza, D. (2016). *Ejercicio del control de la actividad constructora en Medellín: el caso Space*. Medellín: [Trabajo Final presentado como Requisito Parcial para optar por el Título de Magister en Derecho]. Universidad EAFIT. Escuela de Derecho. Maestría en Derecho. Obtenido de https://repository.eafit.edu.co/xmlui/bitstream/handle/10784/11826/Diego_RestrepoIsaza_2017.pdf;jsessionid=A21CDF26E27F21ECF54B4A4FAEB97B0E?sequence=2
- Restrepo, V. (13 de junio de 2018). El principio del fin del edificio Bernavento. *El Colombiano*. Obtenido de <https://www.elcolombiano.com/antioquia/el-principio-del-fin-del-edificio-bernavento-XL8850437>
- Saénez, R. (13 de abril de 2018). Declaran calamidad pública por posible colapso de Bernavento. Medellín, Antioquia, Colombia: Periódico Gente. Obtenido de <http://gente.com.co/declaran-calamidad-publica-por-posible-colapso-de-bernavento/>
- Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín. Acta No. 157, Radicado No. 05-00-16000-000-2014-00179 (M.P. César Augusto Rengifo Cuello 29 de noviembre de 2017). Obtenido de <https://salapenaltribunalmedellin.com/images/pdf/providenciaspenal/012/050016000000201400179.pdf>
- Superintendencia de Sociedades. (2018). *Informe Desempeño del Sector Construcción Edificaciones*. Bogotá D.C.: Delegatura de Asuntos Económicos y Contables. Grupo de Estudios Económicos y Financieros. Obtenido de https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/estudios_financieros/Paginas/sectores_economicos.aspx

- Taboada, L. (2013). *Elementos de la Responsabilidad Civil: Comentarios a las normas dedicadas por el Código Civil a la responsabilidad Contractual y Extracontractual* (3 ed.). Lima: Editorial Grijley.
- Tamayo Jaramillo, J. (2007). *Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo II* (2 ed.). Bogotá D.C.: Legis Editores.
- Tamayo Jaramillo, J., & Ossa Gómez, D. (2015). La responsabilidad civil y los seguros en la construcción de inmuebles: una aproximación comparativa entre el derecho colombiano y francés. *RIS: Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros*, 24(43), 171-191. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/iberoseguros/article/view/16063>
- Tenera Barrios, L., & Tenera Barrios, F. (enero-junio de 2008). Breves comentarios sobre el daño y su indemnización. *Opinión Jurídica*, 7(13), 97-112. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/ojum/v7n13/v7n13a5.pdf>
- Umaña Hernández, Y. (julio de 2003). El sector de la construcción: un sector líder. *Artículos conmemorativos 80 años Superintendencia Bancaria de Colombia*, 1-4. Obtenido de <https://www.superfinanciera.gov.co/descargas/institucional/pubFile1031827/yolimaumana.pdf>
- Universidad Autónoma Latinoamérica [UNAULA]. Acuerdo 388. (18 de agosto de 2015). Por medio del cual se Modifica el Acuerdo 105 de 2010. Obtenido de http://www.unaula.edu.co/sites/default/files/Acuerdo%20No.388%20Modifica%20acuerdo%20105%20de%202010-reglamentaci%C3%B3n%20trabajo%20de%20grado%20Facultad%20de%20Derecho_0.pdf

- Universidad de los Andes. (2015). El concepto de Uniandes sobre el caso Space. *Boletín Informativo: Departamento de Ingeniería Civil y Ambiental*. Obtenido de <https://civil.uniandes.edu.co/Boletin/index.php/k2/item/33-conceptouniandes>
- Uribe, J. (2008). *Algunas lecciones relevantes aprendidas de la crisis financiera colombiana de 1998-1999*. Bogotá: Banco de la República de Colombia. Obtenido de http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/jdu_may_2008.pdf
- Urrutia, M., & Namen, O. (2012). Historia del crédito hipotecario en Colombia. *Ensayos sobre Política Económica*, 30(67), 280-306. Obtenido de http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/espe_art9_67.pdf
- Vásquez Pérez, E. (2015). ¿La responsabilidad por productos defectuosos es realmente objetiva según la Ley 1480 de 2011? *Actualidad Jurídica*, 26-36. Obtenido de <https://www.uninorte.edu.co/documents/4368250/0/La+responsabilidad+por+productos+defectuosos+es+realmente+objetiva+seg%C3%BAAn+la+Ley+1480+de+2011.pdf/8cdf32a6-5be5-429d-8a5d-f057f2af3a16?version=1.0>
- Viceministerio de Vivienda. (28 de noviembre de 2014). *Anexo Técnico: Especificaciones Técnicas Vivienda y Obras de Urbanismo*. Obtenido de [minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co): <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/ViceministerioVivienda/141127%20ANEXO%20TECNICO%20PVG%202.pdf>
- Villalba Cuéllar, J. (enero-junio de 2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*(32), 279-313. doi:<https://doi.org/10.18601/01234366.n32.10>
- Wilches Bornacelli, S. (2016). *Aproximación conceptual a la tipología del daño en Colombia y Daño al buen nombre de la persona natural como perjuicio autónomo*. Bogotá: [Trabajo

realizado para Candidato a Magíster en Derecho Contractual Público y Privado].

Universidad Santo Tomás de Aquino. Maestría en Derecho Contractual Público y

Privado. Obtenido de

<https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/1830/Wilchessigifredo2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Wilches Sarmiento, C. (12 de noviembre de 2013). *753 demandas judiciales en el sector de la construcción, denunció la senadora Claudia Wilches*. Obtenido de [senado.gov.co](http://www.senado.gov.co):

<http://www.senado.gov.co/ley-de-victimas/item/18717-753-demandas-judiciales-en-el-sector-de-la-construccion-denuncio-la-senadora-claudia-wilches>