

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**

**DERECHO**

**MONOGRAFÍA DE GRADO:**

**“PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO. ADQUIRIENTES E  
INVERSIONISTAS: EL CASO DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA”.**

**PRESENTADA POR.**

**DIRIGIDA:**

**BOGOTÁ D.C., OCTUBRE DE 2021.**

# **PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO. ADQUIRIENTES E INVERSIONISTAS: EL CASO DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA**

## **Resumen**

En esta monografía se realizó un estudio del Estatuto de Protección al Consumidor de cara a los negocios inmobiliarios desarrollados a través de la fiducia mercantil para identificar el funcionamiento de esta metodología contractual y los posibles vacíos normativos que existen en la legislación colombiana. Adicionalmente, se identificaron las características de los consumidores y los productos en el marco del contrato de fiducia, partiendo de la premisa de que el mercado inmobiliario hace parte del mercado del consumo y puede contribuir con su auge y aporte al crecimiento económico de Colombia.

## **Palabras claves**

Estatuto de Protección al Consumidor; deber de información; buena fe; consumidores; inversionistas; calidad; idoneidad; seguridad; fiducia; fiducia inmobiliaria; contrato de fiducia; Superintendencia Financiera.

## **Abstract**

This paper reviews the Consumer Protection Statute for real estate businesses developed through a commercial trust contract. It identifies the regulatory gaps remaining in Colombian legislation. In addition, the paper identifies the features of consumers and products within the framework of the trust agreement under the principles that the real estate market is part of a broader consumer market that may make a major contribution to Colombia's economic growth.

**Key words**

Consumer Protection Statute; disclosure duty; good faith; consumers; investors; quality; suitability; security; real estate trust; contracts; Financial Superintendency.

## Tabla de contenido

<b>1</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>6</b>
1.1	Antecedentes del mercado inmobiliario .....	6
1.2	Sujetos intervinientes en el mercado inmobiliario.....	9
1.2.1	Consumidores Inmobiliarios.....	10
1.3	Fiducias Inmobiliarias.....	12
<b>2</b>	<b>Ley 1480 de 2011 (Estatuto de Protección al Consumidor) y el consumidor/inversionista inmobiliario. ....</b>	<b>16</b>
2.1	Antecedentes.....	16
2.2	Generalidades del Estatuto de Protección al Consumidor. ....	18
2.3	Protección al consumidor inmobiliario en la Ley 1480 de 2011 y demás disposiciones de ley. ....	20
2.4	La Protección al Consumidor en su calidad de Inversionista tanto extranjero como nacional.....	23
<b>3</b>	<b>Protección contractual al consumidor inmobiliario. ....</b>	<b>24</b>
3.1	Protección precontractual al consumidor inmobiliario. ....	25
3.1.1	La Obligación de Información.....	26
3.1.2	Publicidad Engañosa en la Etapa Precontractual.....	28
3.2	Tratamiento jurisprudencial en cuanto a la protección precontractual al consumidor inmobiliario.....	29
3.3	Garantía por Calidad, Idoneidad y Seguridad de los Bienes Inmuebles.....	31
3.4	Cláusulas Abusivas. ....	34
3.5	Publicidad Engañosa. ....	35
3.6	Bienes Inmuebles Defectuosos. ....	40
3.7	Acciones para hacer efectiva la protección al consumidor inmobiliario. ....	41
<b>4</b>	<b>Responsabilidad frente al consumidor inmobiliario. ....</b>	<b>46</b>
4.1	Responsables. ....	46
4.2	Responsabilidad objetiva .....	49
4.3	Responsabilidad Solidaria .....	51
4.4	Elementos de la Responsabilidad. ....	52
3.5.	Causales de exoneración de la responsabilidad .....	54

<b>5</b>	<b><i>La fiducia inmobiliaria y su responsabilidad frente a los consumidores inmobiliarios.</i></b>	<b>55</b>
5.1	<b>La Fiducia inmobiliaria en el ordenamiento jurídico colombiano.....</b>	<b>55</b>
5.2	<b>El Contrato de Fiducia.....</b>	<b>56</b>
5.2.	<b>Clasificación de la fiducia inmobiliaria .....</b>	<b>58</b>
5.3	<b>Responsabilidad de la fiduciaria frente los adquirientes.....</b>	<b>61</b>
5.4	<b>Responsabilidad del fideicomitente frente a los adquirientes. ....</b>	<b>62</b>
5.5	<b>Protección del adquiriente inmobiliario frente a eventuales vulneraciones de sus derechos.....</b>	<b>64</b>
<b>6</b>	<b><i>Conclusiones</i></b> .....	<b>64</b>
<b>7</b>	<b><i>Bibliografía</i></b> .....	<b>67</b>

## *1 Introducción*

El mercado inmobiliario en Colombia ha tenido un crecimiento exponencial en los últimos años como resultado de las distintas modalidades que facilitan el acceso a este segmento económico. De esta manera, Colombia ha sido un generador de proyectos inmobiliarios llamativos tanto para inversionistas como adquirientes esporádicos, debido a su fácil acceso y la seguridad que pueden proporcionar estos proyectos a través de las fiducias inmobiliarias.

No obstante, se observa que no hay claridad desde el punto de vista de la protección de los consumidores inmobiliarios, por lo cual a pesar de contar con referencias a estos consumidores, aún existen confusiones y se generan controversias de interpretación. Por otra parte, la figura de la fiducia inmobiliaria puede llegar a ser poco comprensible para aquellos consumidores que carecen de conocimientos técnicos sobre la materia, así como para los inversionistas extranjeros que desconocen las normas colombianas de cara a los negocios fiduciarios y la protección al consumidor.

Por lo tanto, en la presente monografía se realizará un análisis de los elementos y sujetos que se articulan en torno al mercado inmobiliario y de esta manera se identificarán los aspectos regulatorios que se deben desarrollar para hacer efectivo el Estatuto de Protección al Consumidor en el campo de la fiducia inmobiliaria y el alcance que este podría tener.

### 1.1 Antecedentes del mercado inmobiliario

Antes de abordar el tema en cuestión, es importante conocer el desarrollo reciente del mercado inmobiliario en Colombia, las razones de su crecimiento y su interés para los consumidores o inversionistas profesionales y esporádicos, al igual que el surgimiento de la fiducia inmobiliaria, instrumento jurídico relativamente nuevo en este nicho del mercado.

El mercado inmobiliario moderno en Colombia se remonta al año 1972 con el surgimiento del programa de financiamiento de Unidad de Poder Adquisitivo -UPAC-, y el nacimiento de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda -CAV-. Ambas reformas fueron adelantadas durante el gobierno de Misael Pastrana Borrero<sup>1</sup> (Banrepcultura, *s.f*). El Banco de la República (*s.f*) observa que esta herramienta tenía como objetivo mantener el poder adquisitivo de la moneda y captar nuevos recursos para créditos hipotecarios a largo plazo.

Esta herramienta incentivó el ahorro personal en Colombia y de esta manera llevó a que las entidades financieras de la época contaran con altos índices de liquidez, lo cual les permitió conceder créditos para apoyar sobre todo al sector de la construcción (Banrepcultural, *s.f*). De esta forma se empezó a crear un círculo económico virtuoso en la economía colombiana que permitía obtener créditos de vivienda de manera fácil. Es así, que el aumento de la demanda de vivienda en la época, y el crecimiento general del mercado inmobiliario serían el resultado a esa política de financiamiento.

Inicialmente, el UPAC era un mecanismo de indexación de ahorros y préstamos cuyo valor dependía de los indicadores de variación del índice de precios al consumidor -IPC-.

---

<sup>1</sup> Presidente de Colombia en el periodo de 1970 a 1974.

Más adelante su valor se vinculó al movimiento de la tasa de depósito a término fijo -DTF- uno de los principales indicadores de referencia del sistema financiero. Este cambio trajo consigo serios efectos macroeconómicos pues en los años noventa dicha tasa alcanzó unos niveles superiores al IPC, generando así un aumento desproporcionado en el costo de los créditos que condujo a que numerosos consumidores no pudieran cumplir con sus obligaciones financieras. (Banrepcultural, *s.f*)

Para atender las necesidades del auge del sector inmobiliario durante los años setenta, se crearon las CAV mediante los Decretos 677 y 678 de 1972, cuyo objeto era *“estimular la producción y demanda de vivienda canalizando el ahorro hacia dicho sector, y por otro, estimular el ahorro financiero privado para poder llevar a cabo la tarea anterior”* (Correa, 1984, p. 2).

Según Celis (2007) estas corporaciones fueron creadas por influencia de la experiencia norteamericana pues en Estados Unidos era común realizar operaciones financieras relacionadas con inversiones a largo plazo en vivienda. De ese modo se empezó a desarrollar el mercado inmobiliario moderno en Colombia, proporcionando fácil acceso y nuevas formas de crédito a los interesados en adquirir vivienda. El círculo económico virtuoso resultante del auge de estos nuevos instrumentos financieros y el impulso al sector de construcción de vivienda atrajo a un mayor número de consumidores pero exigió una regulación más estricta de los temas relacionados con consumidores inmobiliarios. Por ejemplo, entre los años 1997 y 1998 se evidenció el surgimiento de una burbuja inmobiliaria que afectó la economía colombiana, a tal punto que el Estado tuvo que intervenir algunas CAV y sustituir el sistema UPAC. (Lean Construction Enterprise, 2012)

En la misma época, Colombia empezó a experimentar una apertura económica que permitió a diferentes entidades financieras (no solo las CAV) dedicarse a actividades tendientes al ahorro y desarrollo de vivienda, por lo que la competencia en este sector aumentó y las CAV tuvieron que desarrollar nuevos programas para defender su segmento del mercado.

En la actualidad, desaparecidos el UPAC y las CAV, y reemplazados por el sistema de Banca múltiple el crecimiento del sector inmobiliario en Colombia ha continuado. Algunas cifras presentadas por la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL- (2021) muestran que en Colombia este sector tuvo un crecimiento de 8.83% durante el primer semestre del año 2021. Frente a sus tendencias positivas de crecimiento para los próximos años se observa la necesidad de proteger a los consumidores mediante la adopción de medidas que busquen mitigar los riesgos asociados con la adquisición de vivienda en el mercado inmobiliario de Colombia, de modo que se garantice la seguridad jurídica en este mercado y se incentive la inversión.

Para iniciar el tema de estudio esta monografía, se identificarán los sujetos que hacen parte de ese mercado, así como las generalidades de la normativa con relación a la protección al consumidor inmobiliario.

## 1.2 Sujetos intervinientes en el mercado inmobiliario

Para la presente monografía, se realizará un estudio tanto de los consumidores inmobiliarios profesionales y esporádicos, como de los promotores inmobiliarios y las fiducias inmobiliarias como vehículos de inversión.

### 1.2.1 Consumidores Inmobiliarios.

El primer sujeto de estudio es el consumidor inmobiliario, quien actúa como adquirente bien sea un profesional de inversiones inmobiliarias, ya sea extranjero o nacional, o aquellos consumidores esporádicos del mercado inmobiliario quienes tienen como finalidad la obtención de vivienda familiar, o incluso en algunos casos la generación de recursos adicionales generados a través de la renta derivada de dichos inmuebles.

Lo primero es indicar el concepto de consumidor, el cual se entiende como:

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

Teniendo en cuenta la anterior definición, toda persona natural o jurídica que quiera adquirir un producto se entenderá como consumidor, independientemente de la finalidad de obtención; sin embargo, esta última es importante, debido a que va a diferenciar el tipo de consumidor, el cual puede ser profesional o esporádico.

La anterior clasificación permite identificar algunos elementos que diferencian a los consumidores profesionales de los esporádicos, con respecto a su interés o finalidad económica, y las etapas que realización de un determinado negocio jurídico. Sin embargo, en la practica y de acuerdo al objeto de la presente monografía, los consumidores tendrán la misma protección independientemente de su finalidad de consumo.

Para los consumidores esporádicos de bienes inmuebles, la Universidad Sergio Arboleda (2016) recomienda obtener siempre información veraz y completa sobre el bien que se pretende adquirir, ya que la formación de la voluntad para la celebración de un negocio jurídico dependerá de está. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el negocio jurídico de compraventa del sector vivienda para consumidores que tienen un interés familiar o doméstico, cuenta con tres etapas para la celebración del contrato: la etapa previa al contrato, la de formalización, y la posterior a la entrega del inmueble. (Universidad Sergio Arboleda, 2016, p. 5)

Ahora bien, en cuanto a los consumidores profesionales de bienes inmuebles, el interés que tienen al momento de adquirir inmuebles puede variar: en algunas ocasiones, buscan bienes inmuebles individuales dentro de la masa inmobiliaria administrada a través de fiducias inmobiliarias. Este tipo de consumidores, fija su objetivo en los rendimientos derivados de la inversión en los inmuebles. Frente a lo anterior, la legislación colombiana, no individualizará al tipo de consumidor, en la medida que de cualquier forma, se un adquiriente esporádico o profesional continuará siendo un sujeto que estará sujeto al cumplimiento de una garantía sobre los productos adquiridos.

### 1.3 Fiducias Inmobiliarias.

En derecho romano, las fiducias son una institución jurídica que data del año 326 a.C, las cuales tuvieron desarrollo a partir de la expedición de la denominada *Ley Poetelia Papiria*. (González y Cubaque, 2000, p. 10). Dicha Ley creó mecanismos jurídicos para enfrentar el problema del incumplimiento en el pago de una obligación. El Pretor creó la *Actio Fiduciae*, que consistía en que el deudor entregará al acreedor un bien que representará el valor adeudado con la condición de que una vez satisfecha dicha obligación, el acreedor debía retornar el bien. Esta obligación era dominada como *Cum Creditore*. (González y Cubaque, 2000, p. 11).

A partir de esta figura, surgió una segunda modalidad de fiducia, conocida como *Fiducia Cum Amico*, la cual tenía como objeto el uso de la cosa entregada como garantía de una obligación, diferenciándose así de la *Cum Creditore* debido a que en esta última el acreedor se limitaba a la tenencia de la cosa. (González y Cubaque, 2000, p. 11).

Posteriormente surgió el Fideicomiso, el cual tenía como función realizar:

*“...un encargo que se confía a la honradez y a la fe ajena; en sentido técnico significa aquella disposición de última voluntad en la que se confía la ejecución fuera del testamento, en la fe de heres (testamentario o legítimo) o en otra persona beneficiada”*. (González y Cubaque, 2000, p. 12).

A partir de estos instrumentos jurídicos del derecho romano se empezó a desarrollar la fiducia como una figura de confianza para la realización de una gestión, como es el *Trust* del

derecho anglosajón, el cual tiene como finalidad entregar unos bienes a un tercero, para que este realice un manejo de éstos en favor y beneficio de ciertas personas que pueden ser parte del negocio jurídico. En Estados Unidos se comenzó a explorar la viabilidad de utilizar esta figura para el manejo de diversos negocios, incluidos los del mercado inmobiliario. Así se materializó la creación de las fiducias inmobiliarias, sobre todo a partir del año 1960 cuando ese país reglamentó los *Real Estate Investment Trust* -REIT-, o fondos inmobiliarios de largo plazo (Uribe, 9 de septiembre de 2019). Estos fondos tenían como objetivo lograr que los pequeños inversionistas pudieran acceder al mercado inmobiliario.

En la actualidad las fiducias se encuentran definidas en el artículo 1226 del Código de Comercio, el cual establece que son un:

*“...negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”.*

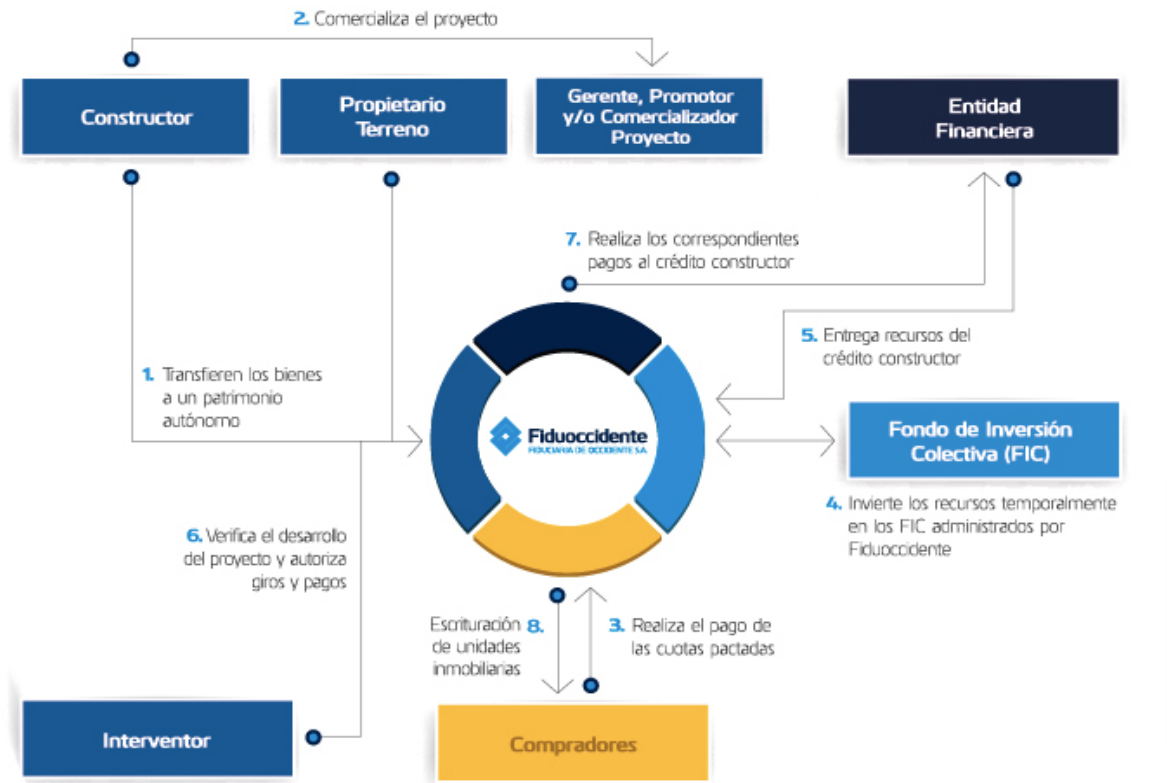
Este tipo de contrato tiene como finalidad la celebración de un negocio previo al cumplimiento o la ocurrencia de una condición y ha tenido gran acogida por parte de inversionistas inmobiliarios para el desarrollo de proyectos de vivienda, dado que ofrece un marco contractual apropiado para una administración leal de los recursos aportados por los inversionistas, y asegura la transparencia en la ejecución del proyecto.

En Colombia, las fiducias inmobiliarias solo se pueden realizar a través de sociedades fiduciarias que se encuentran bajo vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. En los negocios fiduciarios inmobiliarios, se transfiere un bien inmueble a la sociedad para que ésta administre y ejecute un proyecto inmobiliario, sometida a los lineamientos del contrato de fiducia. Sin embargo, frente a este tipo de operaciones, la Superintendencia Financiera suele limitar su vigilancia a la debida administración de bienes y recursos por parte de la fiduciaria.

En el siguiente gráfico se presenta la estructura actual de las fiducias inmobiliarias en Colombia:

Figura 1

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO



Nota. Tomado de “Fiducia inmobiliaria”, por Fiduoccidente, s.f.

Los montos típicos de las operaciones de fiducias inmobiliarias, varían de acuerdo con la institución financiera (algunas exigen como inversión mínima sumas equivalentes a USD \$ 250.000). En estos casos el desarrollo de negocios a través de fiducias inmobiliarias resulta ser atractivo principalmente para inversionistas profesionales, que generalmente pueden sufragar inversiones de ese tamaño y que a través de esta figura permiten tener confianza en el manejo transparente y adecuado de recursos.

En Colombia las fiducias inmobiliarias son utilizadas para proyectos de vivienda de interés social (VIS) o de lujo (VIP), de renovación urbana; centros comerciales, oficinas o bodegas; turismo; zonas francas; infraestructura; etc. Cada fiducia cuenta con distintas modalidades como se verá mas adelante.

## 2 *Ley 1480 de 2011 (Estatuto de Protección al Consumidor) y el consumidor/inversionista inmobiliario.*

Continuando con el marco introductorio, seguiremos con el análisis del Estatuto de Protección al Consumidor frente los negocios inmobiliarios, su régimen jurídico aplicable, así como el alcance de esta norma y las demás normas complementarias sobre la materia.

### 2.1 Antecedentes.

Anteriormente existían en la legislación colombiana algunas referencias de protección al consumidor, principalmente, el artículo 78 de la Constitución Política, que elevó a rango constitucional la protección al consumidor, sin embargo, el Estatuto de Protección al Consumidor contenido en la Ley 1480 de 2011 compiló las normas que se encontraban en el sistema en un solo texto normativo.

Antes de la Constitución de 1991, las relaciones comerciales se habían visto afectadas por una asimetría entre productores y consumidores, situación evidente en casos en que los consumidores se veían en posición de inferioridad. En los debates de la Asamblea Nacional Constituyente de 1991 se observó que:

*“Los consumidores y usuarios han tenido una condición de inferioridad manifiesta ante los productores y comerciantes. Frente a esta situación el artículo que recomendamos (refiriéndose al artículo 78 de la Constitución) consagra expresamente la intervención del poder público a favor de los consumidores y usuarios para hacer efectivos sus derechos a la salud, seguridad, información, libre elección, adecuado aprovisionamiento y para protegerlos también contra todo indebido aprovechamiento de sus condiciones de indefensión o subordinación”* (Granados, 2012, p. 28)

Esta primera consagración constitucional de la protección del consumidor tuvo como consecuencia que durante los siguientes años la jurisprudencia se ocupará más ampliamente del tema. Según Granados y Nanclares (2017) dicha jurisprudencia adoptó desde entonces un enfoque preferencial hacia la asimetría de la información entre productores, comerciantes y consumidores. En ese análisis jurídico se presume que dicha asimetría es el resultado de un comportamiento del mercado en el cual por la naturaleza de ciertas actividades económicas se configuran situaciones de desigualdad y posibles abusos de posición dominante, por lo cual fue necesario elevar a un ámbito constitucional la protección de los derechos de los consumidores.

La necesidad de estructurar una normatividad más moderna en torno al consumidor derivó de la insuficiencia de las disposiciones del Código Civil, el Código de Comercio y las normas que existían al respecto para atender una situación de mercado cada vez más compleja y variada. Las relaciones jurídicas sujetas solo a las disposiciones de ambos Códigos era

estrictamente de carácter contractual; sin embargo, como bien lo afirman Granados y Nanclares (2017), el contrato contemplado en esas legislaciones no corresponde a las realidades actuales del mercado y no tiene en cuenta que a pesar de que las relaciones de consumo continúen rigiendo por la voluntad de las partes, por naturaleza propia de la economía de masas aparecen asimetrías de información que el legislador debe considerar.

Por lo tanto, la principal dificultad que aborda el Estatuto es que la relación entre el consumidor y el productor no es estrictamente contractual en el sentido tradicional, sino una relación de consumo más compleja que de ninguna manera puede limitarse a los lineamientos de las normas civiles o comerciales, sino que por el contrario debe ser regulada tomando en cuenta el comportamiento del mercado y sus distintas fluctuaciones.

## 2.2 Generalidades del Estatuto de Protección al Consumidor.

El Estatuto de Protección al Consumidor fue expedido por el Congreso de la República en agosto del año 2011 y sancionado por el Gobierno Nacional en octubre del mismo año y entró en vigencia el 12 de abril de 2012. Compila distintas normas en materia de protección al consumidor que se encontraban dispersas en el sistema normativo colombiano, y adicionalmente, las acomoda a la realidad del consumo en temas como el comercio electrónico.

El Estatuto se encuentra dividido en dos partes: una primera en la cual, se establecen los derechos y obligaciones derivados de las relaciones de consumo; y una segunda, mediante la cual se establecen las acciones y procedimientos para la protección de estos derechos y la

efectividad de esas obligaciones. En general, el Estatuto se inclina a favor del consumidor, entendiendo que tanto las asimetrías de información, como las relaciones de poder son inherentes a las relaciones de consumo y convierten al consumidor en un sujeto merecedor de especial protección.

Esta ley relativamente innovadora trajo consigo una serie de principios generales como: a) la protección de los consumidores frente a los riesgos para su salud y seguridad; b) el acceso de los consumidores a una información adecuada que les permita efectuar elecciones bien fundadas; c) la educación del consumidor; d) la libertad para constituir organizaciones de consumidores y la oportunidad para que esas organizaciones formulen opiniones en los procesos de adopción de decisiones que las afecten; y e) la protección especial a los niños, niñas y adolescentes, en su calidad de consumidores, de acuerdo a lo establecido con el Código de Infancia y Adolescencia. (Ley 1480, 2011, art. 3)

Pese a lo anterior, dentro de los principios del Estatuto, no se menciona la protección al consumidor inmobiliario, porque se orienta a regular las relaciones de consumo más comunes<sup>2</sup> y por ende los negocios inmobiliarios a través de fiducias no se encuentran tipificados. Sin embargo, es posible concluir que el Estatuto también puede aplicarse a cualquier relación de consumo, en la medida que busca proteger a cualquier consumidor de cualquier situación de desventaja, en cualquier tipo de relación de intercambio de bienes o servicios. Es por eso que se considera que los proyectos financiados por fiducias

---

<sup>2</sup> Las relaciones de consumo a las que se hace referencia son aquellas que tienen por objeto la compra de bienes y servicios básicos o de productos de consumo inmediato o de corto plazo en el tiempo, a pesar de que la compra de bienes puede ser considerada una relación de consumo, en la realidad este tipo de negocios jurídicos puede generar una serie de comportamientos que de alguna manera no encajen del todo en los textos normativos vigentes debido a la evolución de las distintas modalidades de consumo inmobiliario, de modo que en algunos casos se afecte a este tipo de consumidores.

inmobiliarias estarían cubiertos por el Estatuto, entendiendo que esta figura envuelve la adquisición de un bien inmueble a través de un producto financiero denominado fiducia. Adicionalmente, dentro del sistema jurídico, encontramos normas de protección al comprador de vivienda en la Ley 1796 de 2016, la cual trae consigo un acápite sobre la protección al comprador de vivienda, destacando que obliga al constructor a reparar perjuicios patrimoniales sin perjuicio de las disposiciones de la garantía legal.

Si no fuera así un buen número de consumidores inmobiliarios no contarían con un mecanismo de protección ya que los negocios de este tipo no estarían regulados por los principios generales del Estatuto. Así mismo, este segmento del mercado resulta contener distintos mecanismos de protección adicionales a las disposiciones del Estatuto, en la medida que cuentan con medidas de protección al consumidor financiero, acciones de incumplimiento contractual y entre otros, los cuales han ocasionado que este mercado resulte ser atractivo para distintos inversionistas y es la razón de su auge en los últimos años.

### 2.3 Protección al consumidor inmobiliario en la Ley 1480 de 2011 y demás disposiciones de ley.

Para el Estatuto de Protección al Consumidor, las relaciones jurídicas de consumo cuentan con un sistema de protección anterior a la celebración del negocio jurídico. Esta protección encuentra su desarrollo en el deber de información a partir de su artículo 23, del cual se desprende una serie de obligaciones que vinculan a las partes y que también surgen antes del nacimiento del negocio jurídico o contrato.

Sin embargo, la etapa precontractual a la que hace referencia el Estatuto podría no ser suficiente cuando se trata de la protección de los consumidores inmobiliarios ya que estos negocios se realizan a través de distintas modalidades, siendo una de ellas, la fiducia mercantil. Si en los negocios inmobiliarios intervienen mas de dos sujetos a través de distintas etapas y partes, se requiere conocer e identificar con claridad la responsabilidad de cada uno y cual sería en efecto el “producto o servicio” que debe cumplir con los lineamientos del deber de información, calidad, idoneidad y seguridad. ¿Es solo la vivienda como construcción? ¿O son también las condiciones financieras de su adquisición?

Ahora bien, en la actualidad la adquisición de bienes inmuebles a través de fiducias inmobiliarias son herramientas donde se adquiere diferentes posiciones a través de la ejecución del contrato. Por lo cual, de cara a la sociedad fiduciaria, esta responderá exclusivamente por su gestión como administradora de unos recursos o de una masa de bienes. Por el contrario, el constructor o fideicomitente constructor, promotores y demás sujetos en torno a la construcción como tal, deberán responder por la calidad, idoneidad y seguridad del producto ofrecido y adquirido por el comprador o consumidor. Sin embargo, en ambas situaciones estará vigente el deber de información, tanto de la condiciones financieras del contrato de fiducia como las características técnicas del bien inmueble que se pretende adquirir. Así las cosas, el consumidor contará con un amplio espectro de protección, al poder contar con garantías sobre la administración de sus recursos, sujetas a las condiciones de un contrato de fiducia y al deber de la sociedad fiduciaria como administradora, así como todo el régimen de protección al consumidor y de comprador de vivienda contenido en la Ley 1480 de 2012, la Ley 1796 de 2016 y demás normas complementarias.

Los negocios fiduciarios en sus distintas modalidades están regulados por la Superintendencia Financiera, la cual vigila y regula el sistema financiero y de esta manera las sociedades fiduciarias. Dicha entidad no ha abordado los posibles problemas derivados del producto financiero ligado a un inmueble, pero podrían aplicársele las normas generales del Código de Comercio y el Estatuto de Protección al Consumidor, como lo señalan Medina y Vásquez (2014).

Por otra parte, resulta necesario traer a colación la posición de la Corte Suprema de Justicia en cuanto a las relaciones de consumo y la importancia de tratar al consumidor como un sujeto de especial protección. Sobre el particular, esta Corte ha mencionado que:

*Desde esa perspectiva, la relación de consumo constituye una particular categoría que surge entre quienes se dedican profesionalmente a elaborar o proveer bienes o prestar servicios con quien los adquiere para consumirlos; y es precisamente el consumidor, quien, por encontrarse en condiciones de vulnerabilidad económica y de desequilibrio, es destinatario de una especial protección normativa; por supuesto que la profesionalidad del productor, que lo hace experto en las materias técnicas y científicas en torno de las cuales realiza su labor, su sólida capacidad económica, su vocación para contratar masivamente, las modalidades de contratación a las que acude, entre muchas otras peculiaridades, lo sitúan en un plano de innegable ventaja comercial que reclama la intervención de legisladores y jueces con miras a restablecer el equilibrio perdido (Corte Suprema de Justicia. Sala Civil, Expediente No. 25899 3193 992 1999 00629 01, 2009).*

De esta manera, resultará preponderante que las relaciones de consumo fundamentadas en negocios jurídicos sean analizadas de manera individualizada, de tal forma que pueda identificarse todos los aspectos relativos a la protección del consumidor inmobiliario y evidenciar que se garantizo una igualdad y condiciones adecuadas en la celebración del contrato que formalizo la relación (Superintendencia de Industria y Comercio, s.f.)

#### 2.4 La Protección al Consumidor en su calidad de Inversionista tanto extranjero como nacional.

El mercado inmobiliario es importante dentro de la economía de los países. En el caso de Colombia, una porción significativa del Producto Interno Bruto -PIB- se deriva del sector de la construcción, que incluye edificaciones, obras civiles, e infraestructura. Solo el sector vivienda representa el 15% del PIB, (Portafolio, 19 de septiembre de 2019), siendo así un actor clave en la economía y un mercado atractivo para inversiones provenientes de distintas partes del mundo.

El desarrollo inmobiliario se ha acelerado durante los últimos años, como resultado de la creación y el fortalecimiento de mecanismos que permiten realizar inversiones, y generar seguridad jurídica para empresas o individuos nacionales y extranjeros; independientemente de su nacionalidad, los individuos actúan en calidad de consumidores, por lo que requieren protección especial que corresponde a esa condición para reafirmar la seguridad y confianza en el mercado inmobiliario colombiano.

Los capitales extranjeros no son los únicos que se han visto beneficiados con instrumentos novedosos de inversión, pues el desarrollo del mercado inmobiliario en Colombia ha sido fruto de la reactivación de este sector, la cual en gran parte se ha derivado de las decisiones de inversionistas nacionales y nuevos modelos de negocios.

El tratamiento legal de los individuos que sean adquirientes/inversionistas o esporádicos deber ser igual dado que la protección al consumidor solo debería tener en cuenta la finalidad de su actividad económica, tal como se evidencia en el numeral 3 del artículo 5 del Estatuto de Protección al Consumidor, y tampoco podría discriminar en contra de los extranjeros<sup>3</sup>.

Por lo tanto, la protección al consumidor, se aplicará de manera igualitaria independientemente de la finalidad de consumo, a pesar de existir algunas normas especiales que protejan al comprador de vivienda como es el caso de la Ley 1796 de 2016. Sin embargo, se recalca la necesidad de tener claro que la adquisición de bienes inmuebles a través de fiducias inmobiliarias conlleva una serie de procedimientos y derechos adicionales a la adquisición tradicional de un bien inmueble directamente con el propietario o constructor.

### *3 Protección contractual al consumidor inmobiliario.*

---

<sup>3</sup> 3. Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario.

Como se ha venido mencionando, la relación de consumo estará en gran medida determinada por las condiciones del contrato de fiducia o el vehículo de inversión que se haya utilizado, por lo cual a continuación haremos un recorrido por toda la relación contractual, la cual es fundamentada antes de la celebración del contrato.

### 3.1 Protección precontractual al consumidor inmobiliario.

La etapa de inicio de una relación contractual se encuentra fundamentada antes de la celebración del negocio jurídico propiamente dicho, y es aquella etapa denominada por algunos doctrinantes como la etapa precontractual, sustentada en la formación de la voluntad de las partes para la celebración de un negocio. Lorenzetti (2009) ubica la manifestación de la voluntad dentro de la fase de tratos previos y se refiere a ella con especial atención en la medida que el consumidor siempre se va a encontrar en una situación de vulnerabilidad.

En el caso de la fiducia inmobiliaria<sup>4</sup> se trata de la etapa previa a la compraventa de bienes inmuebles muy importante en Colombia y caracterizada por el uso de instrumentos como las promesas de compraventa, y los estudios de títulos y de capacidad crediticia (Villalba, 2017).

Entendiendo la importancia de la etapa precontractual como punto de inicio de la protección al consumidor, nos remitiremos a dos elementos esenciales de esta fase precontractual, en primer lugar, la obligación de información como herramienta esencial de

---

<sup>4</sup> La Fiducia Inmobiliaria es un mecanismo de adquisición de bien inmuebles en Colombia, cuya finalidad consiste en la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliaria o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato de fiducia (Circula Básica Jurídica – Superintendencia Financiera de Colombia)

protección al consumidor inmobiliario, y en segundo lugar el riesgo de publicidad engañosa cada vez mayor en la medida en que la publicidad es utilizada con frecuencia en la promoción de productos y servicios a los consumidores y puede contener información no veraz. (Villalba, 2017).

### 3.1.1 La Obligación de Información.

La buena fe es una regla elemental en la formación de negocios jurídicos, siendo un principio general del derecho que genera obligaciones para las partes, desde la etapa precontractual hasta la finalización del vínculo del negocio jurídico. En términos de la buena fe, los sujetos deben comportarse como buenos hombres de negocios, es decir, que deben ser leales y correctos en la celebración de negocios jurídicos (Neme, 2006, p. 85).

Uno de los pilares de la buena fe contractual<sup>5</sup>, es el deber de información y/o obligación de información, elemento esencial para la formación del consentimiento al momento de celebrar un negocio. El consumidor inmobiliario solo puede formar una decisión basada en la consideración de distintos aspectos de la transacción y necesita obtener de información apropiada sobre todos ellos antes de formar su voluntad para celebrar un contrato (p. ej. características de los inmuebles, costos de operación y mantenimiento, riesgos geológicos del terreno en el que se localizan, etc.).

---

<sup>5</sup> Entiéndase Buena Fe contractual, como la forma en la que debe comportarse las partes durante la etapa precontractual, ejecución del contrato y finalización de la relación jurídico contractual.

En el sector inmobiliario, la etapa precontractual juega un papel determinante y por esta razón, la Superintendencia de Comercio, Industria y Turismo ha establecido que aquellas personas naturales y jurídicas que realicen actividades económicas de venta y/o promoción de inmuebles para vivienda tienen que:

*“garantizar el respeto del derecho de los consumidores a recibir información veraz y suficiente en relación con las características y propiedades de los bienes que ofrecen al público”. (Superintendencia de industria y comercio, 2012)*

La Circular antes referenciada hace mención en varias oportunidades al deber de información por parte de los constructores de proyectos de vivienda, de conformidad con el Estatuto de Protección al Consumidor a fin de que los consumidores reciban la información completa de los proyectos inmobiliarios, lo cual, se puede considerar como un mecanismo de prevención de posibles controversias futuras.

La formación de la voluntad de los consumidores del sector inmobiliario, no se configura solo por la publicidad de proyectos, es necesario que exista información clara y completa de los proyectos transmitida por medios idóneos que permitan conocer dicha información. (Villalba, 2017, p. 290). Por tanto, la información sobre los proyectos inmobiliarios es de gran importancia, puesto que no solo sirve a los consumidores para tomar decisiones, sino que obligan a los vendedores a sujetarse a las condiciones establecidas en la información suministrada. (Villalba, 2017, p. 290).

### 3.1.2 Publicidad Engañosa en la Etapa Precontractual.

En concordancia con el punto anterior, la publicidad es un medio de difusión de información para fines comerciales, por lo que será abordada principalmente como un instrumento por medio del cual se realiza la promoción de productos y/o servicios dirigidos a los consumidores, a través de la difusión de información que busca influenciar la toma de decisiones. (RAE, 2020).

Ahora bien, aunque la publicidad debería ser generada siempre bajo los parámetros de la buena fe y los buenos comportamientos mercantiles, en el desarrollo de los negocios surge la posibilidad de que aparezca publicidad engañosa como un mecanismo de atraer consumidores a un determinado nicho de mercado. La publicidad engañosa está definida en el Estatuto de Protección al Consumidor como *“aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir al error, engaño o confusión”*<sup>6</sup>. Por lo tanto, el Estatuto de Protección al Consumidor, ha buscado sancionar esta conducta, calificada como práctica abusiva del comercio en el entendido de que la publicidad es una fuente de obligaciones para las partes y quien se vea afectado por publicidad engañosa puede ser sometido a unas obligaciones basadas en información errónea.

En cuanto a la etapa precontractual, la publicidad engañosa puede ser un medio para atraer consumidores, sobre todo en el mercado inmobiliario, ya que la información que se brinde a los consumidores sobre aspectos técnicos y/o económicos puede ser decisiva para su decisión final. Por eso la información proporcionada por ese medio tiene que ser

---

transparente y clara, debe coincidir con el producto que se desea adquirir, en este caso, con el bien inmueble descrito en la publicidad. Cuando la información descrita en el material publicitario no coincida con la realidad puede llevar al consumidor a la toma de decisiones erradas y se estaría configurando la práctica de publicidad engañosa.

### 3.2 Tratamiento jurisprudencial en cuanto a la protección precontractual al consumidor inmobiliario.

Frente a la etapa precontractual de los negocios jurídicos, la Corte Suprema de Justicia ha establecido una línea jurisprudencial, en la cual ha manifestado que desde dicha etapa se asumen obligaciones encaminadas a la protección al consumidor. A continuación, se presentan los principales pronunciamientos de la Corte sobre la materia.

En el año 2018, a través de diferentes sentencias la Corte estableció unos parámetros con respecto a las obligaciones de los promotores inmobiliarios al momento de empezar la etapa precontractual de los futuros negocios, de modo tal que la protección al consumidor se vea reflejada desde las tratativas y se materialice a lo largo de la relación jurídica. Sobre el particular la Corte ha dicho lo siguiente:

*“Los actos precontractuales, contractuales y postcontractuales se rigen por las normas de protección al consumidor del Código Civil y las especiales del Código de Comercio, por ejemplo, la “opción de compra” haría parte de los primeros, mientras que la compraventa, como negocio autónomo, puede hacer parte de los segundos. Por lo tanto, deben ajustarse a las reglas pertinentes sobre la materia establecida en dichas normatividades, y observar*

*deberes y derechos. En los primeros se hallan: la seguridad e indemnidad y recibir información; y en relación con los segundos, esta: informarse respecto a la calidad de los productos, entre otros. Han de evitarse las “cláusulas abusivas”, las cuales como se señalo con anterioridad deben ser objeto de control en los negocios de consumo, por parte de los jueces del Estado”. (Corte Suprema de Justicia, Sentencia 11884/18, 2018)*

Siguiendo la misma línea, la Corte Suprema de Justicia ha establecido que el deber de información es un requisito esencial para la celebración de negocios jurídicos, y este principio se extiende a las entidades financieras, tal como ha establecido los artículos 3, 5 y 7 de la Ley 1328 de 2009, *“por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento”*. La Corte, a través de la Sentencia 2008-00586-01 del 30 de marzo de 2012, ha recordado que les corresponde a las entidades financieras brindar toda la información necesaria, para que los consumidores puedan tomar decisiones fundadas de acuerdo con el mercado en el que se encuentran. De esta manera, la información se convierte en un requisito esencial para la celebración de contratos, requisito que se verá protegido desde la etapa precontractual hasta la finalización de la relación jurídica entre las partes.

Las Fiduciarias, como entidades financieras, sujetas a vigilancia de la Superintendencia Financiera, se encuentran especialmente sometidas al cumplimiento de este principio, desarrollado jurisprudencialmente y deben velar por una protección al consumidor

que les permita e estos conformar su voluntad sin vicio alguno, de modo que el mecanismo de protección al consumidor comience a operar desde antes de que se configure una etapa de tratativas tendientes a celebrar un determinado negocio jurídico, especialmente en el mercado.

Es así como la jurisprudencia de la Corte ha establecido que la información referente a proyectos inmobiliarios creará un vínculo entre las partes para la celebración de un negocio jurídico, por lo cual, tanto la sociedad fiduciaria como la constructora deberán brindar información suficiente del producto que ofrecen, ya sea las condiciones de un contrato de fiducia o el bien inmueble como tal.

### 3.3 Garantía por Calidad, Idoneidad y Seguridad de los Bienes Inmuebles.

Teniendo en cuenta que el deber de información es un principio rector de la etapa precontractual, es necesario que la información sea clara para que los consumidores logren identificar la calidad, idoneidad y seguridad de los productos que adquieren. En cuanto a los proyectos inmobiliarios ejecutados a través de las fiducias, resulta más complejo la información que debe ser objeto de estudio por parte de los consumidores, por cuanto, este es un producto financiero que está sujeto a un comportamiento económico y unos conceptos técnicos para lograr comprender el contenido del mismo. De esta manera, determinar la calidad, idoneidad y seguridad de un producto podría llegar a ser una tarea compleja para los consumidores.

Antes de abordar la garantía por calidad, idoneidad y seguridad de los bienes inmuebles, es importante determinar qué se entiende por cada uno de ellos. Iniciando por la definición de calidad, la cual, ha sido establecida por la Superintendencia de Industria y Comercio (s.f.) como:

*“La condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él. Es así, que la calidad estará determinada por la conformidad de un bien o servicio con sus propiedades y atributos propios y por todo aquello que haya sido informado por el productor o proveedor respecto de sus condiciones o características, aún en el evento en que no consten en la convención”.*

Frente a esta definición, nuevamente participa la información como un elemento para determinar la calidad de un producto, ya que, más allá de las características físicas de un determinado bien, la información podrá configurar un aspecto que sea atribuible a la calidad de estos, por ejemplo, los términos establecidos en un contrato de fiducia, pues este no tiene una estructura física, al ser un producto financiero, donde su calidad está en el contenido del contrato y por lo que los consumidores deben contar con la información suficiente para identificar la calidad del producto. En cuanto a la idoneidad, la misma entidad ha dicho que:

*“Es su capacidad para cumplir con la necesidad para la cual ha sido producido. Hay que tener en cuenta que la idoneidad está determinada no solo por el hecho que el producto satisfaga las necesidades para las cuales haya sido producido, sino también debe cumplir, igual que con la calidad, con lo que ha sido informado al consumidor”.* (Superintendencia de Industria y Comercio, s.f.)

Se puede observar nuevamente, la información jugando un papel determinante dentro de esta categoría.

Ahora bien, el tercer elemento que rodea a la garantía de un producto es la seguridad, esta es una característica algo novedosa para la legislación, la cual es abarcada en el Estatuto de Protección al Consumidor, mediante la siguiente definición:

*“Condición del producto conforme con la cual, en situaciones normales de utilización, teniendo en cuenta la duración, la información suministrada en los términos de la presente ley y si procede, la puesta en servicio, instalación y mantenimiento no presenta riesgos irrazonables para la salud o integridad de los consumidores. En caso de que el producto no cumpla con los requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro”.* (Ley 1480, 2011, art, 5)

Logra ser evidente que este criterio puede no ser aplicable a productos financieros, dado que la seguridad viene arraigada a los productos de consumo o que se encuentran determinados por su calidad física; sin embargo, la seguridad de éstos debería llegar a tener un alcance mas allá de las fallas que presente, así como también generar afectaciones en la integridad o la salud de un consumidor, debido a que la seguridad de éstos podría llegar a estar condicionada por los perjuicios económicos que estos ocasionen, en la medida que a pesar de no tener cualidades físicas, es un producto financiero. De esta manera, la Ley 1796 de 2016, prevee el tratamiento legal de protección al comprador inmobiliario en los casos que existan afectaciones patrimoniales a éste, por lo cual, a pesar de no encontrarse definido,

es posible ampliar el concepto de seguridad del producto a la afectación económica que cause, como se sería la implementación de cláusulas abusivas en contratos que determinan productos financieros.

#### 3.4 Cláusulas Abusivas.

Continuando en la ejecución del contrato, nos encontramos frente al contenido de este, el cual tendrá la línea de ruta o las reglas de comportamiento del negocio jurídico que se esta celebrando. En este momento, es posible identificar actuaciones tendientes a la afectación de los consumidores a través de las denominadas cláusulas abusivas, las cuales han sido definidas por el Estatuto de Protección al Consumidor como:

*Aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza. (Ley 1480, 2011, art. 42).*

Resulta evidente, que las relaciones reguladas a través de figuras contractuales, tienden a presentar situaciones desequilibradas por las partes, debido a las posiciones socioeconómicas en las que se encuentran éstas, si bien puede presentarse que alguna de las partes tenga la capacidad de imponer condiciones o comportamientos en los contratos que

se pretenden celebrar, esto no da lugar al establecimiento de cláusulas abusivas, pues teniendo en cuenta el comportamiento del mercado, quien se verá afectado es el consumidor.

De acuerdo con lo anterior, las cláusulas abusivas provienen de una causa y fuente jurídica, que pueden llegar a suponer distintos orígenes, como sería la violencia económica o los vicios del consentimiento; empero, la primera situación se encontraría relacionada con el desequilibrio económico de los contratos. Por otro lado, la imposición de cláusulas abusivas son producto de un asimetría de las partes, en cual de alguna manera una de las partes logra la imposición de éstas. Es por ello que, en el mercado del derecho inmobiliario, que se desarrolla a través de instrumentos financieros, es posible evidenciar, que la causa y la fuente de las cláusulas abusivas provienen de los denominados contratos de adhesión, en el cual la Corte Suprema de Justicia ha manifestado que “...*obliga a quien impone el contenido negocial, mayormente cuando el contrato es por adhesión o estandarizado, a no abusar de su posición dominante ...*”(Corte Suprema de Justicia, Sentencia C-1100131030142001-01489-01/11, 2011). En consecuencia, los contratos de adhesión pueden tener un contenido desproporcionado para el consumidor, quien, con poca información y conocimiento del mercado, adquiere productos o se adhiere a proyectos inmobiliarios sin tener la información clara y precisa de este tipo de productos.

### 3.5 Publicidad Engañosa.

La publicidad engañosa se encuentra dentro del listado del artículo 5 del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), el cual la define como “*aquella cuyo mensaje no corresponde a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca al error, engaño o*

*confusión*”. Como se evidencia en la definición, los mensajes o la información por medio de los cuales se describa y/o ofrezca un producto deben tener un contenido exacto y completo acerca de la calidad del producto o servicio, ya que no solo el falso contenido conlleva a la configuración de esta conducta, sino también la insuficiencia u ocultamiento de elementos del producto o servicio que sean esenciales para la formación de la voluntad del consumidor.

El Estatuto de Protección al Consumidor ha tipificado esta conducta como prohibida,<sup>7</sup> y de esta manera ha determinado la responsabilidad no solo del anunciante sino de los medios de comunicación cuando medie dolo, o culpa grave, lo cual evidencia el amplio alcance de la prohibición, teniendo en cuenta que la protección legal va dirigida al consumidor medio, el cual ha sido definido por la Real Academia de la Lengua (2020) como un *“consumidor normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz.”*

Frente al consumo de productos financieros surge una complejidad adicional al momento de realizar su publicidad, dado a que ellos requieren de más información y por sus tecnicismos y complejidad resultan ser de más difícil comprensión para los consumidores esporádicos, a pesar de que en teoría estén dirigidos a todos, sin importar, su grado de conocimiento sobre la materia.

Ahora bien, los mensajes publicitarios encaminados al consumo de productos financieros dirigidos al consumidor medio deben contener información completa acerca de

---

<sup>7</sup> *“Está prohibida la publicidad engañosa. El anunciante será responsable de los perjuicios que cause la publicidad engañosa. El medio de comunicación será responsable solidariamente solo si se comprueba dolo o culpa grave. En los casos en que el anunciante no cumpla con las condiciones objetivas anunciadas en la publicidad, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, deberá responder frente al consumidor por los daños y perjuicios causados.” (Ley 1480, 2011, art. 30)*

las características del producto, para determinar la necesidad que satisface o la forma de adquirirlo, y de esta manera permitir que el consumidor decida si le conviene o no; sin embargo, surge la discusión acerca de sí la falta de información sobre tecnicismos en el mensaje publicitario, que puedan ser claves para comprender un producto financiero y esto puede llegar a configurar publicidad engañosa, teniendo en cuenta que el consumidor generalmente se encontrará en una situación de vulnerabilidad, frente a quienes le ofrecen productos financieros como la fiducia mercantil.

Si bien, las sociedades fiduciarias se encuentran sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera, frente a los consumidores financieros estarán bajo el amparo de la Ley 1328 de 2009 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, citaremos los casos en los cuales se considera que existe publicidad engañosa definido por la Superintendencia de Industria y Comercio (s.f):

*“(i) Se omite información necesaria para la adecuada comprensión de la propaganda comercial. (ii) Cuando la información indispensable para el adecuado manejo, mantenimiento, forma de empleo, uso del bien y/o servicio, así como precauciones sobre posibles riesgos, no esté en idioma castellano. (iii) Se establecen mecanismos para trasladar al consumidor los costos del incentivo de manera que éste no pueda advertirlo fácilmente, como cuando se disminuye la calidad o cantidad del producto o servicio o se incrementa su precio, entre otros. (iv) La información sobre restricciones, limitaciones, excepciones y condiciones adicionales para la adquisición del producto o servicio, no se incluye en la propaganda comercial y no tiene similar*

*notoriedad al ofrecimiento del producto o servicio que se anuncia. (v) Se ofrecen productos o incentivos con deficiencias o imperfectos, usados, remanufacturados, remodelados o reconstruidos, próximos a vencerse y de colecciones o modelos anteriores sin indicar tales circunstancias de manera clara y precisa en la propaganda comercial. (vi) Se ofrecen de manera gratuita productos, servicios o incentivos cuando la entrega de los mismos está supeditada al cumplimiento de alguna condición por parte del consumidor que no se indica en la propaganda comercial.”*

Lo anterior resulta aplicable a los consumidores financieros, en la medida que los artículos 5 y 7 de la Ley 1328 de 2009, establecen como derechos de los consumidores financieros y obligaciones de las entidades la información y publicidad transparente; por lo cual en cualquiera de estas situaciones la publicidad engañosa puede viciar el nexo contractual entre las partes. No obstante, frente a la fiducia inmobiliaria, es importante destacar que la responsabilidad por mensajes publicitarios engañosos podrá ser extensiva tanto a los desarrolladores de un proyecto inmobiliario, como a quienes se encargan de administrar un vehículo para el desarrollo de estos proyectos, como sería el caso de la entidad financiera que promueva la fiducia inmobiliaria.

Ahora bien, de cara a la relación contractual del consumidor con la fiduciaria, es evidenciable que la Ley 1328 de 2009, a pesar de establecer la publicidad e información transparente como un pilar del consumidor financiero, la norma podría contener vacíos en materia de publicidad engañosa, en la medida que las fiduciarias participan de la promoción y divulgación de proyectos inmobiliarios, aún cuando estas ofrecen un producto financiero el cual se encuentra relacionado con un bien inmueble. Por lo tanto, podría llegar a

considerarse que las características propias del inmueble o proyecto inmobiliario que se esta promocionando, debe estar en línea con el contrato de fiducia, toda vez que el contrato contiene la obtención de unos derechos sobre dicha masa de inmuebles y de esta manera, si se presentan situaciones de publicidad engañosa del proyecto podría llegar a verse afectado el contrato de fiducia.

Sobre el particular, llama la atención algunos pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, en donde a través de una acción de grupo iniciada por parte de un grupo de copropietarios se solicitaba la responsabilidad de un constructor por la publicidad engañosa en un proyecto inmobiliario, por cuanto la información del proyecto era distinta a lo contenido en el contrato, pese a ello, la Corte manifestó que la celebración del contrato por parte de los copropietarios saneaban el engaño de la publicidad (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 1 de noviembre de 2011, exp. 11001-3103018-2002-00292-01, M.P.: Ruth Marina Díaz Rueda.).

De otra parte, se evidencia que la Superintendencia de Industria y Comercio resulta dar un amplio alcance al concepto de publicidad engañosa, en la medida que la omisión de información sobre un proyecto inmobiliario puede conllevar el acontecimiento de este tipo de publicidad, como se ve en la Resolución No. 13385 del 30 de abril de 2018, donde esta entidad reitero la sanción interpuesta a una empresa de servicios inmobiliarios al realizar la publicidad de una serie de apartamentos sin contar con la información referente al área privada, área construida, y área total. Sobre el particular, la SIC manifestó que: *“la inmobiliaria tiene la carga de la buena fe y transparencia dentro de lo que ofrece al público y la información suministrada debe ser suficiente y veraz, de tal forma que las dudas que*

*surjan en los futuros compradores sean mínimas y no el resultado de la falencia en la que incurrió la inmobiliaria al brindar una información no sólo incompleta sino que falta tajantemente a la verdad, como es la de ofrecer un área correspondiente a una unidad de vivienda, a determinado precio, para posteriormente concretar el negocio con base en la misma suma, pero sobre un área inferior a la ofrecida, resultante de sustraer de la inicial la correspondiente a bienes comunes de uso exclusivo" (Villalba, 2017)*

### 3.6 Bienes Inmuebles Defectuosos.

El Código Civil desarrollo los vicios ocultos como defectos que no pueden evidenciarse al momento de la adquisición de un bien y de esta manera estructuro esta figura en Colombia, sin embargo, el Estatuto de Protección al Consumidor trajo consigo la inclusión de bienes inmuebles defectuosos y el régimen de responsabilidad que de acá se deriva, siendo una disposición novedosa para la legislación colombiana.

Con la promulgación del Estatuto de Protección al Consumidor se amplió el concepto y se incluyeron los bienes inmuebles entre los “productos” regulados, de modo que pueden calificarse de “defectuosos” si se cumplen ciertos requisitos. Específicamente, si los bienes inmuebles afectan la integridad física de los consumidores o sus demás bienes, pueden considerarse como productos defectuosos. La responsabilidad por esta causal se encuentra establecida en el artículo 20 de la Ley 1480 de 2011:

*“El productor y el expendedor serán solidariamente responsables de los daños causados por los defectos de sus productos, sin perjuicio de las acciones de repetición a que haya lugar. Para efectos de este artículo, cuando no se indique expresamente quién es el productor, se presumirá como tal quien coloque su nombre, marca o cualquier otro signo o distintivo en el producto. Como daño, se entienden los siguientes: 1. Muerte o lesiones corporales, causadas por el producto defectuoso; 2. Los producidos a una cosa diferente al producto defectuoso, causados por el producto defectuoso.”*

Ahora bien, de cara a las disposiciones del régimen de protección al consumidor financiero, no es evidenciable si la configuración de un bien inmueble defectuoso podría afectar el contenido del contrato de fiducia, que como ya se ha venido mencionando, a pesar de ser un producto financiero distinto del bien inmueble, ambos están relacionados. Sin embargo, en la practica los contratos de fiducia limitan su responsabilidad a la administración del proyecto, siendo esta la naturaleza de estos contratos.

### 3.7 Acciones para hacer efectiva la protección al consumidor inmobiliario.

Las acciones de protección al consumidor se encuentran consagradas en el artículo 3 del Estatuto, según el cual los consumidores tendrán derecho a:

*“Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el*

*mismo propósito, en los términos de la presente ley. Las reclamaciones podrán efectuarse personalmente o mediante representante o apoderado.”*

(Ley 1480, 2011, art. 3)

Para hacer efectivo este derecho, el Artículo 56 del Estatuto establece las acciones con las cuales cuenta el consumidor:

*“1) Las populares y de grupo reguladas en la Ley 472 de 1998 y las que la modifiquen sustituyan o aclaren; 2) Las de responsabilidad por daños por producto defectuoso, definidas en esta ley, que se adelantarán ante la jurisdicción ordinaria; 3) La acción de protección al consumidor, mediante la cual se decidirán los asuntos contenciosos que tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, los originados en la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en esta ley y en normas especiales de protección a consumidores y usuarios; los orientados a lograr que se haga efectiva una garantía; los encaminados a obtener la reparación de los daños causados a los bienes en la prestación de servicios contemplados en el artículo 18 de esta ley o por información o publicidad engañosa, independientemente del sector de la economía en que se hayan vulnerado los derechos del consumidor.”* (Ley 1480, 2011, art. 56).

La acción de protección al consumidor, que tiene como finalidad proteger al consumidor frente a vulneraciones de sus derechos, y obtener la reparación de los daños generados. Tales daños pueden derivarse de la calidad, idoneidad y seguridad de los

productos. Esta acción es importante para la materia de este estudio, por cuanto el Estatuto regula posibles conflictos con entidades financieras.

El artículo 57 del Estatuto específicamente establece la acción de protección al consumidor frente a entidades financieras sujetas a vigilancia de la Superintendencia Financiera. Sobre el particular, resulta inquietante este apartado de la norma:

*“...En desarrollo de la facultad jurisdiccional atribuida por esta ley, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá conocer de las controversias que surjan entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas relacionadas exclusivamente con la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contractuales que asuman con ocasión de la actividad financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento inversión de los recursos captados del público...”.* (Ley 1480, 2011, art. 57)

De esta manera, el Estatuto considera los productos financieros como productos objeto de reclamación para fines de protección al consumidor, pero no determina cuál es el alcance que puede tener esta norma en relaciones jurídicas complejas como las de la fiducia inmobiliaria.. En adición a lo anterior, la Ley 1796 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, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.”*, trae consigo un acápite con relación a los adquirientes de bienes

inmuebles y determina que será una obligación la reparación de perjuicios económicos ocasionados por fallas en el inmueble. Esta obligación recaerá sobre el constructor del bien.

De esta manera, los consumidores o beneficiarios de un contrato de fiducia podrían invocar la acción de protección al consumidor frente a incumplimientos presentados en el desarrollo del contrato de fiducia inmobiliaria; sin embargo, en la práctica esta situación puede ser compleja por cuanto un solo incumplimiento contractual puede dar lugar a distintas acciones conjuntamente, o excluyentes entre sí. Adicionalmente, es posible evidenciar en la norma, será responsabilidad del constructor las fallas ocasionadas en el bien inmueble, lo cual por lo general se encuentra muy delimitado en el contrato de fiducia.

Pese lo anterior, es importante tener en cuenta, que el interviniente esporádico o profesional, o en su defecto el comprador o beneficiario de área de un proyecto inmobiliario a través de una fiducia, cuenta con los mecanismos de incumplimiento contractual cuando se presente situaciones generadas por la fiducia que sean contrarias a los consumidores, compradores o beneficiarios de área. De esta manera, la sociedad fiduciaria, tiene una serie de deberes y obligaciones, las cuales frente a un incumplimiento daría lugar a la terminación del contrato, la devolución de recursos y la indemnización de perjuicios, como sucedió en el caso de los edificios contiguos al edificio Space, en donde el Tribunal Superior de Bogotá confirmó la decisión de primera instancia de la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual ordenó la devolución del dinero de los inversionistas de proyectos colindantes que se vieron afectados por la caída del edificio Space. Esta decisión se configuró en la medida que no era posible la reparación de las obras

por problemas arraigados a la cimentación del suelo y por ende, la única forma de resarcir los daños era a través de la devolución del dinero (Villaba, 2017).

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia C-1141 de 2000 ha manifestado que:

*Las condiciones de calidad e idoneidad son las que establece el propio productor o son las que obligatoriamente se imponen a éste. El control del proceso de producción y el diseño del bien o del servicio, incumben de manera directa al productor profesional. El productor obtiene su ganancia por su papel en el proceso de producción y, como contrapartida, asume los riesgos derivados de la misma. En definitiva, suprimir al productor como sujeto pasivo de las acciones de garantía equivale a anular las garantías concedidas o presupuestas, sean éstas de orden legal o convencional. La regulación procesal que produzca este efecto, en lugar de promover la realización del derecho sustancial, lo aniquila. Se puede afirmar, sin vacilación, que en lo que atañe a la conformación de los elementos reactivos del derecho del consumidor, el papel del legislador - por ende el campo de su libertad configurativa -, no consiste en eliminar la responsabilidad del productor en razón de la calidad de sus productos o servicios, sino en determinar los procedimientos más idóneos para hacerla efectiva.*

En este pronunciamiento de la Corte, es posible identificar de manera clara que la responsabilidad dependerá de quien produjo el producto en cuestión, por lo cual una eventual acción de protección al consumidor inmobiliario por fallas en el bien inmueble recaerá exclusivamente en el constructor, ya que este es un producto distinto al contrato de fiducia,

el cual estará sujeto a la debida administración de los recusos de cara al consumidor inmobiliario.

#### 4 *Responsabilidad frente al consumidor inmobiliario.*

En este acápite, analizaremos el régimen de responsabilidad que tienen los actores en los negocios fiduciarios, en la medida que podría presentarse distintas situaciones debido a las relaciones jurídicas que existe detrás de el perfeccionamiento de un negocio inmobiliario. Por lo cual, es importante identificar nuevamente a los actores, los productos y las relaciones que existen entre ellos.

##### 4.1 Responsables.

Antes de abordar la definición de responsabilidad frente al consumidor inmobiliario, como ya se mencionó, identificaremos los actores de este tipo de transacciones, así como también definir su posición en términos de relaciones contractuales, teniendo en cuenta el papel de la fiducia en los negocios inmobiliario.

Analizando el artículo 20 del Estatuto de Protección al Consumidor (Ley 1480 de 2011) se encuentran en primer lugar al “productor y expendedor”, quienes se encuentran definidos por el artículo 5 de la misma ley, como “*quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro*” (Ley 1480, 2011, art. 5). Respecto de bienes encajan con esta definición los promotores de proyectos, aunque no se les mencione expresamente en el artículo 20, antes mencionado.

Los promotores de proyectos inmobiliarios cuentan con un papel determinante en la relación jurídica por cuanto realizan actividades económicas decisivas durante la etapa precontractual que generan obligaciones como se dijo anteriormente. Ahora bien, para los efectos de esta investigación el actor central es la fiducia inmobiliaria debido a que en el caso de proyectos inmobiliarios los consumidores depositan su confianza y dinero en una entidad sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera, y que ha asumido la administración de un patrimonio autónomo con el que se financiará el desarrollo de estos proyectos y por ende, la entidad fiduciaria asume un papel preponderante en la relación contractual, en la medida que en la mayoría de los casos la finalidad del consumidor es adquirir un bien inmueble, sin embargo, inicia su relación con el negocio como beneficiario de área y en consecuencia es propietario de unos derechos fiduciarios.

Antes de continuar con los responsables en los negocios inmobiliarios, es importante entender que el consumidor o comprador en estos negocios, es inicialmente un tercero participante del proyecto el cual se vincula como futuro propietario o beneficiario de área, por lo cual no hay una adquisición como tal de un bien inmueble y, por ende, podría llegar a existir discusiones sobre los responsables en la relación contractual.

La responsabilidad de estas entidades se encuentra contemplada en el artículo 1243 del Código de Comercio (Decreto 1410 de 1971), el cual establece que “ *El fiduciario responderá hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión* ” Lo que deberá dimensionarse en cada caso de controversia es la responsabilidad que asume

la fiduciaria como resultado de su gestión del patrimonio autónomo que financia el proyecto; por lo cual se evidencia que las obligaciones de las sociedades fiduciarias son de medio. De esta manera, la responsabilidad se encontrará delimitada al contrato de fiducia y, por ende, la sociedad fiduciaria solo realizará la administración de los recursos depositados y no como tal la ejecución de la obra o construcción del proyecto. Después de revisar algunos contratos de fiducia inmobiliaria, estos de manera clara y concreta delimitan su responsabilidad a la administración de los recursos, lo cual es la naturaleza propia de esta figura, por ende, los daños o defectos sobre el bien inmueble recaerán sobre el fideicomitente constructor.

En torno a la protección al consumidor, el régimen de responsabilidad que establece el Estatuto respectivo (Ley 1480 de 2011) solo menciona productos defectuosos, y establece responsabilidades derivada de fallas en los productos que puedan ocasionar daños a la vida o la integridad de terceros, así como el daño o deterioro del producto, por razones ajenas al consumidor (Sánchez, 2013). Así mismo, la Ley 1328 de 2009 y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiera determinan el funcionamiento y disponen de un acápite de protección al consumidor financiero, en el cual plantean los derechos y obligaciones que surgen de cara al consumo de productos financieros, sin embargo, en la práctica este contrato tendrá todo el procedimiento cuando ocurra un incumplimiento que podrá dar lugar al pago de indemnizaciones o demás acciones referentes al incumplimiento contractual. Lo anterior, en todo caso será distinto a los sucesos ocasionados por fallas o daños estructurales en el bien inmueble objeto del contrato.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el contrato de fiducia es un producto financiero que por su naturaleza no contiene elementos materiales y por ello, se dificulta la posibilidad de establecer una conexión con posibles daños a la vida o la integridad de una persona; por lo cual, se requiere una interpretación amplia para poder determinar que los elementos esenciales de un contrato mercantil como el de fiducia va más allá del simple producto financiero cuando se trata de fiducias inmobiliarias. Sin embargo, como hemos mencionado, la responsabilidad por construcciones defectuosas (“productos” para efectos del Estatuto) recaerán en el constructor y la fiduciaria estará limitada a la debida administración de recursos. Por lo tanto, resulta bastante complejo lograr estructurar algún tipo de responsabilidad a las sociedades fiduciarias por defectos en la construcción en la medida que quienes desarrollan como tal esta actividad son las constructoras y que en la practica las sociedades fiduciarias se excluyen de este tipo de responsabilidades.

De esta manera, es posible evidenciar que los contratos de fiducia que manejan las sociedades fiduciarias, limitan su responsabilidad y excluyen cualquier eventualidad sobre la calidad, idoneidad y seguridad del inmueble. Por lo tanto, es importante entender que a lo largo de la adquisición de bienes inmuebles a través de fiducias, existirán distintas relaciones y responsabilidades de cara al consumidor.

#### 4.2 Responsabilidad objetiva

El desarrollo de la teoría de la responsabilidad objetiva encuentra su origen según Guevara (2015) en el artículo 78 de la Constitución Política Colombiana, el cual establece que *“Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la*

*comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios.”.* Con fundamento en esta norma se desarrolló el concepto de responsabilidad por productos defectuosos que fue plasmado en la Ley 1480 de 2011 y de esta manera se le brindó la protección al consumidor frente a productos o servicios.

La responsabilidad objetiva en el derecho del consumo hace innecesario probar culpa o dolo de un productor en el caso de productos defectuosos que atenten contra la integridad de estos, para lo cual surge la cuestión de si se extiende la teoría a los productos financieros y si es posible que pueda existir responsabilidad objetiva en el caso de contratos de fiducia inmobiliaria.

Específicamente la presente monografía trata de establecer si pueden darse casos de responsabilidad de las fiduciarias como partes determinantes en proyectos inmobiliarios, y si es así hasta donde responderían por el incumplimiento de sus obligaciones y de que manera se ve afectado el consumidor, en este sentido, cuáles mecanismos existen para protección al consumidor. No parece, sin embargo, que conforme al Artículo 29 de la Constitución pudiera llegarse a ese tipo de responsabilidad incluso en el caso de daños graves derivados de un proyecto inmobiliario, en la medida que la responsabilidad de las fiduciarias ha tenido un amplio desarrollo normativo y que ha permitido definir que cumplen una obligación de medio, exclusivamente en la administración de los recursos para un proyecto inmobiliario, por lo cual sería un error considerar que la responsabilidad objetiva se asimila a la responsabilidad por culpa leve y este sentido no habría lugar a este tipo de responsabilidad en cabeza de las sociedades fiduciarias.

### 4.3 Responsabilidad Solidaria

Resulta necesario establecer también si se aplicaría a estos casos, el concepto de responsabilidad solidaria, debido a que los negocios inmobiliarios son desarrollados por varias partes, y por ende, es viable la configuración de ese concepto. En la normatividad colombiana, está definido en el Código Civil (Ley 57 de 1887), el cual, en sus artículos 1570 y 1571, establece las características de las obligaciones solidarias y las responsabilidades derivadas de ellas. Es así como ésta puede ser definida como aquella que recae sobre varias partes en una relación jurídica, debido a su participación o posición dentro de un negocio jurídico.

Para el tema que aquí se desarrolla, la responsabilidad solidaria puede ser de gran importancia, debido a que algunas de las partes de los negocios inmobiliarios eventualmente podrían llegar a ser responsables si los resultados del proyecto (construcciones dedicadas a la vivienda) son defectuosas o causan daño. Como ya se ha mencionado, dentro de un negocio inmobiliario pueden encontrarse las constructoras, las fiducias inmobiliarias y los promotores de proyectos como contrapartes de los consumidores/compradores de las viviendas y en caso de surgir tales vicios o daños todos podrían ser responsables de manera solidaria.

El concepto puro de la responsabilidad solidaria puede concebirse dentro de una relación jurídica en la que participan varios responsables y por lo tanto distintos sujetos asumen distintas obligación de hacer o no hacer complementarias frente a una misma contraparte (consumidor/comprador) y como consecuencia de esa posición en la relación

jurídica están vinculados al cumplimiento de sus propias obligaciones y de las de los demás por lo que la contraparte podría hacer exigible el cumplimiento de ésta a todos por igual o de manera individualizada.

Surge de nuevo el cuestionamiento principal de esta monografía, que resulta de la variedad de actores en los negocios inmobiliarios y con respecto a los límites de la responsabilidad de las partes de un negocio inmobiliario y principalmente, la responsabilidad de las entidades fiduciarias, que como ya se ha mencionado, juegan un papel determinante para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. En principio la solidaridad podría existir a menos que se excluya expresamente en los contratos celebrados con el consumidor/comprador, lo cual sucede en la práctica, ya que las sociedades fiduciarias excluyen en este tipo de responsabilidad, en la medida que su obligación principalmente es la administración de un patrimonio.

#### 4.4 Elementos de la Responsabilidad.

Antes de abarcar el contenido propio de la responsabilidad fiduciaria en los proyectos inmobiliarios conviene repasar los elementos de la responsabilidad contractual (civil y comercial), y así comprender mejor el papel que pueden jugar en el mercado inmobiliario.

La existencia de responsabilidad supone tres elementos esenciales: el daño, su hecho generador, y el nexo causal. El primero de estos ha sido definido por la Corte Suprema de Justicia 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” (Corte Suprema de Justicia, Sentencia 2107/18, 2018).*

Luego para que exista el daño, debe existir un hecho que lo configure. Dicho hecho generador es determinante ya que según Milkes (s.f.) pueden existir hechos generadores de un daño provenientes por fuerza mayor o hechos de la naturaleza, desvinculando a un sujeto determinado de su relación con el daño; por ende, el daño relevante para los fines de este estudio es básicamente la acción u omisión de un sujeto determinado, que se le pueda atribuir física o jurídicamente.

Ahora bien, dentro de este componente, aparece un sub-elemento necesario para que se configure el daño jurídicamente relevante y puede completarse su tercer elemento, la imputación, la cual ha sido definida, como *“la atribución jurídica de un hecho a una o a varias personas que en principio tienen la obligación de responder”* (Patiño, 2007, p. 197). Se trata de una atribución de hecho que permite conformar la responsabilidad de un sujeto sobre la ocurrencia del daño.

Por lo tanto, la imputación es un elemento esencial para la configuración del daño jurídicamente relevante y puede llegar a confundirse con el nexo causal, el cual resulta fundamental para determinar quien es el sujeto al que puede atribuirse el hecho. En efecto,

el nexo causal es la relación que existe entre el sujeto y el hecho generador, y se pueden identificar los elementos jurídicos que van a establecer el factor de imputabilidad.

### 3.5. Causales de exoneración de la responsabilidad.

La responsabilidad civil contractual se encuentra sujeta a la existencia de una serie de elementos que pueden determinar si existen situaciones que permiten exonerar del hecho al sujeto, debido a que en ciertos casos la imputación reúne un componente jurídico que puede desvirtuar el simple análisis fáctico de los hechos.

Ahora bien, frente a esta situación con fundamento en la legislación civil, la doctrina y la jurisprudencia han determinado que las principales causales de exoneración de responsabilidad son por fuerza mayor o caso fortuito, culpa exclusiva de la víctima y/o de un tercero; la fuerza mayor o caso fortuito se encuentra definido por el artículo 64 del Código Civil y su categorización como eximente de responsabilidad ha tenido un amplio desarrollo por parte del Consejo de Estado y la Corte Suprema de Justicia.

Desde el punto de vista de la imputabilidad del hecho, es posible declarar la falta de responsabilidad de un sujeto a pesar de existir una relación causal con el daño ocasionado; empero, para los contratos de fiducia mercantil puede no ser sencillo establecer causales de exoneración dada la naturaleza misma del contrato, el cual, por su solemnidad y bilateralidad permite identificar de manera clara y precisa las obligaciones de las partes. Recalco que, en la práctica, las entidades financieras suelen incluir estas causales de exoneración en el contenido del contratos. Esta situación se evidencio en caso del Edificio Space, donde a pesar

de ser un caso fortuito o de un tercero, los beneficiarios de proyectos inmobiliarios colindantes pueden exigir la devolución de los dineros aportados al proyecto.

## 5 *La fiducia inmobiliaria y su responsabilidad frente a los consumidores inmobiliarios.*

Como se ha venido mencionado a lo largo de esta monografía, los negocios fiduciarios se encuentran cubiertos por distintos participantes y en los que cada uno de ellos podría derivarse un régimen de responsabilidad distinto. Por lo cual abordaremos la responsabilidad de las sociedades fiduciarias frente a los consumidores inmobiliarios de cara a las relaciones jurídicas que estos celebran.

### 5.1 La Fiducia inmobiliaria en el ordenamiento jurídico colombiano.

Las primeras fiducias inmobiliarias en el ordenamiento jurídico colombiano aparecieron a finales del siglo XIX; no obstante, su auge y desarrollo no fue significativo en esa época. Su regulación comenzó en la codificación mercantil y posteriormente se reguló en materia de derecho financiero, principalmente por la actividad de las fiduciarias como administradoras de recursos.

El Código de Comercio colombiano dispone de un título completo sobre la fiducia en Colombia y las define como:

*“un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada*

*fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.”. (Decreto 410, 1971, art. 1226)*

En la legislación financiera se encuentran normas sobre funcionamiento de las fiduciarias. Se encuentran sujetas a disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, al Decreto Único Reglamentario del Mercado Público de Valores, a la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia y otras normas que regulan la materia.

## 5.2 El Contrato de Fiducia

El contrato de fiducia es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, solemne, de ejecución sucesiva e intuito personae, que encuentra principalmente su regulación en el Título XI del Código de Comercio, en donde se establecen obligaciones y derechos de las partes, causales de extinción de la fiducia, entre otros. Sin embargo, el contenido de la relación estará determinada por la voluntad de las partes en la celebración del negocio jurídico.

Así mismo, los principios y deberes de las fiducias en Colombia encuentran su sustento normativo la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, en donde establecer los siguientes deberes: Deber de información sobre los riesgos y demás aspectos del negocio fiduciario; Deber de asesoría; Deber de protección de los bienes fideicomitidos; Deber de lealtad y buena fe; Deber de diligencia, profesionalidad y especialidad; Deber de previsión; Deber de evitar cláusulas que desnaturalicen el negocio fiduciario, su objeto o menoscaben

un derecho, o exima a las fiduciarias de responsabilidades que la ley le asigna o que la faculten para modificar unilateralmente el contrato. De estas prerrogativas legales, cabe destacar que la fiducia tiene como objeto principal la administración de unos recursos o unos bienes, el cual estará limitada a las demás funciones que realicen las partes del negocio. Lo anterior se recalca, en la medida que contrato de fiducia deberá cumplir con unos lineamientos o principios básicos de los cuales no pueden crear modificaciones, sin embargo, dentro de estos continua siendo posible limitar la responsabilidad.

En la práctica, los contratos de fiducia cumplen con los lineamientos básicos para poder ser implementados, así mismo, contienen cláusulas que limitan su responsabilidad a la administración, sin embargo, estos contratos resultan ser necesarios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la medida que brindan transparencia y una buena ejecución de los recursos. Actualmente, es posible que las entidades fiduciarias no logren el objeto del contrato fiduciario, para lo cual la Corte Suprema de Justicia, en sentencia 5175-2020 de 18 de diciembre de 2020 ha manifestado que cuando esta situación se presente por omisiones o falta de deber de la sociedad fiduciaria, se considerará que esta cometiendo acciones contrarias a los beneficiarios y fideicomitentes, y por consiguiente será un incumplimiento contractual, debiendo resarcir el daño ocasionado con sus propios recursos. Pese a lo anterior, la sociedad fiduciaria siempre estará enmarcada en su gestión de administradora, y sus actos contrarios a los intereses de los beneficiarios y fideicomitentes tendrán que estar sujetos a actos contrarios a su administración exclusivamente.

## 5.2. Clasificación de la fiducia inmobiliaria

Como ya se ha mencionado, las fiducias tienen distintas modalidades de funcionamiento y de negocios. Las más comunes son: a) fiducias mercantiles; b) encargos fiduciarios y; c) fiducias con entidades públicas. (Asofiducias, 2017)

La primera de estas modalidades puede ser entendida como la naturaleza propia de la fiducia. Se encuentra definida en el artículo 1226 del Código de Comercio: “ *la celebración de este contrato, el Fideicomitente encomienda a una sociedad fiduciaria la administración de bienes o recursos, o los entrega para la ejecución de determinadas actividades, de acuerdo con la finalidad e instrucciones previstas en el contrato.*” (Decreto 410, 1971, art. 1226). De esta definición se deriva la forma de realizar la mayoría de proyectos inmobiliarios a través de fiducias. En la práctica, el constructor, los inversionistas y/o consumidores entregan la administración de unos recursos a una sociedad fiduciaria, para lograr el efectivo desarrollo de proyectos inmobiliarios y de acá se determinará su responsabilidad.

Los proyectos inmobiliarios en Colombia se desarrollan a través de distintas etapas, que se determinan según la fase en que se encuentre el proyecto, situación que resulta de gran importancia, dado que las obligaciones que surgen entre las partes son distintas según la etapa en la que se encuentre.

La primera de las modalidades de fiducia que se presentan en los proyectos inmobiliarios, es la fiducia de administración de pagos. Esta fiducia inmobiliaria es el

resultado de la necesidad de generar confianza entre los consumidores que desean adquirir bienes inmuebles que se encuentran en etapa de planos. Se trata de una fiducia que tiene por objeto administrar los recursos que se reciban para el desarrollo del proyecto. (Superintendencia financiera de Colombia, Circular externa 029 de 2014)

En segundo lugar, encontramos la fiducia inmobiliaria de preventa, definida como: *“los negocios cuyo objeto sea el recaudo de los recursos provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario, los cuales posteriormente harán parte del precio prometido por la compra, resulta fundamental que haya suficiente claridad, información.* (Superintendencia financiera de Colombia, Circular externa 029 de 2014).

En esta figura, es posible identificar un consumidor como contraparte de la fiducia, en la medida que entrega una suma de dinero destinada a la separación de un bien inmueble; en estricto sentido no se adquiere un bien sino los derechos sobre un área determinada o un bien futuro. El consumidor en la mayoría de los casos es un interviniente esporádico en el mercado que desconoce los tecnicismos de la figura. En la conformación de su voluntad negocial aparece el deseo de adquirir un bien y no solo unos derechos fiduciarios; por ende, la información en estos negocios es fundamental y si no es completa podría conllevar vicios en el consentimiento del consumidor. Sobre esta tipología, es importante resaltar que la conformación del contrato se realiza con el fideicomitente constructor y los beneficiarios de área se van uniendo al contrato, es decir que el contenido de este se encuentra establecido y los consumidores deberán adherirse a este tal y como se encuentre.

Pueden surgir controversias en esta relación de consumo que no se encuentran plenamente reguladas en el ordenamiento, sobre todo derivadas de errores y vicios en un negocio jurídico innominado o atípico. Algunas pueden derivarse de la calidad de las partes en las fiducias, y más específicamente en las fiducias de preventa teniendo en cuenta que el consumidor se denomina “encargante” y la fiduciaria solo asume la administración de recursos; sin embargo, en esta etapa, todavía no existe una relación de consumo en estricto sentido y por lo tanto el constructor no tendrá que indemnizar al consumidor final, teniendo en cuenta que esta de por medio la posibilidad de devolver los saldos con los rendimientos que se hayan generado.

Pese a sus posibles dificultades, como lo afirman Medina y Vasquez (2014), esta modalidad puede ser conveniente y brindar seguridad a los inversionistas o consumidores, en la medida que su dinero se encuentra asegurado por una institución sometida a la inspección y vigilancia del Estado, respecto de un proyecto cuya viabilidad se ha identificado.

Por último, encontramos que la Circular Básica Jurídica incluye dentro de las fiducias inmobiliarias a la de tesorería y la de parqueo de terreno. La primera de ellas, es definida como “*el negocio fiduciario que tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto*” (Superintendencia Financiera de Colombia, Circular Externa 029 de 2014). Estas modalidades están dirigidas a inversionistas profesionales; no obstante, afirman Medina y Vásquez (2014), son muy similares a la fiducia inmobiliaria de administración y pago, la más común en el mercado.

La fiducia inmobiliaria de parqueo de terreno tiene como finalidad la adquisición de bienes inmuebles previo cumplimiento de una condición establecida por las partes. Esta modalidad según Medina y Vásquez (2014), resulta similar a un contrato de promesa por lo que es utilizada por los constructores para la adquisición de terrenos con el fin de desarrollar proyectos inmobiliarios.

### 5.3 Responsabilidad de la fiduciaria frente los adquirientes.

Las entidades que promueven fiducias inmobiliarias tienen un papel determinante en el desarrollo de este tipo de negocios, por lo cual es importante determinar que responsabilidad tienen en el caso de controversias relacionadas con los proyectos inmobiliarios que financian. Ante todo la fiducia inmobiliaria esta gobernada por un contrato, luego la responsabilidad de la entidad queda delimitada a las disposiciones de éste, específicamente en lo que atañe el régimen de responsabilidad civil.

Por lo tanto, dentro del clausulado del contrato se especifican las obligaciones a las que queda sujeta la sociedad fiduciaria. En la mayoría de los casos las fiduciarias tendrán la obligación de realizar actos de gestión y administración, dependiendo el objeto del contrato, sin embargo, como ya mencionamos anteriormente, la fiducia tendrá que cumplir con una serie de deberes y obligaciones que obedecen a prerogativas legales independientemente de encontrarse o no definidas en el contrato de fiducia.

El Estatuto de Protección al Consumidor, a pesar de contener elementos comunes a los negocios inmobiliarios, cuenta con serios vacíos respecto de los consumidores

inmobiliarios y sobre todo en lo que se refiere a las fiduciarias como intervinientes en estas relaciones. Sin embargo, la fiducia inmobiliaria en cualquiera de sus tipologías está regulada por la Superintendencia Financiera y se le aplicará la normatividad referente a instrumentos financieros.

Así mismo, es importante tener en cuenta que el objetivo principal de esta figura es brindar confianza en la administración de recursos que financiaran el desarrollo de un proyecto inmobiliario, por ende, la sociedad fiduciaria estará exclusivamente encargada de la administración de estos, bajo el entendido que es su área de expertis, por lo cual la responsabilidad frente a los consumidores estará delimitada a la debida administración de recursos.

#### 5.4 Responsabilidad del fideicomitente frente a los adquirientes.

La Superintendencia de Industria y Comercio ha establecido que los negocios inmobiliarios constituyen relaciones de consumo, por lo cual, más allá de la tipología contractual que se utilice para la adquisición de bienes inmuebles es aplicable la protección al consumidor al amparo del Estatuto sobre la materia.

En líneas generales, el productor siempre responderá frente a los consumidores o adquirientes inmobiliarios. En las relaciones de consumo inmobiliario será el constructor, y si se utilizar las fiducias inmobiliarias, el fideicomitente constructor será quien deberá responder ante los consumidores por eventuales fallas o daños en los bienes inmuebles, así como se encuentra establecido en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, la cual de manera

expresa prevee que el constructor deberá amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al consumidor o comprador de vivienda, sin perjuicio de las demás normas de protección al consumidor contenidas en la Ley 1480 de 2012.

Ahora bien, en los negocios inmobiliarios pueden encontrarse distintos fideicomitentes en un mismo contrato de fiducia. En primer lugar, el gerente, quien tendrá obligaciones de saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, vicios redhibitorios de las construcciones, control contable etc. (Gómez, s.f, p. 20). Por otro lado, el constructor tendrá obligaciones referentes a la naturaleza propia del inmueble, es decir, su calidad, idoneidad y seguridad.

De esta manera, es claro que quien está llamado a responder frente a los consumidores será cualquiera de los fideicomitentes, independientemente de las obligaciones que asuma frente a la entidad fiduciaria. A pesar de no existir una regulación clara sobre los consumidores inmobiliarios, estos pueden ejercer sus derechos como consumidores conforme al Estatuto aplicable, pues los negocios inmobiliarios son relaciones de consumo.

Pueden ocurrir confusiones o controversias, si se colocan los negocios inmobiliarios bajo la normativa del Estatuto de Protección al Consumidor. Por ejemplo, situaciones que den lugar a la responsabilidad solidaria conforme al artículo 20 del Estatuto, el cual menciona que el productor y expendedor serán solidariamente responsables frente a daños derivados de productos defectuosos (Villalba, 2017).

## 5.5 Protección del adquirente inmobiliario frente a eventuales vulneraciones de sus derechos

Como hemos venido mencionando, el consumidor inmobiliario debe ser considerado como un consumidor amparado por el Estatuto de Protección al Consumidor (Villalba, 2017) y la Ley 1796 de 2016 para los casos de compra de vivienda; por ende, este tipo de consumidores, independientemente si son esporádicos o inversionistas podrán utilizar las acciones previstas en el Estatuto y en la Ley para proteger sus derechos como consumidores.

Sin embargo, a pesar de la protección del Estatuto de Protección al Consumidor, los consumidores de este tipo también adquieren la calidad de consumidores financieros y, por ende, podrán acudir a la Superintendencia Financiera en caso de que ocurran vulneraciones a sus derechos de cara al contrato de fiducia. De este modo, los consumidores inmobiliarios que celebran negocios a través de fiducias inmobiliarias podrán acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, a la Superintendencia Financiera y a los jueces civiles. (Gómez, s.f).

Los consumidores inmobiliarios están amparados por las disposiciones de la Ley 1480 de 2011 sobre garantía legal de inmuebles y la información como requisito esencial para la formación de los negocios inmobiliarios, así mismo, encontrarán disposiciones en la Ley 17096 de 2016 para el caso de compra de vivienda. Pero además la información sobre sus productos financieros también genera obligaciones entre las partes y podría generar responsabilidad de la fiduciaria por eventuales daños ocasionados a los consumidores frente al contrato de fiducia por eventuales incumplimientos y actos contrarios a los intereses de los beneficiarios o los fideicomitentes.

## 6 *Conclusiones*

Este trabajo ha recorrido todas las etapas del contrato de fiducia inmobiliaria, sus elementos y la normativa actual en Colombia. Ha identificado que esta figura a pesar de su regulación, no es de fácil comprensión para los consumidores por su características técnicas.

De esta manera, la ausencia de información suficiente al consumidor merece de un amplio margen de protección, tal como se evidencio en algunos pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia. Sin embargo, posiblemente este tipo de negocios jurídicos requieren de una mayor comprensión para su celebración y es tal dicha necesidad, que se ha podido verificar que la jurisprudencia es exigente con el proporcionamiento de información que sea clara y suficiente para el consumidor. Adicionalmente, es importante tener en cuenta que el sector vivienda y construcción en general aporta un porcentaje importante del PIB de Colombia, y generan un alto impacto económico en el país y un gran interés en el mercado regional e internacional. Por lo tanto, no basta con contar con diferentes mecanismos de protección sino de información de fácil acceso y entendimiento para los consumidores, que en la mayoría de casos, son adquirentes esporádicos que no cuentan con la información suficiente antes de realizar una transacción.

Por su parte, fue posible identificar que frente a un proyecto de fiducia inmobiliaria existen varios productos adquiridos por el inversionista o consumidor esporádico, por lo cual, es importante poder individualizar las relaciones jurídicas que se celebran y de esta manera poder determinar el régimen aplicable de cada una,. El contrato de fiducia es un producto financiero que hace parte de un negocio jurídico complejo que merece de protección desde su formación en la etapa previa a la suscripción del contrato propiamente dicho. Como se menciono, los negocios inmobiliarios estarán envueltos por una parte correspondiente a un

contrato de fiducia, que tendrá prerrogativas contractuales y de esta manera tendrán acciones por el incumplimiento contractual y el resarcimiento de los daños que esto ocasione; y por otro lado, el consumidor estará cobijado por las normas de protección a consumidor en la medida que se encuentra frente a una relación de consumo de cara a la compra de un bien inmueble.

Finalmente, los contratos de fiducia inmobiliaria resulta encontrarse limitados en su responsabilidad y de esta manera, dirigirán sus esfuerzos a la administración de recursos, bajo el cumplimiento de un deber de buena fe y de gestión administrativa, generando así confianza en los inversionistas. En efecto, los consumidores cuentan con un amplio margen de protección, en la medida que cuenta por un lado con mecanismos de protección como consumidores de bienes inmuebles y por otro lado, cuenta con el amparo de un contrato de fiducia que debe cumplir con una serie de requisitos legales para su perfeccionamiento.

## 7 Bibliografía

Asociación de Fiduciarias de Colombia. (2017). Educación financiera.  
<https://www.asofiduciarias.org.co/educacion-financiera/negocios-fiduciarios/>

Celis, L.M. (2007). El Abuso del derecho por parte de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y los bancos comerciales frente a los usuarios de los sistemas de financiación y vivienda a largo plazo mediante los créditos en UPAC y UVR: Análisis socio-jurídico desde la perspectiva de los ilícitos atípicos. [Tesis de pregrado, Universidad Industrial de Santander]. Archivo digital.  
<http://tangara.uis.edu.co/biblioweb/tesis/2007/125274.pdf>

Congreso de la República de Colombia. (12 de octubre de 2011). Ley 1480. Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1480\\_2011.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1480_2011.html)

Correa, P. (1984). Rentabilidad, capital y especialización en las corporaciones de ahorro y vivienda. Revista Ensayos sobre Política Económica. 5, 1-54.  
[https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/espe\\_005-1.pdf](https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/espe_005-1.pdf)

Corte Suprema de Justicia. (2018, 14 de septiembre). Sentencia 11884/18. (Luis Armando Tolosa Villabona, M.P).

Corte Suprema de Justicia. (2011, 14 de diciembre). Sentencia C-110013101030142001-01489-01. (Jaime Alberto Arrubla Paucar, M.P).  
[https://www.redjurista.com/Documents/corte\\_suprema\\_de\\_justicia,\\_sala\\_de\\_casacion\\_civil\\_e.\\_no.\\_1100131030142001-01489-01\\_de\\_2011.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/corte_suprema_de_justicia,_sala_de_casacion_civil_e._no._1100131030142001-01489-01_de_2011.aspx#/)

Corte Suprema de Justicia, (2018, 12 de junio) Sentencia 2107. (Luis Armando Tolosa Villabona, M.P).

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. (2009, 30 de abril). Expediente No. 25899 3193 992 1999 00629 01. (Pedro Octavio Munar Cadena, M.P.).

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, (2011, 1 de noviembre) Expediente 11001-3103018-2002-00292-01, (Ruth Marina Díaz Rueda, M.P.).

<https://cortesuprema.gov.co/corte/index.php/2018/07/30/exposicion-imprudente-al-dano-en-accidente-de-transito-sala-de-casacion-civil/>

González, T. A. y Cubaque, J. A. (2000). Historia, reglamentación y clasificación de la fiducia mercantil en el regimen colombiano, y el surgimiento y naturaleza en el derecho comparado. [Tesis de pregrado, Universidad de la Sabana]. Archivo digital.

<https://intellectum.unisabana.edu.co/bitstream/handle/10818/5383/129371.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Granados, J. I. (2012). Dele contrato con el consumidor al contrato con asimetría de poderes: una aproximación desde el derecho comunitario europeo de los contratos. En clave social. <http://repository.lasallista.edu.co/dspace/bitstream/10567/703/1/180-382-1-PB.pdf>

Granados, J.I. y Nanclares, J. (2017). El actual estatuto de protección al consumidor –Ley 1480 de 2011– ¿un avance o un retroceso en la protección de los derechos de los consumidores?. Revista Pluriverso. 9. 11-28.

Guevara , J. M. (2015). La responsabilidad objetiva en la protección del derecho del consumidor: ¿Es una cuestión de Estado?. Revista VIS IURIS Universidad Sergio Arboleda, 2(4), 97–120.

<https://revistas.usergioarboleda.edu.co/index.php/visiuris/article/view/978>

Gómez, D.B. (s.f.). La responsabilidad de la fiducia con el comprador de un negocio inmobiliario. [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Colombia] Archivo digital.  
[https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/13716/4/Trabajo%20de%20Grado%20DOLLY%20BIBIANA%20GOMEZ%20CAGUA\\_version\\_04%20oct%202016.pdf](https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/13716/4/Trabajo%20de%20Grado%20DOLLY%20BIBIANA%20GOMEZ%20CAGUA_version_04%20oct%202016.pdf)

Lean Construction Enterprise [LCE]. (2012). Historia del sector de la construcción en Colombia: 1972 – 2012.

<http://www.leanconstructionenterprise.com/documentacion/historia-del-sectorzxsz>

Lorenzetti, R.L. (2009). Consumidores. Rubinzal-Culzoni.

Medina Vanegas, L.M. y Vásquez Torres, J.A. (2014). Responsabilidad de las fiduciarias frente a los consumidores inmobiliarios. [Tesis de pregrado, Universidad Militar Nueva Granada]. Archivo digital.

<https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/12850/MONOGRAF%C3%8DA%20FIDUCIA%20INMOBILIARIA%20Y%20ESTATUTO%20AL%20CONSUMIDOR.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Milkes, S. (s.f). De la función preventiva de la responsabilidad civil y la distribución del riesgo en la sociedad moderna. Revista estudiantil de derecho privado.

<https://red.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2019/03/DE-LA-FUNCION-PREVENTIVA-DE-LA-RESPONSABILIDAD-CIVIL-Y-LA-DISTRIBUCION-DEL-RIESGO-EN-LA-SOCIEDAD-MODERNA.pdf>

Neme. M.L. (2006). El principio de la buena fe en materia contractual en el sistema jurídico colombiano. Revista de Derecho Privado, 11. 79-125.

<https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537587004.pdf>

Patiño, H. (2007). Responsabilidad extracontractual y causales de exoneración: aproximaciones a la jurisprudencia del Consejo de Estado Colombiano. *Revista de derecho privado*. 14. 193-217. <https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537590007.pdf>

Lean Prospectiva Edificadora Una visión de corto y mediano plazo (2021. Cuarta Edición. Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL-. <https://camacol.co/sites/default/files/PROSPECTIVA%20EDIFICADORA%20OCTUBRE%205%20DE%202021-VF.pdf>

Presidente de la República de Colombia. (27 de marzo de 1971). Decreto 410. Código de Comercio de Colombia.

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_comercio.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html)

Portafolio. (2019, 19 de septiembre). Sector inmobiliario y de edificaciones produce 2,4 millones de empleos. Portafolio.

<https://www.portafolio.co/economia/infraestructura/sector-inmobiliario-y-de-edificaciones-produce-2-4-millones-de-empleos-533743>

Tribunal Superior de Bogotá, rad. 2014-162-47-02, acción de protección al consumidor de Andrea Henao y otros contra Alsacia Constructora S.A., Lérica Constructora S.A., Gonelas S.A.S. en liquidación y Calamar CDO S.A.S

Real Academia Española. (2020). *Diccionario de la lengua española*. (tricentenario ed).

Red Cultural del Banco de la República en Colombia [Banrepcultural]. (s.f). *UPAC Y UVR*. [https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/UPAC\\_y\\_UVR](https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/UPAC_y_UVR)

Sánchez, M. (2013). *Responsabilidad civil en el nuevo estatuto del consumidor*. Universidad Jorge Tadeo Lozano.

[https://www.utadeo.edu.co/files/node/publication/field\\_attached\\_file/pdf-la\\_responsabilidad\\_civil\\_-web-\\_pag.\\_16.pdf](https://www.utadeo.edu.co/files/node/publication/field_attached_file/pdf-la_responsabilidad_civil_-web-_pag._16.pdf)

Superintendencia de industria y comercios. (2012, 8 de febrero). Circular externa 006.

Adicionar el numeral 2.16 al capítulo del Título II de la Circular Única de la superintendencia de industria y comercio.

[https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Circular\\_\\_Externa\\_06\\_3.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Circular__Externa_06_3.pdf)

Superintendencia financiera de Colombia. (2014, 3 de octubre). Circular Externa 029. Boletín

Ministerio de Hacienda, Capítulo Superintendencia Financiera de Colombia, No. 317.

De 6 de octubre de 2014.

[https://www.redjurista.com/Documents/circular\\_29\\_de\\_2014\\_superfinanciera\\_-\\_superintendencia\\_financiera.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/circular_29_de_2014_superfinanciera_-_superintendencia_financiera.aspx#/)

Superintendencia financiera de Colombia. (2016, 27 de junio). Circular externa 024.

Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y redición de cuentas.

[https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/uploads/Educacion%20financiera/CIRCULAR\\_EXTERNA\\_024\\_DE\\_2016.compressed.pdf](https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/uploads/Educacion%20financiera/CIRCULAR_EXTERNA_024_DE_2016.compressed.pdf)

Universidad Sergio Arboleda. (2016). Guía para el consumidor en el sector vivienda.

Universidad Sergio Arboleda.

[https://www.usergioarboleda.edu.co/wpcontent/uploads/2016/03/Guia\\_para\\_el\\_consumidor.pdf](https://www.usergioarboleda.edu.co/wpcontent/uploads/2016/03/Guia_para_el_consumidor.pdf)

Uribe, S. (09 de septiembre de 2019). Fondos Inmobiliarios: dinamizando el sector construcción. Grupo Bancolombia.

<https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/empresas/capital-inteligente/especiales/sector-construccion-colombia-2019/fondos-inmobiliarios-sector-construccion>

Villalba, J.C. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*, 32. 259-313.

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6016>