

LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

La deuda del sistema jurídico colombiano y el gran reto
procesal frente al abuso

Andrés Orión Álvarez P.
Miembro activo IARCE

01

INTRODUCCIÓN

02

REGIMEN NORMATIVO

03

**AGRUPAMIENTO
CONTRACTUAL Y
ACTORES**

04

**EL JUEZ Y LAS DISCUSIONES
FRENTE A LAS
COMPETENCIAS**

05

**LEY DE VIVIENDA SEGURA
SEGURO DECENAL**

06

PROCESO SPACE

07

**CAUSAS COMUNES Y
CLAUSULAS ABUSIVAS**

08

**ALGUNAS
PROPUESTAS**

09

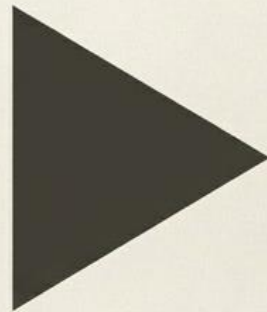
**LINEA
JURISPRUDENCIAL**



01 | INTRODUCCIÓN



INTRODUCCIÓN 01



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

02 | REGIMEN NORMATIVO



REGIMEN NORMATIVO

Artículo 78 CN

La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.

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.



REGIMEN NORMATIVO

- Artículo 2060 Código Civil: Garantía decenal
- Ley 1328 de 2009: Estatuto del consumidor financiero
- Ley 1480 de 2011: Estatuto del consumidor, garantía legal
- Ley 1796 de 2016: Seguro Decenal
- Decreto 282 de 2019: reglamentario del seguro decenal
- Decreto 1606 de 2022, gradualidad en la aplicación de la norma
- Ley 400 de 1997: sobre construcciones sismo resistentes
- Decreto 926/2010: Reglamento para construcciones sismo resistentes NSR-10
- Decreto 1077 de 2015, Reglamentario del sector de vivienda



03

**AGRUPAMIENTO
CONTRACTUAL Y ACTORES**



Contratos coligados, contratos conexos, grupos de contratos

Pluralidad de negocios autónomos vinculados funcionalmente por una finalidad económica común.

- Encargo Fiduciario de preventa
- Contrato de adhesión al fideicomiso
- Crédito constructor
- Contrato de corretaje o intermediación
- Promesa de compraventa
- Contratos de seguro
- Crédito individual del comprador
- Contrato de compraventa (escritura)
- Reglamento de propiedad horizontal



ACTORES O PARTES EN EL PROYECTO

CONSTRUCTOR	INGENIEROS	INTERVENTOR
Promotor, comercializador, diseñador, arquitecto	Estructural o calculista, de suelos, instalaciones de gas, eléctricas, sanitarias	Supervisor técnico, planeación, curador, autoridad ambiental, fiduciaria, asegurador, notario, administrador PH



04

**EL JUEZ Y LAS DISCUSIONES
FRENTE A LAS COMPETENCIAS**



AUTORIDADES COMPETENTES

- Jueces Civiles
- Tribunales Superiores de Distrito Judicial
- Corte Suprema de Justicia
- Tribunales Administrativos y Consejo de Estado
- Superintendencia de Industria y Comercio
- Superintendencia Financiera de Colombia



SUPERINTENDENCIAS CON FUNCIONES JURISDICCIONALES

- Superintendencia de Industria y Comercio

Decreto 735 de 2013, art. 22, indemnización de perjuicios. El reconocimiento de la garantía por parte de los obligados o por decisión judicial, no impide que el consumidor persiga la indemnización por los daños y perjuicios que haya sufrido, ante la jurisdicción ordinaria.

- Superintendencia Financiera de Colombia

Sent. SC 1718 de 2025, en segunda instancia se abre el debate sobre quien ostenta la calidad de consumidor financiero y con ello la legitimidad en la causa para reclamar ante la SFC.



Sentencia febrero 27 de 2026
Sala Civil Tribunal Superior de Bogotá
R/ 11001 3199001 2023 79898 02

Ley 1480 de 2011, art. 58 #9:

Al adoptar la decisión definitiva, el Juez de conocimiento o la Superintendencia de Industria y Comercio, resolverá sobre las pretensiones de la forma que considere más justa para las partes, según lo probado en el proceso, con plenas facultades para fallar infra, extra y ultrapetita, y emitirá las órdenes a que haya lugar con indicación de la forma y términos en que se deberán cumplir.

Se aparta de las reglas procesales de la congruencia.



05

LEY DE VIVIENDA SEGURA -
SEGURO DECENAL



Ley de vivienda segura

Ley 1796 de 2016 y Decreto 282 de 2019

Póliza de seguro.

El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir pólizas de seguro para cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados cuando la edificación perezca o amenace ruina, las cuales deberán cumplir con las características previstas en este capítulo.



Requisitos para la suscripción

El cumplimiento de las normas sismo resistentes vigentes para la fecha de construcción

La licencia de construcción aprobada por autoridad competente

Certificado técnico de ocupación, CTO, expedido por supervisor técnico independiente (10 años)



CONDICIONES ESPECIALES DEL CONTRATO

Vigencia: 10 años a partir del certificado técnico de ocupación

Beneficiario: Propietario inicial o futuros adquirentes

Seguro de daños, NO de responsabilidad civil

De ocurrencia / Obligatorio / Irrevocable

Pago único y anticipado de la prima

Valor asegurado: Reconstrucción o reemplazo (IPC anual)

No aplica infraseguro / Deducible: 0.5%

Póliza y pago de la prima: protocolo y condición de registro



06

PROCESO SPACE
Continental Towers y Asensi



PROCESO SPACE

Sentencia de primera instancia: abril 26 de 2001

Condenados:

- Lérica Constructora de Obras S.A.
- Curador Segundo de Medellín
- Exonera al Distrito de Medellín y a las demás personas naturales

Sentencia de segunda instancia: sept. 14 de 2022

Confirma la condena en contra de Lérica Constructora y del Curador
Condena al Distrito de Medellín y demás personas naturales demandadas

Art. 140 CPACA; proporción en virtud de la influencia causal:

- Distrito de Medellín, 25% - *no obstante, aplicó la solidaridad*
- Demás demandados, 75%



PROCESO SPACE

Siniestro 12 octubre de 2013



PROVIDENCIA	FECHA	JUZGADO
Sentencia 1ª instancia	Abril 26 de 2001	Juzgado 11 Administrativo de Medellín
Sentencia 2ª instancia	Septiembre 14 de 2022	Tribunal Administrativo de Antioquia
Sentencia complementaria	Octubre 12 de 2022	Tribunal Administrativo de Antioquia. Resolvió solicitudes de adición, corrección y aclaración de la sentencia del 14 de septiembre de 2022.
Sentencia 1ª instancia TUTELA	Junio 8 de 2023	Sección Cuarta del Consejo de Estado
Sentencia complementaria de la 2ª instancia	Julio 18 de 2023	Sala Segunda de Oralidad del Tribunal Administrativo de Antioquia, en cumplimiento de lo ordenado por la sentencia de tutela.
Auto Nro. 206	Agosto 24 de 2023	La Sala Segunda del Tribunal Administrativo de Antioquia resuelve solicitudes de aclaración de la sentencia del 18 de julio de 2023.

PROVIDENCIA	FECHA	JUZGADO
Sentencia 2ª instancia TUTELA	Septiembre 7 de 2023	Sección Quinta del Consejo de Estado, resuelve impugnación presentada contra la sentencia de tutela del 8 de junio de 2023.
Sentencia complementaria de la 2ª instancia	Octubre 3 de 2023	Sala Segunda del Tribunal Administrativo de Antioquia, en cumplimiento de lo ordenado por la sentencia de tutela.
Auto	Abril 26 de 2024	Ordena remitir el expediente a la Defensoría del Pueblo
	Mayo 30 de 2025	Se realiza el pago por parte del Distrito de Medellín, por el 25%
	Abril 8 de 2026	DEFENSORÍA DEL PUEBLO: Se conforma el grupo de beneficiarios adherentes de la indemnización otorgada en la acción de grupo.
	Actualmente	Está en el Consejo de Estado, pendiente del recurso extraordinario de revisión.

07

**CAUSAS MAS COMUNES Y
CLAUSULAS ABUSIVAS**



CAUSAS MAS RECURRENTE

- Falta de entrega
- Mora en la entrega
- Cambio de condiciones en forma unilateral
- Fallas estructurales y defectos en la construcción
- Constructor “fantasma”, prestan el nombre
- Entrega y calidad de zonas comunes
- Precios en SMLMV con mora en la entrega (VIS)
- Obligaciones pendientes con la entidad territorial



CLÁUSULAS ABUSIVAS

Ley 1480/2011, art. 43

- Cláusula penal por desistimiento - Interpretación del desistimiento vs. retracto por incumplimiento
- Exoneración anticipada de responsabilidad frente a los plazos del período operativo en el contrato fiduciario.
- Plazos indeterminados, indeterminables y extendidos, con promesas de compraventa sin el cumplimiento de requisitos
- Exención de cuotas de admon de los inmuebles que conserva la constructora
- Basta con una declaración extra juicio del promitente vendedor, para “declarar la terminación unilateral del contrato” sin necesidad de intervención judicial, con la consecuente aplicación de cláusula penal.



CLÁUSULAS ABUSIVAS

- Prórrogas impuestas y anticipadas, so pena de entenderse que el comprador desiste del negocio, sin sanción para el constructor.
- Cláusula penal por desistimiento - Interpretación del desistimiento vs. retracto por incumplimiento
- Limitación de responsabilidad
- Plazos indeterminados o extendidos, y promesas de compraventa sin el cumplimiento de requisitos
- Exención de cuotas de admon de los inmuebles que conserva la constructora
- Cambio de área y/o calidad de acabados



08

ALGUNAS PROPUESTAS



MODELO FRANCÉS / Ley 78-12 de 1978

- Integra el Código Civil y el Código de Seguros
- Presunción de responsabilidad
- Tipifica como delito el hecho de dar inicio a las obras sin haber suscrito las pólizas.
- Sistema de doble seguro

SEGURO DE DAÑOS: Ampara los daños derivados del incumplimiento de las garantías: 60 días para atender la reclamación, 90 para el ofrecimiento y 15 para el pago. Un año, acabados y líneas vitales - diez años, estabilidad de la obra.

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL: De mediar la culpa, negligencia, o desconocimiento de normas por parte del constructor o promotor, el asegurador de la póliza de daños se subroga en contra de la constructora y/o de su aseguradora.



OTRAS SOLUCIONES

LEVANTAMIENTO DEL VELO, Argentina. “Sociedad de proyecto único”, Ley 24.240, “Responsabilidad solidaria de toda la cadena de comercialización y distribución”.

LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, LOE. España. Frente a la recurrente insolvencia de las constructoras. Responsabilidad solidaria del grupo empresarial, unidad económica entre los actores del proyecto inmobiliario

LA MARCA COMO FUENTE DE OBLIGACIÓN. Brasil. Responsabilidad por apariencia. Si el consumidor compra por el incentivo de la marca o la sociedad constructora, aunque finalmente el proyecto lo desarrolle otra, la matriz ha generado una confianza legítima. La jurisprudencia brasileña, acude a la Teoría del Grupo Económico para proteger al consumidor, vinculando a quien pone el logo y recibe el beneficio económico final.



OTRAS SOLUCIONES

- JURISDICCIÓN ESPECIALIZADA EN ASUNTOS DE CONSTRUCCIÓN, ante las complejidades del tema, la demora por asuntos técnicos y procesales en la jurisdicción ordinaria y los conflictos de competencia entre la SIC, SFC y el Juez Civil.
- ASIGNAR LA COMPETENCIA A LA SIC, con otra estructura orgánica, administrativa, presupuestal, de los casos de responsabilidad del constructor, en primera instancia y en segunda, a la Sala Civil del Tribunal Superior por factor territorial.
- CREACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE VIVIENDA

FORMACIÓN ACADÉMICA DE LOS JUECES



Dr. Juan Carlos Peláez Gutiérrez

Seminario IARCE, noviembre 2010



Yo creo que hay que humanizar el derecho, el próximo genio en materia jurídica será aquel que escriba sobre el derecho simple, nosotros los juristas somos muy arrogantes y pensamos que complicando las cosas desde el punto de vista jurídico vamos a hacer un mejor derecho, no, **el derecho es un conjunto de normas creado por seres humanos para que los seres humanos podamos vivir mejor.**



09

LINEA JURISPRUDENCIAL





CASA

CASA PARCIALMENTE

NO CASA

SC5430

— 2021

SC276

— 2023

SC136

— 2024

SC1757

— 2025

SC107

— 2023

SC495

— 2024

SC1718

— 2025

2021

2023

2024

2025

SC5430-2021
7 dic. 2021

MAGISTRADO PONENTE
O.A. Tejero Duque

DEMANDANTE
Formabienes S.A.S. y otros

DEMANDADO
Fid. Corficolombiana S.A.
Soler Gardens S.A.

TEMA
*Fiducia mercantil
inmobiliaria*

SC107-2023
18 may. 2023

MAGISTRADO PONENTE
A.W. Quiroz Monsalvo

DEMANDANTE
Femme International S.A.S.

DEMANDADO
Acción Soc. Fiduciaria S.A.

TEMA
*Consumidor financiero
Fiducia mercantil*

SC276-2023
14 ago. 2023

MAGISTRADO PONENTE
O.A. Tejero Duque

DEMANDANTE
Inversiones Darién S.A.

DEMANDADO
Acción Soc. Fiduciaria S.A.

TEMA
*Consumidor financiero
Fiducia mercantil*

SC495-2023
20 mar. 2024

MAGISTRADO PONENTE
L.A. Rico Puerta

DEMANDANTE
Crearcimientos Propiedad Raiz S.A.S.

DEMANDADO
Seguros Comerciales Bolívar S.A.

TEMA
*Contrato de seguro
Proceso declarativo*

SC136-2024
8 abr. 2024

MAGISTRADO PONENTE
A.W. Quiroz Monsalvo

DEMANDANTE
D.L.C.R., M.L. Riaño y M.C. Riaño Campo

DEMANDADO
Art Condominios S.A.S.

TEMA
*Responsabilidad civil
Daños por construcción*

SC1718-2025
30 jul. 2025

MAGISTRADO PONENTE
O.A. Tejero Duque

DEMANDANTE
Consortio Vivienda para todos S. Cristóbal

DEMANDADO
Alianza Fiduciaria S.A.

TEMA
*Consumidor financiero
Fiducia VIS*

SC1757-2025
15 ago. 2025

MAGISTRADO PONENTE
F.A. Jiménez Valderrama

DEMANDANTE
Seteyco S.A.S. e Inversiones Cafí S.A.

DEMANDADO
Acción Soc. Fiduciaria S.A.

TEMA
*Consumidor financiero
Fiducia mercantil*



ACCIÓN POPULAR

CONTRACTUAL

REPARACIÓN DIRECTA

1999-00858

— 2013

2013

1999-00858

13 jun. 2013

CONSEJERO/A PONENTE
Jaime Orlando Santofimio Gamboa
SALA
Sección Tercera – Subsección C

DEMANDANTE
Beatriz Ariza Zuñiga y otros
DEMANDADO
Municipio de Armenia

TEMA
Reparación directa – apelación
Muerte por colapso edificio

DECISIÓN
Revoca sent. Trib. Adm. Quindío de 21 feb. 2001. Declara al Municipio de Armenia responsable de la muerte de José Fabio Hoyos López al colapsar el edificio del Cuerpo de Bomberos el 25 de enero de 1999. Condena al pago de perjuicios a favor de su cónyuge e hijos.

2013-01108

— 2025

2025

2013-01108

9 dic. 2025

CONSEJERO/A PONENTE
José Roberto Gáchica Méndez
SALA
Sección Tercera – Subsección A

DEMANDANTE
Fénix Construcciones S.A.
DEMANDADO
Instituto de Vivienda de Interés Social - Bucaramanga (INVISBU)

TEMA
Controversias contractuales
Segunda instancia

DECISIÓN
Confirma sent. Trib. Adm. Santander de 8 may. 2025, proferida en proceso contractual entre Fénix Construcciones S.A. y el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga.

2024

— 2024
2018-00743

2018-00743

18 abr. 2024

CONSEJERO/A PONENTE
Hernando Sánchez Sánchez
SALA
Sección Primera

DEMANDANTE
Andrés Piedrahita Vélez,
Oscar Borja Santofimio y otro
DEMANDADO
Nación - Mrio. de las Culturas;
Distrito de Cartagena; Curador
Urbano 2; Acción Soc. Fiduciaria

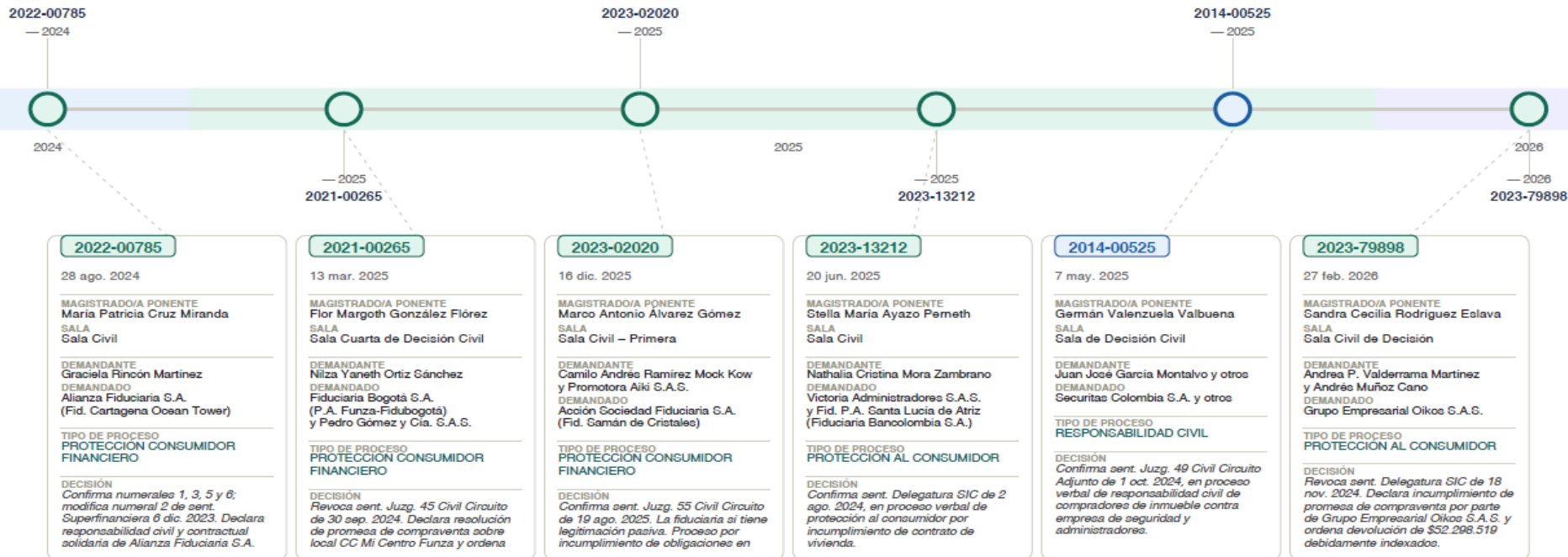
TEMA
Protección patrimonio cultural
Centro Histórico Cartagena

DECISIÓN
Revoca sent. Trib. Adm. Bolívar de 27 ago. 2019. Declara vulneración de derechos e intereses colectivos al patrimonio cultural de la Nación y al ordenamiento urbano por modificaciones al inmueble «Hotel Santa Catalina» sin licencias. Ordena abstenerse de realizar nuevas modificaciones.



PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

RESPONSABILIDAD CIVIL



2022



2013-00773

14 sep. 2022

MAGISTRADO/A PONENTE
Jorge Iván Duque Gutiérrez
SALA
Sala Primera

DEMANDANTE
Carlos Eduardo Ruiz García
y otros
DEMANDADO
Municipio de Medellín
y otros (Lérida Constructora,
Carlos Alberto Ruiz Arango)

TIPO DE PROCESO
Indemnización de perjuicios
a un grupo – Segunda instancia

DECISIÓN
Modifica ordinales 3 y 4 de sent. Juzg. 11 Adm. Circuito Medellín de 26 abr. 2021. Declara responsabilidad solidaria del Municipio de Medellín, Lérida Constructora y otros por perjuicios causados con la ruina del edificio Space.

2024



2019-00026

20 may. 2024

MAGISTRADO/A PONENTE
Hirina Del Rosario Meza Rhénals
SALA
Sala – Segunda instancia

DEMANDANTE
Eduin Edgar Lastra y otros
DEMANDADO
Municipio de Rionegro
y Soluciones Integrales en
Construcciones Civiles S.A.S. (SINC)

TIPO DE PROCESO
Acción de grupo – Segunda instancia
Obligaciones municipio en materia urbanística

DECISIÓN
Confirma sent. Juzg. 30 Adm. Circuito Medellín de 21 nov. 2023. Responsabilidad solidaria del Municipio de Rionegro y la constructora SINC por incumplimiento de función de vigilancia y control en la ejecución de construcciones.



2025

2024-180279

10 dic. 2025

PONENTE

Nayla Consuelo Castillo Nieves

DEPENDENCIA

Superintendencia de Industria y Comercio

RADICADO

2024-180279

DEMANDANTE

Paola Andrea Castro Restrepo

DEMANDADO

El Edén Construcciones S.A.S.

TIPO DE PROCESO

Acción de Protección al Consumidor – Contrato de Opción de Compra – Proyecto Altos de la Sultana

DECISIÓN

Declara que El Edén Construcciones S.A.S. vulneró los derechos de la consumidora. Declara cláusulas abusivas (novena, décima segunda, décima quinta y décima séptima). Ordena la terminación del contrato de opción de compra y el reintegro de \$16.891.483 debidamente indexado, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la ejecutoria.

2023112511-483-000

5 feb. 2026

PONENTE

Jorge Humberto Tinjaca García

DEPENDENCIA

Superintendencia Financiera de Colombia

RADICADO

2023112511-483-000

DEMANDANTE

Johann Franz Alaix Martínez, Jaime Rafael Arciniegas, Alba Yaneth Forero y otros

DEMANDADO

Alianza Fiduciaria S.A. / Fideicomiso Torres del Cielo. Llamados en Garantía: La Previsora S.A. y Zúrich Colombia Seguros S.A.

TIPO DE PROCESO*Acción de Protección al Consumidor Financiero – Fideicomiso Inmobiliario – Proyecto Torres del Cielo – Arts. 57 y 58 Ley 1480 de 2011***DECISIÓN**

Declara civil y contractualmente responsable a Alianza Fiduciaria S.A. por incumplimiento de deberes de información, diligencia y verificación del punto de equilibrio. Condena al pago de \$8.115.498.627,03 indexados, distribuidos entre los demandantes. Condena a La Previsora S.A. a pagar \$4.940.498.627,03 a Alianza Fiduciaria. Declara probada la excepción de falta de legitimación de Zúrich Colombia Seguros respecto a la póliza 1001140.


ORIÓN ABOGADOS
ASOCIADOS



¡GRACIAS!

www.orionabogados.com
aorion@aoa.com.co

Centro Empresarial Dann Financiera
Medellín - Colombia