

Bogotá, D.C.

Señor

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 06-10-2023 10:02
Al Contestar Cite Este No.: 2023EE0094284 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GABRIEL ALEJANDRO GONZALEZ DIAZ
DESTINO JONATHAN LOPEZ GUTIERREZ
ASUNTO RESPUESTA DERECHO DE PETICIÓN DE CONSULTA DE RADICADO 2023ER0106058
OBS RESPUESTA DERECHO DE PETICIÓN DE CONSULTA DE RADICADO 2023ER0106058

2023EE0094284



ASUNTO: Consulta: Controversias sobre los efectos jurídicos de los contratos frente a la obligación del saneamiento, garantías y mecanismos para exigir estas .

Radicado 2023ER0106058 del 25/08/2023

Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 25/08/2023.

Respetado Señor :

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea controversias sobre los efectos jurídicos de los contratos frente a la obligación del saneamiento, garantías y mecanismos para exigir estas, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes sobre la titularidad y legitimación en procesos de licenciamiento urbanístico, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.²

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA

"(...) Está queja que estamos interponiendo es por las fallas que presenta nuestro apartamento ubicado en la Kra 15 # 173 - 25 conjunto residencial alameda plaza - Torre 6 apto 601. En el cual el piso laminado se está levantando, en el baño secundario el mesón de mármol se encuentra roto y en el tercer baño se está desprendiendo el lavamanos de la pared.

Estas reclamaciones fueron realizadas oportunamente por nuestra parte, inicialmente a la constructora (URBANISTIK) en el momento de la entrega, allí ellos indicaron que iban a enviar al arquitecto posteriormente a realizar las verificaciones y posteriormente las correcciones, lo cual nunca sucedió. por nuestra parte hemos remitido varios correos a la constructora los cuales serán adjuntados a esta queja, solicitando la corrección de estas fallas presentadas. Por parte de la constructora se realizó una visita en el mes de mayo en el cual realizaron una inspección con un maestro de construcción que enviaron, allí indicaron que se realizaría una nueva visita para realizar las correcciones. Sin embargo, esto nunca sucedió. Por lo cual nuevamente se volvió a remitir un correo solicitando información acerca de la solución que se debía dar por su parte. Por parte de la constructora se remitió un correo en el cual indican que el 25 de Julio se realizaría la nueva visita de inspección. pero está también fue incumplida por su parte.

Teniendo en cuenta que ya se va a cumplir 1 año desde la entrega del inmueble y en repetidas ocasiones hemos solicitado la intervención de la constructora y no ha sucedido, recurrimos a interponer este derecho de petición ante ustedes señores SIC, con el fin de lograr una respuesta y pronta solución por parte de la constructora. De lo contrario continuaremos con las acciones legales que correspondan ya que por nuestra parte se realizó el pago total del valor del inmueble a la constructora y a la fecha no se cuenta con una entrega a satisfacción de dicho inmueble. (sic).

Para otorgar respuesta a su consulta, es consecuente referenciar los efectos de los negocios jurídicos inmobiliarios, conforme al saneamiento por vicios redhibitorios y vicios ocultos de la cosa y las garantías inmobiliarias establecidas en el ordenamiento jurídico colombiano, la cual resulta de vital importancia y

² "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

de protección, dado que la relación contractual de consumo entre el promotor inmobiliario o constructor y el consumidor inmobiliario tiende a ser más prolongada en el tiempo que en la celebración de otros contratos, conforme a criterios de estabilidad de la obra y acabados o terminados de los inmuebles³.

Lo anterior en razón a que los constructores y promotores inmobiliarios utilizan frecuentemente mecanismos contractuales para garantizar que los potenciales compradores queden obligados frente a la venta de las unidades habitacionales ofrecidas, en este punto resulta necesario mencionar aspectos normativos que exponen las obligaciones de manera recíproca en los negocios celebrados alrededor del sector de la construcción.

Desde el punto de vista de los vicios materiales o jurídicos que ostente el predio objeto de la relación contractual pueden surgir obligaciones no cumplidas por las partes, predicándose fenómenos en la celebración de contratos denominados imprevisiones contractuales que conlleva a que las condiciones del negocio jurídico inicial sean modificadas, toda vez que las circunstancias de tiempo, modo, lugar han señalado un nuevo contexto frente a la ejecución y cumplimiento⁴, sin embargo, sin dejar de un lado la imprevisión contractual, es muy importante tener en cuenta lo señalado en el artículo 1602⁵ del Código Civil, donde se establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, razón por la cual se debe cumplir con lo pactado en él, tanto en el precio y en la cosa a entregar, así como las cláusulas que se hayan estipulado conforme a la garantía de estabilidad y permanencia del inmuebles entregado en la relación jurídico contractual

Ahora, cuando se está frente a un negocio jurídico, se recuerda que en virtud del cual una de las partes se obliga a dar, entregar o desarrollar una cosa y la otra a pagarla en dinero en un determinado momento y lugar, es importante referenciar que la voluntad de las partes implica un acuerdo privado que genera unos deberes y unas obligaciones que se deben cumplir. Es así como el artículo 1928⁶ del Código Civil establece como una de las obligaciones, y tal vez la más importante por parte del comprador, es la de pagar el precio convenido dentro del plazo estipulado en el contrato celebrado y para el vendedor la de realizar la entrega o tradición, al igual que salir al saneamiento de la cosa vendida⁷

Ante el incumplimiento de la obligación de pago, entrega en el plazo establecido en el contrato, o saneamiento, se debe dar aplicación a la normatividad que

³ Tomado de: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6087>, ubicado el 19 de junio de 2023, 13:20.

⁴ Código de comercio, Art 868, revisión del contrato por circunstancias extraordinarias, (teoría de la imprevisión), frente al tema la Corte Constitucional en Sentencia C-258 del 26 de mayo de 1998. MP Carmen Isaza de Gomez. P1, amplio concepto.

⁵ Código civil, "ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

⁶ Código civil ARTICULO 1929. <LUGAR Y TIEMPO DEL PAGO>. El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en ellugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario. (...)"

⁷ Código civil ARTICULO 1880 <OBLIGACIONES DEL VENDEDOR>. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

sobre el mismo que establece el artículo 1930⁸ del Código Civil, al contemplar que, si las partes estuvieren constituidas en mora de cumplimiento, se originaría exigir el precio pagado o la resolución de la venta, con las restituciones mutuas a que haya lugar, y con el resarcimiento de perjuicios. Es decir, que, de la celebración de negocios jurídicos entre personas capaces, se desprenden obligaciones recíprocas y que ante algún incumplimiento en lo pactado surgen consecuencias legales que buscan restablecer el equilibrio contractual entre las partes.

En consecuencia, el acuerdo voluntario entre las partes sobre las cláusulas y obligaciones, deberá realizarse teniendo en cuenta las particularidades del negocio y el cumplimiento a lo acordado entre los contratantes, pues es precisamente en desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad que las personas no solo pueden crear y contraer válidamente obligaciones mediante la celebración de contratos, sino que también pueden de común acuerdo renegociar las cláusulas convenidas, de llegar a ocurrir situaciones no previstas.

Con respecto a las cláusulas estipuladas voluntariamente, es de indicar que existen dentro de esta clase de contratos las llamadas cláusulas penales, que tienen como finalidad sancionar o penalizar a la parte contractual que no cumpla con el contrato o negocio, que son de uso común. Este tipo de cláusula está contemplada en el artículo 1592⁹ del Código Civil, como *"aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal."*

Así las cosas, la normatividad que rige a estos contratos está ceñida al derecho privado, por lo que en principio se limita a lo acordado entre las partes en el desarrollo del negocio siempre y cuando no sea contrario a la ley.

En lo anteriores términos se referencia también las garantías frente los inmuebles conforme al literal 5 del artículo 8 de La ley 1480 de 2011, que determina qué para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año¹⁰.

Es así que, de presentarse defectos en los inmuebles, debe tenerse en cuenta la norma en mención, la cual establece que:

"ARTÍCULO 8o. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL. *El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de*

⁸ Código civil "ARTICULO 1930. <MORA EN EL PAGO DEL PRECIO>. Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios."

⁹ Código Civil, artículo 1592⁹ del Código Civil, como *"aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal."*

¹⁰ Ley 1480 de 2011, Art 8 literal 5 garantía de los inmuebles

disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.

(...)

Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”

De la citada norma se desprende que existen dos tipos de garantías que se obtienen en el proceso de adquisición de un inmueble: la primera es la garantía por estabilidad estructural, la cual corresponde a 10 años, concierne a todos aquellos elementos que componen el sistema estructural de la edificación en cuestión, es decir, a todos aquellos elementos cuya función sea soportar las diferentes cargas a las cuales se ve sometida la edificación, tales como la cimentación, columnas, vigas, etc.

La segunda se denomina garantía por acabados y corresponde a todos los elementos constructivos y arquitectónicos que no hacen parte de la estructura del inmueble incluyendo líneas vitales. La garantía por acabados en una vivienda nueva corresponde a un año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble. Por lo tanto, pintura, enchapes, carpintería, líneas vitales (energía, agua, gas y telecomunicaciones) y en general todo elemento que no sea considerado como parte integral de la estructura estará sometido a este tipo de garantía.

Sin embargo, en caso de que estos términos ya hayan fenecido y los daños no sean cubiertos por la garantía legal, el costo de los arreglos debe ser asumidos por el propietario.

En consonancia con lo anterior, se precisa que la Superintendencia de Industria y Comercio tiene la función de velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor e instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse tales normas fijando los criterios que faciliten su cumplimiento.

Así, en caso de evidenciarse un incumplimiento por parte del constructor en cualquiera de las etapas (antes, durante o después) del proceso de compraventa del inmueble, podrá acudir ante la Superintendencia mencionada para iniciar el correspondiente proceso para garantizar sus derechos como consumidor.

Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de acudir al juez competente para resolver las controversias sobre el contrato y su cumplimiento.

Por otra parte, ampliando respuesta a su consulta se pone de presente, lo referente a la póliza de seguro decenal y los certificados técnicos de ocupación, como mecanismos que se establecieron como garantía en favor de los compradores y para la verificación de cumplimiento de normas de sismo resistencia.

Es así, como a partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor los mecanismos que debe acreditar el constructor o vendedor de una obra nueva con el fin de amparar los perjuicios patrimoniales causados por ruina o amenaza de ruina de las edificaciones que enajenan.

Sin embargo, previo a desarrollar este aspecto inextenso, es necesario realizar algunas precisiones con respecto a la aplicación o exigencia de la póliza decenal, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.6.7.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015. En primer lugar, debe mencionarse que para los proyectos ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Bogotá D.C. y de Medellín¹¹ según lo definido en el anexo 1° del CONPES 3819 de 2014, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea o haya sido radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo que se mencionarán posteriormente.

Para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta¹², según lo definido en el anexo 1° del CONPES 3819 de 2014, se suspende su aplicación hasta al 30 de junio de 2023.

De igual manera, se suspendió su aplicación hasta el 30 de junio de 2024 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.

Ahora, a través del Decreto 282 de 2019 se adicionó el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y se reglamentaron los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva. A continuación, lo contemplado en el Decreto 1077 de 2015 sobre el particular:

"ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.1. Objeto. *El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

¹¹ Los municipios que conforman las mencionadas aglomeraciones corresponden a Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del Departamento de Cundinamarca, y a Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del departamento de Antioquia.

¹² Los municipios que conforman las aglomeraciones señaladas, son los siguientes: **1-** Barranquilla: Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará y Usiacurí; **2-** Bucaramanga: Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta; **3-** Cali: Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada y Villa Rica; **4-** Cartagena: Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná y Villanueva; **5-** Cúcuta: Cúcuta, Los Patios, San Cayetano y Villa del Rosario.

(...)

ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.3. *Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del presente decreto. (...)*

Mediante las precitadas normas se reglamentó la obligación para todo constructor de vivienda nueva de amparar los riesgos mencionados durante los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación de la edificación, amparo que se puede hacer a través de la constitución de una fiducia en garantía, de una garantía bancaria o de una póliza de seguro¹³.

En lo que respecta a la póliza de seguro decenal, acorde con lo establecido en los artículos 2.2.6.7.1.1.1 y subsiguientes del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 2060 del Código Civil, se entiende que la póliza tiene como fin amparar los riesgos patrimoniales ocasionados por la ruina, entendida como colapso total o parcial de la edificación, o por la amenaza de ruina, esto es, en términos generales, el deterioro, defecto o deficiencia que imposibilita habitar un inmueble debido al riesgo de pérdidas humanas, generados por vicios del suelo, vicios de la construcción, o vicios de los materiales.

Así mismo en cuanto a la implementación y aplicación de las disposiciones del artículo 2.2.6.7.1.1.1 y subsiguientes del Decreto 1077 de 2015, se debe tener en cuenta los párrafos transitorios adicionados al mencionado artículo mediante resolución 1617 de 2023 del Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio que disponen:

“ PARÁGRAFO 1 TRANSITORIO artículo 2.2.6.7.1.1.1 y subsiguientes del Decreto 1077 de 2015. *Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto en municipios o distritos cuya entrada en vigor se encuentre señalada en los numerales 2 o 3 del*

¹³ Decreto 1077 de 2015, **“ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.5. Mecanismos de amparo.** *El constructor o el enajenador de vivienda nueva para cumplir con la obligación contenida en el artículo 2.2.6.7.1.1.3 del presente decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, podrá escoger cualquiera de los siguientes mecanismos de amparo:*

a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.
b) Garantía bancaria.
c) Póliza de seguro.”

parágrafo anterior, no perderán su eficacia y continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su constitución o contratación.

PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO artículo 2.2.6.7.1.1.1 y subsiguientes del Decreto 1077 de 2015 . *Las suspensiones previstas en el presente artículo serán improrrogables y, por lo tanto, la entrada en vigor de las medidas de protección prevista no será objeto de modificación. "*

De lo anteriormente expuesto se deduce que es obligación del constructor constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de las viviendas, cuando el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte por vicio de la construcción, vicio del suelo, o por vicio de los materiales. Dicho amparo se debe constituir antes de realizar la primera transferencia de dominio de las unidades de vivienda nuevas y que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (05) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros. En todo caso, se debe tener en cuenta lo mencionado en la parte inicial de este capítulo, relacionado con las fechas en las cuales se harán exigibles estos mecanismos de amparo en las distintas aglomeraciones urbanas.

En relación con los certificados de ocupación, es procedente señalar que La Ley 400 de 1997¹⁴ hace referencia a la supervisión técnica independiente , mencionando los requisitos y condiciones que se deben cumplir en materia sismo resistente, es decir, fija los parámetros técnicos que debe verificar el supervisor técnico durante la construcción de la obra.

Así, el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, exige la supervisión técnica independiente para las construcciones que tengan o superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida -independientemente de su uso-; igualmente, el artículo 4¹⁵ de la Ley 1796 de 2016 creó el Certificado Técnico de Ocupación, el cual debe ser expedido por el Supervisor Técnico Independiente una vez finalizada la cimentación, construcción de la estructura e instalación de los elementos no estructurales, exceptuando acabados y elementos decorativos, con el fin de

¹⁴ Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes.

¹⁵ Ley 400 de 1997: "**ARTICULO 4o. DEFINICIONES.** Para los efectos de esta ley se entiende por:

(...)

38. Supervisión técnica. *Se entiende por supervisión técnica la verificación de la sujeción de la construcción de la estructura de la edificación a los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador estructural. Así mismo, que los elementos no estructurales se construyan siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador de los elementos no estructurales, de acuerdo con el grado de desempeño sísmico requerido.*

La supervisión técnica puede ser realizada por el interventor, cuando a voluntad del propietario se contrate una interventoría de la construcción."

certificar que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.

De igual forma, es de resaltar que por medio del Decreto 945 de 2017 a través del cual se reglamentan los cambios realizados por la Ley 1796 de 2016 a la norma sismo resistente, se estableció que aquellos proyectos constructivos que tengan o superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción, requerirán de supervisión técnica independiente y una vez finalicen la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales (exceptuando acabados y elementos decorativos), deberán mediante el mencionado supervisor técnico expedir el Certificado Técnico de Ocupación, como requisito para permitir los actos de transferencia de las nuevas unidades habitacionales.

Asimismo, se resalta lo establecido en el numeral 9¹⁶ del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual señala que en el acto administrativo que otorga la licencia de construcción, el curador urbano o la oficina municipal o distrital encargada de la expedición de licencias deberá señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente las edificaciones que así lo requieran.

Ahora, tal como lo señala el inciso segundo del artículo 6¹⁷ de la Ley 1796 de 2016, el Certificado Técnico de Ocupación se deberá protocolizar mediante escritura pública ante Notaria e inscribirse en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos, pues de lo contrario, no se podrán efectuar actos de transferencia sobre las nuevas unidades habitacionales según lo previsto por el artículo 10 de la misma Ley.

Acorde con lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica sugiere respetuosamente revisar las condiciones en que se firmó la promesa o contrato de compraventa del bien inmueble, en aras de determinar los términos que se establecieron con

¹⁶ **"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.5 Contenido de la licencia.** La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

(...)

9. Señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales."

¹⁷ **"ARTÍCULO 6o. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN.** (...)

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo. (...)"

ocasión de determinar la acciones jurisdiccionales en sede administrativa para la protección de derechos del consumidor según el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011¹⁸, o las acciones ante la jurisdicción ordinaria especialidad civil por resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones propias que le asisten al vendedor del saneamiento, en los términos de los artículos 1544, 1545 y 1546 del código civil¹⁹, y 368 y siguientes del código general del proceso conforme al trámite procesal de los asuntos civiles donde hay lugar a la declaración de la condición resolutoria y sus efectos de restitución y resarcimiento de perjuicios mediante el proceso verbal²⁰, teniendo en cuenta como fundamento normativo las garantías dadas a los inmuebles en virtud de la Ley 1480 de 2011, la póliza de garantía decenal y el concepto de certificados de ocupación de inmuebles frente a la verificación de cumplimiento de aspectos técnicos .

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2023ER0106058, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28²¹ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Elaboró:

Gabriel Alejandro Gonzalez Diaz
Abogado Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Mike Castro Roa
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

¹⁸ Ley 1480 de 2011, Art 56. Acción de protección al consumidor.

¹⁹ Código civil, Art 1544 y siguientes de la condición resolutoria.

²⁰ Código general del proceso Art 368 de los procesos declarativos proceso verbal-

²¹ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.