 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p>ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO</p>	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 1 de 21

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO, UNA MIRADA DESDE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA

PAULA ANDREA ARCILA MONTOYA

Institución Universitaria de Envigado

andrea.arcila241326@hotmail.com.

ANGELA MARÍA CASTAÑO

Institución Universitaria de Envigado

amc404@hotmail.com

MARIA ANGÉLICA DÍAZ VERBEL

Institución Universitaria de Envigado

proyectosmad@gmail.com

Resumen: La protección al consumidor financiero posee una serie de matices especiales en el derecho colombiano que merecen un estudio; razón por la cual en el presente artículo se busca analizar los mecanismos legales que tiene este tipo de consumidor para su efectiva protección, haciendo especial énfasis en el adquirente de vivienda nueva. Su desarrollo se da desde la delineación de aspectos fundamentales de la normativa jurídica y desde las normas tradicionales del derecho privado, con el fin de identificar las principales características del ámbito de aplicación en aspectos relacionados con la obligación de protección, publicidad engañosa, cláusulas abusivas, entre otros aspectos.

Palabras claves: Cláusulas abusivas, Consumidor, Derecho inmobiliario, vivienda.


Abstract: The financial consumer protection has a series of special nuances in Colombian law that deserve a study; reason why this article seeks to analyze the legal mechanisms that this type of consumer has for their effective protection, with special emphasis on the purchaser of new housing. Its development takes place from the delineation of fundamental aspects of legal regulations and from the traditional norms of private law, in order to identify the main characteristics of the scope of application in aspects related to the obligation of protection, deceptive advertising, abusive clauses, in other aspects.

Keyword: Abusive clauses, Consumer, Real estate law, housing.

Introducción

Al analizar los derechos que protegen al consumidor en Colombia, es reiterativo hallar una reglamentación

general, que crea un régimen tendiente a favorecer la parte que se considera débil en el trato de consumo, lo que conlleva a la formulación de normas especiales para ser aplicadas con la misma finalidad; lo que

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 2 de 21

equivale a decir que “en el derecho inmobiliario se encuentra un derecho general de consumo y un derecho especial de consumo” (Villalba, 2017, p.280).


Es importante resaltar que lo anterior resulta ser una constante en algunos sectores productivos, donde la aplicación de las normas de protección a los consumidores alcanza unas particularidades que se convierten en desafíos a la hora de poner en práctica la norma y por ende los mecanismos de protección.

Con base en lo anterior, se toma el caso del sector de venta de bienes inmuebles nuevos destinados a vivienda, con el fin de evaluar los cambios que se han venido generando en materia civil y comercial para este tipo de negocios inmobiliarios (Pulgarín, 2018); para ello,

se debe a su vez, analizar los alcances y características del derecho de la protección al consumidor en materia inmobiliaria en Colombia, tanto de manera general como especial.

Es así como desde el papel de futuros juristas, se han querido conocer aquellos elementos que caracterizan aquellas regulaciones que de una u otra forma resguardan los derechos de los consumidores de vivienda nueva en Colombia, teniendo en cuenta, además de lo que se ha dicho, que los desarrollos que en esta materia se han conformado en el país en los últimos tiempos han sido fundamentales en lo relacionado con el trato entre clientes y proveedores de vivienda (Cuellar, 2017)

El tema incluye un amplio espectro; sin embargo, en esta oportunidad

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 3 de 21

se hará especial énfasis en los mecanismos legales que tiene el consumidor inmobiliario en compra de vivienda nueva para su efectiva protección, puntualizando específicamente en el tema del establecimiento de cláusulas abusivas; para lo cual se concreta con el siguiente interrogante: ¿Cuáles son los mecanismos legales que tiene el consumidor inmobiliario en Colombia a la hora de buscar protección efectiva, frente a posibles aplicaciones de cláusulas abusivas en la compra de vivienda nueva?

2. DESARROLLO TEMÁTICO


2.1. ¿Qué es la garantía inmobiliaria?

Para entender este concepto, se considera necesario dividirlo en dos partes; por un lado el término garantía corresponde a “Compromiso temporal del fabricante o vendedor, por el que se obliga

a reparar gratuitamente algo vendido en caso de avería” (RAE, 2014); lo cual permite comprender que cuando se habla de garantía, se hace referencia a aquella cosa que asegura y resguarda contra riesgos y necesidades.

Por otro lado, el término garantía mobiliaria se enfoca en asegurar el acatamiento de las obligaciones al acreedor por medio de los bienes muebles que posee el deudor. Al respecto, Martínez y Ternera (2011) mencionan: “como se sabe, en materia de derechos personales o crediticos, el acreedor depende ampliamente de su acreedor para recibir el beneficio patrimonial de su derecho” (p.183).

Con base en lo anterior, puede decirse que se habla de garantía mobiliaria

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 4 de 21

específicamente cuando se trata de obligaciones específicamente crediticias.

En cuanto a garantía inmobiliaria, debe decirse que un inmueble es “aquello que no puede ser trasladado o separado del lugar en que se halla, como tierras, casas o edificios” (RAE, 2014), en el Código Civil colombiano, también existe una definición similar a la anterior sobre inmueble, en la cual menciona que son aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro, y pone como ejemplo tierras, minas, edificios, arboles, etc. (Ley 57, 1887, art. 556).


Es así como puede definirse que al hablar de garantía inmobiliaria se hace alusión a una figura jurídica por medio de la cual se busca asegurar la devolución de un préstamo o el pago de una obligación utilizando como garantía los bienes

inmuebles del deudor, el cual tiene como soporte un documento denominado hipoteca, que es el que soporta el crédito (Flórez, 2016)

2.2. Régimen especial de las garantías mobiliarias

Se considera pertinente, antes de entrar a describir el régimen especial de las garantías mobiliarias, comprender el concepto de derecho inmobiliario como una rama del derecho relacionada con los bienes; es decir, que de una manera especial regula todo lo relacionado con los bienes inmuebles (Cancino, 2017).

Dentro de su contenido, contempla una amplia gama de temáticas que van desde los fundamentos del derecho inmobiliario, las formalidades, las conveniencias especiales de propiedad, notariado y registro, derecho urbanístico,

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 5 de 21

procesos judiciales referidos a bienes inmuebles (Javeriana, 2019) administración de propiedad inmobiliaria, estudio de títulos, entre otros (Cancino, 2017)

Ahora bien, para hablar de regulación en materia de garantía inmobiliaria es preciso hacer referencia a la ley 57 de 1887 por medio de la cual se expide el Código Civil Colombiano en el cual se dedica el título XXXVII al tema de la regulación más trascendental en esta materia como lo es la hipoteca; en su recorrido por varios artículos, este código hacer alusión a temas como la extensiones la hipoteca, registro, coexistencia de la acción hipotecarias, regulación, entre otros (Flórez, 2012)


2.3. Hipoteca:

Corresponde a un contrato adjunto que se constituye en gravamen a la propiedad que se posea sobre un inmueble y por ende, este queda afectado al pago de una obligación (Flórez, 2016)

Lo anterior equivale a decir que si no se cumple con la obligación contraída se pagará o adquirirá acreedor el producto de la venta forzada mediante un proceso legal (Vicuña, 2012).

Puede considerarse que el proceso de hipoteca representa cierta confiabilidad para el acreedor, dado que su proceso es extenso y los inmuebles tienden a mantener o aumentar su valor durante la duración del crédito. (León y González, 2015).

2.4. Regímenes para la validez de la hipoteca:

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 6 de 21

Las principales formalidades que debe cumplir la hipoteca son las siguientes:

- Escritura pública
- Registro ante oficina de instrumentos públicos.

Para efectos de validez, el registro de la escritura pública en la respectiva oficina de instrumentos públicos debe hacerse dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento (Valencia, 2007).

2.5. Protección precontractual al consumidor inmobiliario:

Cuando se obtiene una propiedad en especial de la vivienda nueva, desde el momento mismo en que se inicia una posible negociación de compraventa de inmueble, adquiere una serie de derechos, entre ellos a la obtención de información verídica y total sobre lo que compra; por

tanto se debe tener total claridad sobre todas las etapas que conllevan a la compra las cuales son:


Etapa previa a suscribir el contrato.

Etapa de formalización del contrato.

Etapa posterior a la entrega del inmueble (SDI, 2017)

En cuanto a la etapa precontractual de venta de inmueble nuevo, esta inicia con la intención de compra o fase de tratos previos o también llamada etapa tratativa. En cuanto a la protección, Villalba (2017) menciona: “donde se forma la voluntad, puede observarse un estado de vulnerabilidad de la parte interesada en la compra” (Villalba, 2017) (p.283).

Razón por la cual, debe considerarse de vital importancia la protección de éste como potencial


	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 7 de 21

consumidor, teniendo en cuenta que normalmente la etapa contractual de compraventa entre consumidor y proveedor suele ser más extensa y prolongada que otro tipo de contratos; por lo anterior se da la oportunidad para que constructores y promotores inmobiliarios tengan la posibilidad de aplicar mecanismos precontractuales que respondan a la obligación de los potenciales compradores frente a la venta, de manera que garantizan a los oferentes unos puntos de equilibrio financiero, sin tener en cuenta que los consumidores no están obligados a aceptarlas, especialmente cuando se trata de promesas de ventas sobre planos o venta de cosa futura (Villalba, 2017).

Dentro de los mecanismos que se mencionan, es común que se apliquen los

siguientes: Entrega de dinero para reservar el inmueble, Contrato de fiducia inmobiliaria, promesa de contrato y contrato de compraventa; cabe mencionar que estas figuras se encuentran resguardadas; no solo a nivel general sino también especial que contempla el derecho privado y que aplican en pro del amparo del consumidor inmobiliario (SIC, 2016).

Guayacán, (2012) complementa lo que hasta aquí se ha dicho cuando menciona la violación directa a las normas del Estatuto del Consumidor, que corresponde a cualquier falta de aplicación, o a la aplicación indebida o errónea de las normas que otorguen derechos de consumidores, de parte de un comercializador o proveedor de un producto o servicio, aplicada en este caso puntual a la compra de vivienda nueva, lo

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 8 de 21


que se constituye en una “regla genérica y de competencia residual sobre potenciales conflictos que puedan presentarse por vulneración de los derechos del consumidor, que no estén previstos en las otras acciones especiales” (Guayacan,2012, p.414).

2.6. Protección contractual al consumidor inmobiliario

Para conocer los avances que en esta materia se han logrado, es pertinente contemplar la relación comercial que adquieren los consumidores, la cual se ha conocido como sujetos débiles en la relación de consumo; razones por las cuales se requiere la concepción de herramientas legales que de una u otra forma les garanticen el cumplimiento cabal de sus derechos (SIC, 2017).

Con base en lo anterior, puede hablarse entonces de la necesidad de garantía, contemplada en el artículo 5, numeral 5, de la Ley 1480 de 2011, que requieren ambas partes, pero que dé en una manera más directa demuestra la vulnerabilidad del comprador, ante lo cual debe plantearse la necesidad de garantía por calidad, idoneidad y seguridad de bienes inmuebles, las cuales, según la normatividad referenciada dice: “obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas”(Art. 5, Ley 1480, 2011).

En cuanto al deterioro o fallas del inmueble, los Código Civil (Artículo 2060,

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 9 de 21

numeral 3) y Comercial, ofrecen cierta protección, en el cual el vendedor garantiza la protección por un periodo de 10 años, tiempo en el cual no pueden presentarse vicios de construcción o fallas por causa de suelos o materiales, obligación decenal que la complementa la Ley 1796 de julio de 2016, “Ley de Vivienda Segura”, a través de ella se postulan una serie de elementos encaminados al amparo del comprador de vivienda y se contemplan otras temáticas.


Entre otras cosas, dicha ley contempla:

En el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del

Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados (art. 8).

Así mismo menciona: “el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros” (Ley 1796, 2016).

Lo anterior podría considerarse una protección especial para los consumidores en materia contractual con base en lo establecido en el Estatuto del Consumidor en el marco de la relación de consumo, en aquellos asuntos relacionados con las condiciones negociales generales, dentro de las principales temáticas que en dicho Estatuto se plantean están; contratos de

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 10 de 21

adhesión, cláusulas de permanencia mínima, cláusulas abusivas, transacciones de financiamiento; ventas no convencionales, amparo a compradores virtuales entre otras (Estatuto del Consumidor, 2011).


Así mismo, este mismo estatuto, en su artículo 43 prevé como cláusulas abusivas, y por ende, ineficaces de pleno derecho, que representan la temática central del presente artículo.

Como puede observarse, no es posible hablar de protección al consumidor inmobiliario sin hacer alusión a la ley 1480 de 2011, principalmente en lo que tiene que ver en protección de estos frente a los productores y proveedores, lo que busca a su vez, regular las garantías de los bienes y servicios, entre otros (Bonilla, 2017).

3. Avances normativos en materia de derecho inmobiliario en Colombia a partir de 1991.

En Colombia, la carta magna contempla en su segundo apartado, lo relacionado con derechos, obligaciones y garantías de los individuos; en lo relacionado con los derechos realiza la siguiente clasificación “a) derechos fundamentales, b) derechos sociales, económicos y culturales y c) derechos colectivos y de medio ambiente” (Constitución P, 1991).

Por otra parte, éste adquiere su propia identidad por medio de la Ley 675 de 2001, en la cual se aborda abiertamente el tema de la propiedad horizontal, la cual presentó diversos inconvenientes para su aplicación, dada la variedad temática de la misma. Permitiendo, el surgimiento de la

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 11 de 21


ley 1579 de 2012 la cual tuvo como finalidad aclarar aspectos como toda la documentación relacionada que requiera registro, lo que permite establecer los elementos que constituyen la legalización que realiza el sistema registral (Unilibre, 2013).

Complementando lo anterior, es preciso comprender que el consumidor como adquirente de vivienda, según la Superintendencia Financiera de Colombia, recibe una calificación de consumidor financiero, y por ende obtiene ciertas obligaciones y compromisos que deben ser regulados; prueba de ello lo constituye la circular de la superintendencia 007 de 2017, en la cual se define claramente un esquema fiduciario de preventas que busca imponer algunas obligaciones en esta materia, con el fin de brindar protección a

los recursos que entregan los adquirentes de vivienda (Superfinanciera, 2016).

3.1. Ley 546 de 1999

En el capítulo anterior se mencionó someramente el esquema de financiación de vivienda por medio de la deuda hipotecaria; sin embargo, es preciso comprender que en los años 90's se sufrió en Colombia una crisis en el sector vivienda; razón por la cual surge la ley 546 de 1999 por medio de la cual se dieron los principios de la legislación en materia de vivienda; además de mencionar que dicha ley eliminó el UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), el cual constituía una unidad de cuenta para los trámite hipotecarios en el largo plazo a través de ajustes de valor, su misión principal era captar ahorros y generar créditos hipotecarios (Ley 546, 1999).

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 12 de 21

La problemática se hizo evidente cuando los deudores de créditos hipotecarios se veían en aprietos para responder por also cuotas de pago de sus viviendas, llegando al punto de considerar que sus pasivos eran mayores que sus activos (Mora, 2010)

3.2. Unidad de Valor Real (UVR)


Después de la caída del UPAC, se estableció una conversión de los créditos con esta figura a unidades de Valor Real (UVR), cuyo cálculo se establece por medio del Banco de la Republica con base en el comportamiento del IPC (Índice de precio al Consumidor) certificada por el DANE (Departamento Nacional de Estadísticas)(Villaveces, 2007).

Al respecto, la ley 546 de 1999 en su artículo 3º estipuló con respecto al valor del UVR:

Se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, CONPES. Si el CONPES llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado”(Hernández, 2000) en (Mora, 2010, p.19).

A partir de lo anterior, se expide el Decreto 2703 de 1999 por medio del cual se asigna la metodología para calcular el valor del UVR, la cual debía ser adoptada obligatoriamente por la “Secretaría Técnica del Consejo Superior de Vivienda a partir del 1º de enero de 2000” (Mora, 2010, p 8).

3.3. Subsidio familiar de vivienda

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 13 de 21

La reglamentación y evolución en temas de subsidio familiar para compra de vivienda, representa un importante aporte para la investigación, ya que las políticas en esta materia ha estado focalizada principalmente en los hogares de más bajos recursos y su evolución ha llegado a integrar a su vez a familias con ingresos menores a cuatro (4) salarios mínimos. (Villaveces, 2007)


Dicha asignación de subsidios se ha venido desarrollando por medio de la participación y labor de las cajas de compensación familiar con sus afiliados (Rejanovinschi, (2017) y mediante la conformación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social; mediante la cual se crean los parámetros para las condiciones y asignación de los subsidios (Villaveces, 2007).

3.4. Ley 1976 de 2016

Por medio de esta ley, se dictan las consideraciones orientadas a proteger al comprador de vivienda; así como el aumento de las acciones de seguridad para las construcciones, el fortalecimiento de la acción de los funcionarios públicos entre ellos los curadores urbanos y se destinan las funciones de la superintendencia de Notariado y registro, entre otras disposiciones (Ley 1976, 2016).

En su capítulo II puntualmente se dedica a establecer los artículos relacionados con la protección al consumidor de vivienda que es el caso que se ocupa en esta oportunidad.

Es así como en el artículo 8º, la ley 1976 de 2016 propone la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales: en él se dispone que el gobierno reglamentará lo

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 14 de 21

relacionado con el amparo de parte del constructor o enajenador de vivienda nueva por medio de su patrimonio, garantías bancarias, seguros u otros. Esto sin perjuicio de lo que trata el artículo 8° de la ley 1480 de 2011 (Ley 1976,2016, art. 8°)

Seguidamente, en su artículo 9° expone que las anteriores implicaciones aplican para las nuevas unidades de vivienda en proyectos sometidos a régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual y todos aquellos destinados a terceros y que posean más de 5 unidades habitacionales (Ley 1976, 2016, art 9°)


En su artículo 10° hace referencia a la obligación de notarios y registradores de servicios públicos de no certificar ni inscribir escritura de transferencia de

propiedad de inmuebles, hasta que se cumpla con la respectiva protocolización e inscripción de la certificación técnica de ocupación (Ley 1976, 2016, art 10 y 6)

4. Posibles falencias y vacíos normativos que existen en Colombia, en la compra de vivienda nueva

Como se mencionaba anteriormente, el artículo 43 del Estatuto del Consumidor es claro en precisar las cláusulas abusivas y por ende ineficaces en pleno derecho para el consumidor financiero; tal artículo descifra un total de 14 características de estas cláusulas las cuales en general se enfocan en realizar una serie de acciones y poseen unas características tales como:

Las que restrinjan las obligaciones que la ley otorgue al proveedor o productor; las cuales conlleven a renuncia

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 15 de 21

de los derechos que la ley le otorgue al consumidor y/o cambien la carga probatoria en contra del comprador.


Estos tres aspectos tienen estrecha relación con el ámbito de responsabilidad ante el cumplimiento de las normas establecidas y ponen en una situación de desigualdad al consumidor respecto del proveedor.

También son cláusulas abusivas contempladas en el Estatuto del Consumidor, aquellas que delegue al comprador o a un tercero que no tenga nada que ver en el negocio la responsabilidad del proveedor; del mismo modo, aquellas que manden que eviten que el proveedor reintegre lo pagado, en casos en que no se finiquite el negocio y que pese a ello vinculen al proveedor como responsable del contrato.

Las anteriores apreciaciones se ciñen a la relación contractual pactada entre las partes y de igual manera ponen en una posición de debilidad al consumidor.

Con respecto a la relación contractual, también son consideradas cláusulas abusivas en el estatuto del consumidor, aquellas que le den potestad unilateral de determinar el objeto y la ejecución del contrato al proveedor; así mismo se impongan unos requerimientos más severos a los requeridos cuando se celebró el contrato; es decir, se estipulen mayores cargas a las que legalmente quedaron consagradas (art, 43).

Así mismo, son vistas como abusivas aquellas acciones que “presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo; las

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 16 de 21

que incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad penal” (Art 43 Estatuto del Consumidor).

Lo anterior, en palabras de Pérez, (2017), concretamente quedaría así:

Cumplir con los requisitos de accesibilidad y legibilidad, de manera que permitan al consumidor conocer la existencia y contenido del contrato y, han de responder a los principios de buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización de cláusulas abusivas (Pérez, 2017, p 116)


Con base en las anteriores apreciaciones, debe entenderse que las cláusulas y condiciones de los contratos que en esta materia se realicen deben estar estipulados de tal manera que ambas partes estén en igualdad de condiciones y que se

cumplan cabalmente las estipulaciones legales que en esta materia existen.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.1. Conclusiones

Los cambios que se han venido generando en materia civil y comercial para los negocios inmobiliarios han sido significativos, teniendo en cuenta los avances tecnológicos y el surgimiento de la era de las nuevas tecnologías; sin embargo se ha mantenido la necesidad de un equilibrio contractual en las partes involucradas en una compraventa de vivienda nueva, ante lo cual la normatividad es clara y por medio del Estatuto del Consumidor y otras regulaciones, ha dado los lineamientos necesarios para su cabal cumplimiento.

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 17 de 21

Lo que conlleva a una segunda conclusión, ya que la protección al consumidor en materia inmobiliaria ha logrado grandes avances, permitiendo limitar una serie de cláusulas que mal estructuradas pueden poner en condición de debilidad a una de las partes contractuales en los negocios de compraventa de vivienda nueva.


Puede decirse que el principal avance normativo en materia de derecho inmobiliario en Colombia, después de la constitución de 1991 lo representa la ley 1480 de 2011, ya que es esta quien materializa el mandato constitucional de defender la parte más débil de la relación comercial, convirtiéndose en un régimen jurídico especial y completo, que evita la vulneración de los intereses de las partes.

Más que vacíos o falencias, se observa que si bien, el consumidor ha sido reconocido como la parte débil en la relación comercial, se deben seguir estableciendo regla claras y de obligatorio cumplimiento en la búsqueda de un consumo sano y equilibrado, donde no se vulneren los derechos del consumidor

3.2. Recomendaciones

Este tipo de investigaciones debe servir como base para el afianzamiento de los conocimientos, pero siempre se debe acudir a las fuentes formales del derecho, teniendo en cuenta que la normatividad y las relaciones comerciales varían dependiendo de diversas situaciones y circunstancias, de ahí la importancia de buscar material idóneo que permita reforzar los conocimientos.

Referencias

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 18 de 21

Bonilla, J, L (2017). Protección al consumidor en Colombia. Recuperado el 02 de diciembre de 2018 de <http://paezmora.co/2017/05/08/protección-al-consumidor/>.

Cancino, F. (2017). Consideraciones en torno a las Limitaciones al Dominio en Materia Urbanística. *Revista Derecho Administrativo Económico*, (15), 159-170.

Civil, C. Ley 57 de 1887. *Artículos, 669*, 1495-1501.

Constitución Política de Colombia (1991)
Colombia, L. 1480 de 2011, por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones, 48.220 Diario Oficial, 12 de octubre de 2011.


Colombia. Ley 1976 del 13 de julio de 2016. por la cual se establecen

medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.


Congreso de Colombia (1999). Estatuto del Consumidor-Decreto 3466 del 3 de diciembre de 1982.

De Bogotá, A. (1999). Ley 546 de 1999. *Por la cual se dictan normas en materia de vivienda. Recuperado de* <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp>.

Flórez A, Y. A. (2016). Las garantías mobiliarias e inmobiliarias en Colombia: un estudio comparado con Estados Unidos.

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 19 de 21

- Flórez, G.E (2017) Cómo comprar vivienda sobre planos en Colombia. *Portafolio*.
- Franco-Vélez, J. M. (2016). Tensiones generadas entre el derecho a la vivienda digna y las normas de protección al consumidor inmobiliario desde la interpretación contractual. *Principia Iuris*, 12(23), 264-279.
- Gómez Villamizar, N. (2017) La responsabilidad del constructor y la garantía inmobiliaria desde el estatuto del consumidor.
- Guayacán, J. C. (2012) Acciones jurisdiccionales de protección al consumidor en “XXXIII Congreso Colombiano de Derecho Procesal”. Bogotá. Editorial Universidad Libre., p.414.
- Hernández C, G (2000), Informe de la Junta directiva del Banco de la República. Santafé de Bogotá. Interés Cuánto Valés (1994). En: *Portafolio*, Santafé de Bogotá. p.8.
- León, E. y González, E. (2015), La prenda sin apoderamiento en Colombia: regulación comercial y garantías mobiliarias, Bogotá, Colombia, *revista de Estudios Socio-Juridicos, Universidad del Rosario*, recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/der/n44/n44a05.pdf>.
- Martínez, B. y Ternera, F. (2011), De las garantías tradicionales a las garantías derivadas, Bogotá, Colombia, revista *Opinión Jurídica*, facultad de derecho, Universidad de Medellín, recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/ojum/v10n19/v10n19a11.pdf>.
- Mora, C, A. (2010). El UPAC y la UVR: aspectos generales sobre el origen y desarrollo del crédito hipotecario en Colombia. *Revista mba eafit*, 1(1), 12-27.
- Notaria 19 (2016). ¿Qué es el derecho urbanístico e inmobiliario en Colombia? Bogotá. Colombia. Recuperado el 18 de octubre de 2018 de:

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 20 de 21

<https://www.notaria19bogota.com/derecho-urbanístico/>

Pulgarín L, J. A. (2018). Una Crítica a la normativa sobre ventas de vivienda nueva en planos desde la perspectiva del derecho de consumo.

Española, RA RAE. (2014). *Diccionario de la lengua española*.

Rejanovinschi, M. (2017). Hacia la protección del consumidor en la comunidad andina. Recuperado el 10 de octubre de 2018 de: <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/110987/%28d%29%20Rejanovinschi.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

S.D.I (2017) (Superintendencia de Industria y Comercio) Protección al consumidor en Colombia una aproximación desde la competencia de la superintendencia de comercio. Recuperado el 15 de octubre de 2018 de: [http://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/NuestraEntidad/Publicaciones/Proteccion al Consumidor en Colombia julio27 2017\(1\).pdf](http://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/NuestraEntidad/Publicaciones/Proteccion%20al%20Consumidor%20en%20Colombia%20una%20aproximacion%20desde%20la%20competencia%20de%20la%20superintendencia%20de%20comercio.pdf)


[ccion al Consumidor en Colombia julio27 2017\(1\).pdf](http://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/NuestraEntidad/Publicaciones/Proteccion al Consumidor en Colombia julio27 2017(1).pdf)

SIC, (2016). Superintendencia de Industria y Comercio. Guía para el Consumidor en el Sector Vivienda elaborada en el marco del Convenio 922 de 2015, suscrito entre la Universidad Sergio Arboleda y la Superintendencia de Industria y Comercio.

Superintendencia Financiera de Colombia, (2016) Circular externa N° 07 del 31 de marzo de 2017. Instrucciones en materia de publicidad, rendición de cuentas e informes periódicos respecto de los negocios de fiducia inmobiliaria. Recuperado el 30 de noviembre de 2018 de

<https://www.superfinanciera.gov.co>

USA, (2016) Universidad Sergio Arboleda, Superintendencia de Industria y Comercio y Red Nacional de Protección al Consumidor, Documento técnico: análisis de las problemáticas de los consumidores

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 21 de 21

del sector de la construcción, Bogotá, Colombia.

Villaveces, M. J. (2007). Política de vivienda: alcances y perspectivas. *Universidad, Ciencia y Desarrollo II*, 11.

Villalba C, J. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista De Derecho Privado*, (32), 279-313. Recuperado el 12 de octubre de 2018 de: <https://doi.org/10.18601/01234366.n32.10>.

C.V. Investigadores:

Paula Andrea Arcila Montoya, Nacida el 24 de enero de 1979 en Pueblorrico-Antioquia, Divorciada, Estudiante de Derecho desde febrero de 2012 cursante de Diplomado en Derecho Inmobiliario, Noviembre de 2018.

Ángela María Castaño, Nacida el 26 de noviembre de 1974 en Medellín-Antioquia, Casada, Estudiante de Derecho desde febrero de 2013, cursante de Diplomado en Derecho Inmobiliario, Noviembre de 2018.

María Angélica Díaz Verbel, Nacida el 28 de noviembre de 1978 en Cereté-Córdoba Casada, Estudiante de Derecho desde febrero de 2008, cursante de Diplomado en Derecho Inmobiliario, Noviembre de 2018.