

Responsabilidad por producto defectuoso en la construcción y venta de edificaciones según la ley del consumidor de Colombia¹

David Andrés Ospina Saldarriaga²

Resumen

La responsabilidad por producto defectuoso ha adquirido un papel esencial en la actualidad, esto en la medida en que el derecho colombiano ha comenzado a valorar la trascendencia de las relaciones entre los consumidores y las personas naturales o jurídicas que se encuentran detrás de la construcción y venta de edificaciones para que asuman los daños que afectan los bienes inmuebles que comercializan y que terminan impactando negativamente la salud o el patrimonio de sus propietarios o moradores. El presente artículo de investigación busca analizar, por un lado, los principales derechos

que le surgen al consumidor que adquiere y usa bienes inmuebles en su actuar cotidiano y, por otro, pretende abordar elementos que son necesarios para la atribución de responsabilidad a los diferentes actores que construyen y venden estas edificaciones. Adicionalmente, se analiza un reciente caso judicial en cual la Corte Suprema de Justicia examinó la responsabilidad por inmuebles defectuosos favor de varios consumidores que fueron afectados por múltiples daños en sus apartamentos.

Palabras clave: consumidor inmobiliario, derechos del consumidor, responsabilidad por producto defectuoso, construcción y venta de edificaciones, reparación de daños.

¹ Artículo original, derivado del Doctorado en Derecho de la Universidad de Medellín, realizado entre enero del año 2020 y marzo del 2023.

² Abogado, especialista en Derecho Administrativo, especialista en Contratación Estatal, magíster en Derecho con énfasis en Derecho Público de la Universidad de Medellín y doctor en Derecho de la misma Universidad. Actualmente Gerente de Pensiones de Antioquia y catedrático en diferentes áreas del Derecho de la Universidad de Medellín. Correo: ospi28@hotmail.com. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-6710-8065>.

Recibido: 17/04/2023 Aceptado: 26/01/2024

*Los autores declaran que no tienen conflicto de interés

Liability For Defective Product in The Construction and Sale of Buildings According To The Consumer Law Of Colombia

Abstract

Liability for defective products has acquired an essential role today, to the extent that within Colombian Law, the importance of the relations between consumers and the natural or legal persons behind the construction and sale of buildings has begun to be assessed so that they assume the damages that affect the real estate they market and that end up negatively impacting the health or assets of

their customers. owners or residents. It is for this reason, that this research article seeks to analyze, on the one hand, the main rights that arise to the consumer who acquires and uses real estate in his daily actions and, on the other, aims to address elements that are necessary, for the attribution of responsibility to the different actors that build and sell these buildings. Additionally, a recent court case is analyzed in which the Supreme Court of Justice examined the liability for defective properties in favor of several consumers who were affected by multiple damages in their apartments.

Keywords: Real estate consumer. Consumer rights. Product Liability. Construction and sale of buildings. Repair of damages.

Responsabilidade por produtos defeituosos na construção e venda de edifícios de acordo com a lei do consumidor colombiana

Resumo

A responsabilidade por produtos defeituosos adquiriu hoje um papel essencial, na medida em que no direito colombiano começou a ser valorizada a importância das relações entre os consumidores e as pessoas singulares ou colectivas por detrás da construção e venda de edifícios para que assumam o dano que afetem os imóveis que comercializam e que acabem impactando negativamente a saúde ou o patrimônio de seus proprietários ou moradores. É por esta

razão que este artigo de pesquisa busca analisar, por um lado, os principais direitos que surgem para o consumidor que adquire e utiliza imóveis em suas ações cotidianas e, por outro lado, visa abordar elementos que são necessários pela atribuição de direitos e responsabilidades aos diferentes intervenientes que constroem e comercializam estes edifícios. Adicionalmente, é analisado um processo judicial recente em que o Supremo Tribunal de Justiça examinou a responsabilidade por imóveis defeituosos em nome de vários consumidores que foram afetados por múltiplos danos nos seus apartamentos.

Palavras-chave: Consumidor imobiliário, Direitos do consumidor, Responsabilidade por produto defeituoso, Construção e venda de edifícios, Reparação de danos.

Introducción

La Constitución Política de 1991, en su artículo 78, establece un tipo de responsabilidad para las personas jurídicas y naturales en la producción y en la comercialización de bienes que, en caso de presentar defectos, puedan afectar la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento de los consumidores. Para desarrollar esta norma constitucional se aprobó la Ley 1480 de 2011, donde se consagró un esquema para responsabilizar a los productores, proveedores y fabricantes por los daños originados en bienes que hayan comercializado o puesto en el mercado.

Esta responsabilidad es aplicable al negocio inmobiliario en el cual regularmente se presenta una asimetría entre, por una parte, los actores que construyen y enajenan esos bienes inmuebles, los cuales tienen acceso a información exclusiva sobre el diseño, estructura, materiales y características de los edificios que comercializan y, por otra parte, los consumidores, quienes no tienen acceso a esos datos privilegiados, haciéndolos eventuales sujetos pasivos de daños relacionados con defectos o fallas de esas edificaciones.

En la actualidad, los consumidores han comenzado a ser afectados por la aparición constante de múltiples defectos de fabricación, información, diseño y construcción en las edificaciones que adquieren en sus relaciones de consumo, situación que ocasiona efectos adversos como grietas, filtraciones e inclusive el desplome de estos bienes inmuebles, que ponen en un riesgo sustantivo su integridad y su solvencia patrimonial. Ante esta realidad, es necesario preguntarse si estas personas afectadas por estos daños inmobiliarios: ¿Se encuentran protegidas por la Ley 1480 de 2011? ¿Qué derechos pueden ejercer cuando son afectados por los defectos en sus edificaciones? ¿Qué responsabilidad les surge a los actores que construyen y comercializan estos bienes inmuebles?

El Estatuto del Consumidor establece un tipo de responsabilidad por producto defectuoso en contra del fabricante, expendedor y productor, por los daños causados a la integridad física del consumidor o a sus bienes, que tengan origen en los productos que fabrican o comercializan. Esta responsabilidad nace por el desconocimiento del deber de seguridad que tienen a cargo estos actores, al haber puesto en el mercado productos que representan un irrazonable riesgo a la salud o al patrimonio de los consumidores.

Teniendo en cuenta esta atribución genérica de daños que establece el Estatuto del Consumidor, es que se examina si esa responsabilidad por producto defectuoso consagrada en la Ley 1480 de 2011 puede extenderse para proteger a los consumidores que adquieren o hacen uso de estos bienes inmuebles dentro su cotidianidad, los principales derechos que pueden eventualmente ejercer de acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano y la responsabilidad por producto defectuoso que les puede caber a los actores involucrados en la cadena comercial de construcción y venta de estas edificaciones.

Este artículo de investigación tiene una metodología cualitativa que recopila la visión de múltiples autores que han examinado el tema de la responsabilidad por producto defectuoso en la construcción y venta de edificaciones, en un ejercicio de construcción dogmática que va a permitir delimitar los principales elementos que estructuran el tipo de consumidor que adquiere o usa inmuebles, los derechos que le son conferidos por el ordenamiento jurídico y los elementos que conforman la responsabilidad, ya que en la Ley 1480 de 2011 no se describe específicamente el tratamiento que se le debe dar a los daños originados en inmuebles que en el contexto de relaciones de consumo ocasionen perjuicios al consumidor o a su patrimonio. La investigación se concentra en esclarecer y resolver el

problema a nivel jurídico de si las personas que adquieren inmuebles o detentan su uso en su vida cotidiana, se encuentran amparadas por la Ley 1480 de 2011, cuáles derechos son objeto de protección en el contexto de relaciones de consumo y qué tipo de responsabilidad puede atribuirse por daños originados en defectos o fallas de estas edificaciones.

El consumidor y sus derechos en la adquisición de bienes inmuebles o edificaciones defectuosas

Los defectos en edificaciones no son indiferentes para el consumidor, ya que pueden impactar su salud o su patrimonio. Es por esa razón que se reconocen múltiples derechos a quienes adquieren o usan estos inmuebles de forma que se les garantice una información cierta y suficiente sobre los mismos, se asegure su calidad e idoneidad y haya un estándar de seguridad que evite que por defectos de estos bienes se generen daños en contra de su integridad o sus bienes. A continuación, se analiza el rol de consumidor dentro del mercado inmobiliario y esos derechos que surgen frente a la comercialización de estos bienes, especialmente cuando hay presencia de vicios o defectuosidades que causan daños a quienes se encuentran inmersos en una relación de consumo.

Análisis del concepto de consumidor inmobiliario

El artículo 5 numeral 3 de la Ley 1480 (2011) establece que:

Se entiende por consumidor: 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.

El consumidor es toda persona que adquiere, utiliza o disfruta un bien o servicio, independiente que haya celebrado o no el contrato que dio lugar a la adquisición, utilización o disfrute de este (Espinosa Apráez, 2015). Bajo nuestra perspectiva, en esta definición cabe el consumidor de bienes inmuebles o edificaciones, ya que sería toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera o use un bien inmueble para cumplir una necesidad habitacional, siempre que no se encuentre dentro de la órbita de su actividad económica habitual. Este argumento es respaldado por Villalba, un autor que se ha especializado en estudiar el Estatuto del Consumidor, quien argumenta que el consumidor inmobiliario es tanto quien adquiere el bien inmueble como quien ostenta la mera tenencia o el uso de la edificación para fines no comerciales (Villalba Cuéllar, 2017).

En ese orden de ideas, el consumidor no tiene que ser adquirente del inmueble, en la medida en que la relación de consumo permite crear un vínculo jurídico entre un productor y proveedor con un consumidor que pueda que no sea el adquirente del producto, pero que sí desplegó un acto de consumo, mediante uso del bien o servicio (Moreno Machado, 2018).

La Corte Suprema de Justicia ha establecido que la responsabilidad que se infiere del Estatuto del Consumidor “trasciende a la relatividad contractual derivada de la compraventa o adquisición de bienes y servicios, porque emana directamente de la Constitución, ligando a personas que, incluso, no han celebrado contrato alguno” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 2009). La extensión de la Ley 1480 de 2011 para proteger a los consumidores inmobiliarios, no se circunscribe al ámbito contractual o extracontractual, sino que es independiente de que el consumidor haya firmado un contrato para la adquisición del inmueble (Ossa Gómez y Tamayo Jaramillo, 2015). Por otra parte, es

esencial que el consumidor del bien inmueble no lo utilice para finalidades económicas, de manera que debe quedar marginado su aprovechamiento para fines industriales y comerciales, pues la edificación no debe estar inescindiblemente relacionada a su actividad empresarial (Villalba Cuéllar, 2017). La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (2005) ha señalado que la finalidad del consumidor es buscar que satisfaga una necesidad privada, doméstica, familiar o empresarial, siempre que no esté asociada a su actividad comercial propiamente dicha.

Ahora bien, el consumidor inmobiliario es aquel que adquiere o usa una edificación que por diferentes defectos –como los establecidos en el artículo 5 numeral 17 de la Ley 1480– pueden dar lugar a daños a su integridad o a su patrimonio, la norma establece que estos defectos pueden tener origen en el “diseño, fabricación, construcción, o información que no ofrecieran la razonable seguridad a la que cualquier persona tuviera derecho”.

Los defectos de fabricación son aquellos relacionados con componentes o materias primas usados en la construcción, este tipo de defectos recae en los fabricantes o importadores de los materiales de edificaciones, si a causa de la deficiente o mala calidad de estos se causan lesiones a las personas o daños a bienes diferentes al inmueble (Arango Perfetti, 2007). También pueden presentarse defectos de diseño, que son aquellos asociados a la concepción del bien o a su planeamiento. Estos defectos se atribuyen comúnmente al diseñador de la edificación, se trata del defecto que nace cuando los riesgos previsibles de daño que puede producir un bien podrían haber sido mitigados si se hubiese adoptado un diseño alternativo, más seguro y viable (Zalamea Lechtman, 2014).

Asimismo, pueden presentarse defectos de construcción, que son los que consisten en

la mala ejecución del inmueble, aquí resulta esencial la inobservancia de las normas técnicas y de supervisión. Estos defectos son atribuibles al director de la construcción u obra (constructor), que imparte las órdenes para el desarrollo del proceso de edificación y para orientar el actuar de los obreros (Villalba Cuéllar, 2017). Igualmente, pueden presentarse defectos de información que hacen alusión a aquellos que, por causa de datos erróneos, inexactos o engañosos del inmueble entregado, pueden suponer daños a la salud o al patrimonio de los consumidores inmobiliarios. Estas fallas se atribuyen por lo regular a los vendedores o promotores inmobiliarios que ofrecen los proyectos con sus respectivos aspectos positivos y negativos a nivel estructural, material, físico y jurídico a los clientes.

El consumidor inmobiliario tiene varios derechos que, de acuerdo con el ordenamiento colombiano, hacen posible que pueda ser destinatario de la protección conferida por la Ley 1480 de 2011 y que son los que le permiten exigir responsabilidad por producto defectuoso a los actores involucrados en la cadena de construcción y venta de edificaciones.

Derechos frente a inmuebles o edificaciones defectuosas

Un derecho esencial del consumidor es la posibilidad de obtener información veraz, completa y oportuna sobre el inmueble que va a adquirir. Según el artículo 5 numeral 7 de la Ley 1480 (2011), la información hace referencia a:

Todo contenido y forma de dar a conocer la naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las propiedades, la calidad, la idoneidad o la cantidad, y toda otra característica o referencia relevante respecto de los productos que se ofrezcan o pongan en circulación, así

como los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización.

Según Namén Baquero *et al.* (2009), la información dentro del régimen de protección del consumidor es un elemento de conocimiento suministrado por una de las partes a la otra, teniendo como propósito la adecuada formación del consentimiento en lo atinente a los aspectos jurídicos y materiales del negocio. El consumidor tiene el derecho a recibir información certera y completa sobre la edificación que va a adquirir o usar para sus necesidades privadas. La información que se suministra al consumidor debe tener dos elementos: i) ser cierta y ii) ser suficiente, pues de otro modo, las razones para optar por un producto pueden ser erróneas o equívocas (Velandia, 2011). Puede existir información falsa, cuando la misma no guarda identidad con la realidad, o insuficiente, cuando el responsable no brinda datos esenciales del bien, que hubiesen podido cambiar o determinar el consentimiento del consumidor.

Los elementos mínimos que debe reunir la información suministrada son los siguientes: i) veraz y comprobable: basada en datos reales y verídicos, a fin de que no se engañe o se induzca al error al consumidor, ii) adecuada, suficiente y completa; para que el consumidor tenga conocimiento tanto de los beneficios como de los riesgos del producto de acuerdo con su naturaleza, iii) clara, comprensible y entendible: para que los datos sean accesibles al consumidor promedio, teniendo en cuenta las condiciones propias del mercado en que se ofrece, iv) oportuna: a fin de que el consumidor pueda hacer un uso efectivo de ella. (Morgestein Sánchez, 2015).

En el mercado inmobiliario, el consumidor se informa con los datos que le ofrece el promotor de ventas o el constructor sobre la edificación. De manera que datos como el área y las zonas del inmueble, sus características, sus materiales y su precio, deben resultar

conformes con la realidad. Cualquier defecto en la información puede generar responsabilidad, si con ello se causa un daño a la integridad o a los bienes del consumidor (Villalba Cuéllar, 2017).

Es importante señalar que, entre los defectos de información, adquiere especial relevancia la insuficiencia en las instrucciones o advertencias de los riesgos sobre un bien inmueble o edificación, las cuales están cargo del vendedor o promotor. (Zalamea Lechtman, 2014). Estos defectos se imputan comúnmente a los promotores inmobiliarios que ofrecen los proyectos a los consumidores. (Villalba Cuéllar, 2017), se trata de defectos que por causa de una indebida información al consumidor acerca de un inmueble, acarrear perjuicios en su integridad o en su patrimonio.

Ahora bien, es importante indicar que el artículo 3 de la Ley 1480 de 2011 le establece al consumidor un deber de autoinformación para que desarrolle una mínima diligencia que le permita conocer la información básica del inmueble que va a recibir, para lo cual debe observar las promesas, los contratos de venta y los instructivos que los son entregados durante el proceso de construcción y entrega del bien, pues si no desarrolla un esfuerzo mínimo, es posible que no le sean reconocidos los daños generados por estos defectos de información, ya que serían atribuibles a su propia negligencia. (Morgestein Sánchez, 2015).

Lo que se pretende mediante el derecho a la información del consumidor es eliminar el riesgo de ocurrencia de error en el mercado, pues si los datos suministrados para describir un bien (en este caso un bien inmueble) fueron equivocados o insuficientes, el empresario estaría obteniendo un provecho económico con base en el error del consumidor y esa situación no es admisible en una relación de consumo que se supone se encuentra bajo el amparo de la buena fe (Velandia, 2011). Comúnmente se presentan fallas en

el derecho a la información en contra de los consumidores por la venta de “apartamentos o casas modelo”, es decir, las réplicas de la unidad residencial, que, adjuntas a las salas de ventas de los proyectos inmobiliarios, se crean y decoran para que los futuros compradores las visiten y se hagan una idea del inmueble, pero cuando esos datos son suministrados de manera errada, inexacta o equívoca, se puede producir un daño a la integridad o patrimonio del consumidor y en consecuencia se puede exigir responsabilidad por los perjuicios sufridos. (Villalba Cuéllar, 2017).

Algunos casos que evidencian la violación del derecho a la información en contra de consumidores inmobiliarios son los siguientes:

- La Resolución 13385 del 30 de abril de 2008 por la cual la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia sancionó a una inmobiliaria por ofrecer a los consumidores información inexacta sobre el precio y el metraje del área de un apartamento, que cuando fue verificado no correspondía a la realidad. Según la autoridad administrativa:

La carga de la buena fe y transparencia dentro de lo que se 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 [Superintendencia de Industria y Comercio, 2008].

- La Resolución 61242 del 10 de octubre de 2014 en la cual la Superintendencia de Industria y Comercio sancionó al proyecto inmobiliario denominado *La Felicidad Ciudad Parque* por haber anunciado la construcción de un parque infantil y posteriormente haber entregado los apartamentos a los consumidores sin tener lista esa atracción temática y sin haber informado su fecha de construcción [Superintendencia de Industria y Comercio, 2014].

Otro derecho que se protege a favor del consumidor es a obtener los bienes inmuebles en condiciones de calidad e idoneidad. Según el artículo 5 numeral 1 de la Ley 1480 (2011), la calidad del producto hace alusión a que “cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él”. Esta definición alude a dos tipos de características: i) las inescindibles al bien o al servicio, es decir, aquello relacionado a su naturaleza o que es de su esencia, ii) las informadas sobre el mismo, aspecto relacionado con los datos que el promotor o constructor suministran al público al comercializar o vender el bien inmueble, siendo ello fundamental para formar el consentimiento del consumidor y obtener su aceptación. Según Villalba Cuéllar (2017), el derecho al consumidor a obtener bienes de calidad implica que la edificación tenga las características que por su naturaleza tienen todos los inmuebles de su tipo o las que el vendedor le informó al consumidor.

Por otra parte, la idoneidad del bien hace alusión, conforme al artículo 5 numeral 6 de la Ley 1480 de 2011, a “la aptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado”. Según Oviedo-Vélez y

Moreno Vásquez (2014) la calidad parece apuntar a la ausencia de fallas materiales del producto, mientras que la idoneidad a la ausencia de fallas. Mariño López (2017) argumenta que un bien inmueble es idóneo si resulta apropiado, útil y conveniente para el consumidor en determinadas y específicas condiciones de modo, tiempo y lugar.

Un caso en el que se analizó la afectación de los derechos del consumidor a recibir un bien idóneo y de calidad, fue examinado por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia proferida el 26 de julio 2019 contra una empresa inmobiliaria en la ciudad de Neiva que comercializó unas unidades habitacionales que luego tuvieron que ser evacuadas por los profundos agrietamientos que presentaba la mayoría de los muros de los apartamentos, pues se determinó que las tuberías de la edificación se habían elaborado en los planos de forma errónea y por ello se presentaban constantes fugas de agua que generaron daños a los moradores. En la sentencia se estableció que hay un tipo de responsabilidad a cargo del constructor de un inmueble cuando hace entrega de un apartamento a los consumidores, cuando la edificación tiene problemas estructurales, que afecten la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometen de modo directo la resistencia mecánica y la estabilidad del inmueble que fue comercializado, siempre y cuando esos vicios sean anteriores a la venta de la edificación y hayan sido ocultados por el vendedor (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC2847, 2019).

Entonces, es importante hacer referencia a que el consumidor tiene derecho a recibir bienes inmuebles en condiciones de seguridad. Según el artículo 5 numeral 14 de la Ley 1480 de 2011 la seguridad es:

La condición del producto conforme con la cual, en situaciones normales

de utilización, teniendo en cuenta su 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.

El derecho de los consumidores a adquirir o habitar edificaciones bajo estándares de seguridad, hace alusión a que sus moradores no pueden ser objeto de daños a su integridad o a sus bienes que tengan origen en defectos de diseño, fabricación, construcción e información de esos inmuebles, independiente de que hayan firmado o no un contrato de compraventa con el vendedor, promotor o constructor (Ossa Gómez y Tamayo Jaramillo, 2015).

Sobre este aspecto, la Corte Constitucional en la Sentencia C-1141 de 2000, ha señalado que uno de los elementos esenciales de la Ley 1480 de 2011 es el derecho del consumidor a obtener de los empresarios el resarcimiento de los daños causados por los defectos de sus productos con el fin de garantizar su uso seguro.

La protección de la seguridad de los consumidores supone que no deben padecer ningún tipo de daño por causa del bien inmueble que han recibido o de lo contrario el responsable debe resarcir los perjuicios causados (Ossa Gómez, 2013). Ello significa que los constructores o promotores inmobiliarios adquieren una obligación de resultado que conlleva al deber de reparar el daño causado al consumidor, si se llega a materializar la afectación a su vida, su integridad o su patrimonio (Eslava Dangond, 2013).

En la adquisición o entrega de todo bien inmueble para fines de consumo, se debe garantizar un nivel de seguridad razonable, de manera que, si se desconoce ese estándar mínimo de protección, como consecuencia de un defecto del bien, se generan perjuicios al

consumidor que deben indemnizarse (Villalba Cuéllar, 2014). La demostración del defecto implica entonces evidenciar que la edificación no ofrece la seguridad a la que una persona tiene derecho legítimamente, pues presenta una anomalía inherente, un vicio oculto, una malformación, una imperfección (Namén Baquero *et al.*, 2009).

El derecho a obtener inmuebles en condiciones de seguridad a favor de los consumidores implica que quienes tienen el control sobre el diseño, construcción y comercialización de una edificación, deben asumir una responsabilidad, en la medida en que, al obtener un lucro por ello, asumen en consecuencia los riesgos que pueden derivarse por eventuales defectos de esos bienes.

Un caso de violación al derecho a la seguridad de los consumidores por inmuebles defectuosos fue examinado el 7 de septiembre de 2016 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá que falló una demanda por el desplome del edificio Asensi ubicado en el Complejo Space en contra de la Sociedad Alsacia Constructora de Obras S. A., Calamar CDO SAS, Lérida CDO S. A. y Gonela SAS para que respondieran por los daños a la salud y a la vida de varios moradores de esos apartamentos, afectados por el derrumbe del inmueble (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, 7-09-2016, 2016). Según la sentencia, en la edificación se presentaron, antes del colapso, varias fallas estructurales como fisuras y grietas en los muros divisorios de los apartamentos, defectos que no fueron reparados y que, al prolongarse en el tiempo, terminaron generando el desmoronamiento de toda la estructura del edificio, causando muertes y lesiones a las personas que habitaban estos inmuebles. Asimismo, se comprobaron deficiencias en el dimensionamiento y diseño de los elementos estructurales principales (columnas, vigas y placas) de la edificación, lo que generó que no hubiese la capacidad de carga y resistencia suficiente para evitar el

derrumbe de toda la estructura, con los efectos irreversibles sobre la vida y la salud de los moradores. Al comprobarse estos defectos, todas las sociedades fueron responsabilizadas por la violación al derecho a la seguridad de los consumidores, debiendo resarcir los daños causados en su contra.

Responsabilidad por construcción y venta de inmuebles o edificaciones defectuosas

Los consumidores se encuentran facultados por la Ley 1480 de 2011 para exigir responsabilidad a los diferentes agentes empresariales que hayan participado o contribuido a la generación de daños a su integridad o a su patrimonio por la presencia de defectos en los bienes inmuebles o edificaciones que comercializan y ponen a disposición del público. Esa responsabilidad tiene varios componentes esenciales como: el deber del consumidor de demostrar el defecto y el daño ocasionado para que prospere su pretensión indemnizatoria, la extensión solidaria de la imputación a los diferentes actores involucrados en la cadena de negocios inmobiliaria, la comprobación de los daños a la salud o al patrimonio del afectado, la obligación a cargo del responsable de reparar plenamente los perjuicios causados y la intervención de un juez civil para condenar o exonerar a los demandados por producto defectuoso.

Estos elementos son fundamentales para comprender la responsabilidad que les surge a los diferentes actores involucrados en la construcción y venta de inmuebles en el marco de las relaciones de consumo y es por esa razón que se pasa a examinar a profundidad cada uno de ellos en los siguientes apartados.

Demostración del defecto inmobiliario e imputación objetiva del daño

Un elemento fundamental de la responsabilidad por producto inmobiliario

defectuoso es que el consumidor debe probar el nexo causal entre el defecto de la edificación y el daño que produjo consecuencias contra su integridad o su patrimonio, sin que tenga que demostrar la falta de diligencia, la impericia o la imprudencia del constructor, promotor o vendedor. Ello es así, porque la Ley 1480 de 2011 adopta un sistema de responsabilidad objetiva, que prescinde de la prueba sobre la culpa del responsable. Según Villalba, la responsabilidad por producto defectuoso que se establece en el Estatuto del Consumidor es independiente de la pericia o diligencia del responsable, de forma que la consideración de su conducta no es un elemento que le permita exonerarse de ser imputado por los daños generados por el bien defectuoso (Villalba Cuéllar, 2014).

Al consumidor le corresponde probar el defecto y su nexo causal con el daño, de manera que, acreditada la defectuosidad del producto, resulta razonable suponer que la responsabilidad le corresponde a cualquiera de los integrantes de la cadena comercial de diseño, construcción y comercialización del inmueble. Por su parte, el empresario inmobiliario debe demostrar los hechos y circunstancias que lo eximan de responsabilidad y que, en su caso, le permitan excluir la imputabilidad causal del hecho dañoso sufrido por el consumidor (Corte Constitucional, 2000). Esta atribución del daño se le impone por la venta o comercialización de un bien con defectos que causan perjuicios a los consumidores. En ese orden de ideas, el constructor o vendedor del inmueble, en el contexto de la relación de consumo, debe asumir un juicio de imputación de responsabilidad por colocar en el tráfico jurídico un producto defectuoso.

El régimen de responsabilidad objetiva busca proteger al consumidor, que se considera la parte débil de la relación de consumo al encontrarse en condiciones de inferioridad frente al poder económico y

los conocimientos que detenta el productor o proveedor, lo cual obliga a este último a acreditar las circunstancias de exclusión de responsabilidad que lo liberarían de la imputación del daño (Caycedo Espinel, 2013).

Ahora bien, es importante señalar que, con base en esta protección preferente que establece la norma, es al constructor y a los demás integrantes involucrados en el negocio inmobiliario a quienes le corresponde la carga probatoria de acreditar cualquiera de las circunstancias de exoneración establecidas en el artículo 22 de la Ley 1480 de 2011, como la fuerza mayor o el caso fortuito, el hecho de un tercero, el hecho de la víctima o que el daño haya sido consecuencia de un riesgo de desarrollo, según Mariño López (2017), quien alega una causal de exoneración debe demostrar el nexo causal entre esta y el defecto del producto.

La responsabilidad objetiva nace porque los diferentes miembros de la cadena de diseño, construcción y comercialización de los bienes inmuebles, obtienen un lucro al dedicarse al negocio inmobiliario y por esa razón deben asumir los riesgos que estas edificaciones comportan, pues como ganan un beneficio con esa fuente de riesgo, son responsables, independiente de la culpa, de los daños a los consumidores por los defectos que esos bienes inmuebles generen sobre la vida, integridad y patrimonio del público.

Imputación solidaria del daño a todos los integrantes de la cadena de comercialización

En el ordenamiento colombiano, el artículo 2.2.2.52.2 del Decreto 1074 (2015) establece que todo integrante de la cadena de valor que conozca previamente de la existencia de un defecto en el contexto de relaciones de consumo debe responder solidariamente por los daños generados, en cualquiera de las siguientes circunstancias: i) cuando ha sido informado de la anomalía por el consumidor

o por otro miembro de la cadena comercial, ii) cuando cuenta con evidencias anticipadas de que el producto incumple las normas o reglamentos técnicos, iii) cuando debió haberlo conocido de conformidad con el estado de los conocimientos científicos al momento de ponerlo a disposición del público, iv) cuando fue informado del defecto en la jurisdicción de un país extranjero.

Según Villalba Cuéllar (2014), este tipo de imputación impide que haya una división nociva de la responsabilidad entre diferentes actores que puede contribuir a la impunidad, al permitir que se impute el daño a todos los miembros de la cadena de valor, independiente del clásico principio de la relatividad contractual. La aplicación de la Ley 1480 de 2011 trasciende a las partes que realizaron o celebraron el negocio jurídico inmobiliario y alcanza a toda la cadena de valor que, a través de sus variados actores, contribuyeron a que el bien inmueble fuese puesto a disposición del público. Con ello se busca proteger al consumidor inmobiliario frente a cualquier relación de consumo, para que la responsabilidad se haga extensible a los actores empresariales que intervienen en la cadena de comercialización (Moreno Machado, 2018).

La responsabilidad solidaria se justifica en que al consumidor le cuesta identificar dentro de la cadena empresarial y comercial al verdadero responsable, pues desconoce la manera como se distribuyen las tareas y los roles entre los diferentes miembros de la cadena de valor, teniendo problemas para determinar con exactitud al originador del defecto, por lo cual puede demandar a cualquiera de los eslabones del negocio inmobiliario (Guevara Fragozo, 2015). Esta responsabilidad extensiva busca evitar que la imputación por producto defectuoso se desvanezca entre los múltiples agentes empresariales que participan en el planeamiento, construcción y la venta de las edificaciones, situación que posterga y dificulta

que se obtenga la reparación necesaria a favor de los consumidores inmobiliario (Ossa Gómez y Tamayo Jaramillo, 2015).

Como existen varios actores involucrados en el diseño, construcción y comercialización de inmuebles, como proveedores de materiales, constructores, diseñadores, arquitectos, ingenieros, directores de obra, promotores, gerentes de ventas y vendedores, es complejo especificar el grado de participación de cada uno de los sujetos en el perjuicio causado, por lo cual la Ley 1480 de 2011 infiere que todos los agentes que pudieron contribuir en mayor o menor medida a la causación del daño deben responder por el mismo, aunque la responsabilidad puede individualizarse después del fallo judicial que determine quienes realmente son los verdaderos responsables por los daños causados al consumidor en razón de defectos originados en la construcción y venta de las edificaciones.

La responsabilidad solidaria impone el deber de pagar el total de los perjuicios de manera indivisible, de manera que el pago de uno de los deudores extingue la obligación del otro con respecto al consumidor. Después de cancelar la totalidad del valor de los perjuicios originados, el miembro de la cadena comercial que pagó esos gastos puede exigir a los demás intervinientes, el reembolso del monto pagado a prorrata de sus cuotas en el daño (Mariño López, 2017).

Daños a la salud o al patrimonio del consumidor por edificaciones o inmuebles defectuosos

Los daños que se generan por edificaciones o inmuebles defectuosos se encuentran establecidos en el artículo 20 de la Ley 1480 de 2011, comprenden: la muerte o las lesiones corporales y los que se ocasionen a un bien diferente al producto defectuoso. Los daños pueden extenderse a cualquier persona que disfrute o utilice el bien inmueble, pues según

Arango Perfetti (2007), cualquier individuo que se encuentre en posesión o tenencia del bien, puede obtener la reparación por daños, aun cuando no haya realizado ninguna transacción jurídica con el mismo.

Los daños por muerte o lesiones personales hacen alusión a los perjuicios materiales o inmateriales que pueden sobrevenir cuando el defecto inmobiliario afecta la salud del consumidor, ya sea desatando su fallecimiento o causando una afección a su integridad física (Roselló Manzano, 2009). Aparte de las afecciones a la vida o a la salud, el Estatuto del Consumidor obliga al resarcimiento de daños que puedan generarse contra un bien diferente del inmueble defectuoso. Estos daños engloban aquellos menoscabos que puedan generarse sobre objetos muebles o inmuebles sobre las cuales el consumidor detente la propiedad, mera tenencia o una posesión regular (Guerrero y Guerrero, 2013). Estos bienes sobre los cuales se generan perjuicios pueden tener fines empresariales, en la medida en que el legislador no hizo ninguna diferencia ni estableció ninguna exclusión a partir de la cual se pudiera inferir que estos artículos no son susceptibles de resarcimiento (Namén Baquero, 2007).

Resarcimiento pleno de perjuicios materiales e inmateriales

El resarcimiento pleno de los perjuicios materiales e inmateriales es un elemento esencial de la responsabilidad por producto defectuoso dentro de la Ley 1480 de 2011. La Corte Constitucional, en la Sentencia C-1141 de 2000 se ha manifestado sobre la indemnización de perjuicios en materia de responsabilidad por bienes defectuosos, argumenta que el Estatuto del Consumidor impone el necesario resarcimiento de los daños causados que tengan origen en los defectos de los productos que se fabriquen, distribuyen o comercialicen, sean muebles o inmuebles.

La reparación de perjuicios por un inmueble defectuoso es integral, en la medida que incorpora los perjuicios materiales que incluyen el daño emergente y el lucro cesante y también los perjuicios inmateriales que contienen el daño moral y el daño a la vida en relación. El resarcimiento del daño emergente implica que se repare el perjuicio efectivo y concreto sufrido en el patrimonio del consumidor por el defecto inmobiliario, mientras el lucro cesante hace referencia al beneficio o ganancia que deja de obtener el consumidor por el daño causado, que tuvo origen en un defecto de fabricación, diseño, construcción o información del inmueble (Villalba Cuéllar, 2017).

El daño moral corresponde a una afectación subjetiva o interna causada por el defecto del producto. Si el defecto de la edificación tiene implicaciones sobre la integridad física del consumidor, el perjuicio moral es la aflicción que se ocasionó por la lesión, mientras que, si la defectuosidad afecta bienes, lo que se busca resarcir es la angustia o el dolor ocasionado por la pérdida patrimonial.

El daño a la vida en relación es una alteración a la esfera exterior del consumidor, que impacta sus condiciones de existencia interfiriendo en los vínculos en la cotidianidad con parientes, compañeros o amigos desde el momento del daño y que le impide realizar actividades que le generaban satisfacción en su vida cotidiana. Para el cálculo del daño en relación, se tiene en cuenta la gravedad de las lesiones padecidas por la víctima, las secuelas funcionales y estéticas y la imposibilidad de realizar actividades, que le permiten el goce de la vida (Koteich, 2006).

Si el daño derivado del defecto del inmueble consiste en una lesión física, el daño emergente incluiría todos los gastos médicos, salariales o asistenciales derivados de la afección corporal, mientras el lucro cesante supondría el pago del ingreso que el afectado deja de percibir a futuro

como consecuencia del daño a su integridad (Arango Perfetti, 2007).

Proceso de responsabilidad por inmueble defectuoso ante un juez civil

La responsabilidad por inmuebles o edificaciones defectuosas es un proceso que debe ventilarse únicamente ante la jurisdicción ordinaria de especialidad civil. Ello es así porque se trata de una acción pura de responsabilidad civil que debe surtirse ante los jueces, tal como lo establece el artículo 56, numeral 2 de la Ley 1480 de 2011, el cual consagra que las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor para exigir responsabilidad por daño deben adelantarse ante la jurisdicción ordinaria.

La autoridad judicial examina las circunstancias que originaron el defecto en el inmueble y analiza si, de conformidad con el régimen de imputación objetiva, a los diferentes actores involucrados dentro de la demanda de responsabilidad como el constructor, el diseñador, el promotor o el vendedor, les es imputable el daño, de acuerdo con las pruebas aportadas por las partes. Luego el juez dicta una providencia en la que decide si rechaza la pretensión del consumidor o la acepta y procede a ordenar la reparación de los perjuicios causados en su contra, originados en el defecto inmobiliario (Tamayo Jaramillo, 2013).

Hay que precisar que, a los jueces civiles, dentro de la Ley 1480 de 2011, les fue asignada la competencia de conocer las acciones de responsabilidad por producto defectuoso, de manera que todos aquellos supuestos bajo los cuales los defectos de una edificación pueden generar daños a la integridad física o al patrimonio de los consumidores, deben ser asumidos por la justicia ordinaria (De la Cruz Camargo, 2012). En ese orden de ideas, como se trata de un caso de responsabilidad por producto defectuoso, el juez civil debe

decidir con base en la prueba obrante en el proceso judicial, cuál de los integrantes de la cadena de valor debe responder por el daño que el defecto inmobiliario generó en contra de los consumidores, ocasionándoles un detrimento patrimonial o vital, situación ante la cual se debe garantizar el resarcimiento pleno de perjuicios.

Análisis de un caso de responsabilidad por producto inmobiliario defectuoso

Se trata de la Sentencia SC2850 proferida el 25 de octubre de 2022 por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la que se analiza el caso del edificio Torres de Málaga, por una demanda que busca que se declare responsables a las sociedades Edificio Málaga SAS y Abento SAS por la falta de idoneidad, calidad y seguridad de los bienes comunes que integraban esa edificación, ubicada en Barranquilla, defectos que llevaron a los residentes a evacuar este conjunto de apartamentos que ponía en riesgo su integridad, su salud y su patrimonio.

En la demanda se aportó un peritaje legal mediante el cual se pudo comprobar que el edificio presentaba varias fallas como las siguientes:

- Diversas fisuras en las columnas y vigas del conjunto residencial.
- Problemas en los tanques de agua.
- Irregularidades en el cableado de los ascensores.
- Filtraciones en la piscina.
- Grietas en los muros de la fachada que permitían el ingreso de agua y generaban humedades en los apartamentos.
- Deficiencias en los acabados de las escaleras.

- Ausencia de drenajes mínimos en el sistema de tuberías que causaban escapes hídricos en las habitaciones de los residentes.

Ante esta demanda, los representantes legales de las sociedades Edificio Málaga SAS. y Abento SAS se opusieron a tener que indemnizar los perjuicios originados por estos defectos, señalando que no eran los responsables de los mismos, ya que habían entregado el edificio cumpliendo con todas las normas de calidad, idoneidad y seguridad que exige la Ley 1480 de 2011 y que los defectos era probablemente culpa de las víctimas que no habían realizado las reparaciones y el mantenimiento necesario para evitar que se presentaran daños en la edificación.

La Corte Suprema de Justicia examinó el caso a partir de la interposición de un recurso de casación y señaló que las sociedades Edificio Málaga SAS y Abento SAS *sí* eran responsables de los daños y que debían asumir los perjuicios causados por los mismos, porque habían participado en la cadena de comercialización del bien como constructores, promotores y le habían dado publicidad al proyecto inmobiliario. Adicionalmente, el fallo consideró que el dictamen pericial aportado por los demandantes comprobaba que los defectos del inmueble tenían origen antes de la venta de la edificación y que esta prueba no había sido desvirtuada por las sociedades demandadas. Igualmente se indicó que, al tratarse un régimen de responsabilidad objetiva, no se tenía que examinar si había culpa de los responsables, es decir si habían actuado con negligencia, imprudencia o impericia, sino que lo esencial era probar el daño causado por los apartamentos defectuosos en contra de las víctimas, el origen de los defectos al momento de la venta y que hubiese un nexo causal entre las fallas del edificio y los daños generados en contra de los moradores de los conjuntos habitacionales. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 2022).

Asimismo, en la misma providencia la Corte Suprema de Justicia argumentó que los daños a los consumidores deben ser asumidos de manera solidaria por todos los responsables que participaron en la construcción y venta de la edificación, pues el consumidor, quien por lo regular no tiene acceso a la red contractual que caracteriza el mercado de las empresas o sociedades inmobiliarias, no tiene porqué saber quién específicamente es el preciso responsable del producto defectuoso, de allí que pueda demandar solidariamente a todas las personas jurídicas que lo construyeron o comercializaron, de forma que todos deben responder por el valor total de los daños causados en contra de los moradores. La corporación judicial señaló que los consumidores pueden hacer responsables a las siguientes personas mediante demanda sustentada en la ley 1480 de 2011 para que les sean indemnizados los daños causados por inmuebles defectuosos:

- **Diseñador:** debe responder por aquellas anomalías en los planos del inmueble que podrían haber sido mitigadas o eliminadas con la adopción de un diseño alternativo, razonablemente viable y más seguro. También debe asumir responsabilidad cuando no hay similitud entre los diseños presentados para obtener la licencia de construcción y los diseños que se utilizaron en la obra.
- **Vendedor o promotor:** asume responsabilidad por ofrecer los proyectos inmobiliarios al público, principalmente por defectos de información, es decir, cuando hay errores o falencias en los datos que se suministran a los consumidores sobre el uso del inmueble y por esas omisiones o equivocaciones, posteriormente se causan daños en contra de la salud o patrimonio de los moradores.

- **Constructor:** se le imputan los defectos relacionados con la mala ejecución del inmueble, siendo lo primordial la inobservancia de las normas técnicas y de supervisión. Esta persona asume por lo regular los defectos asociados a problemas estructurales, acabados, habitabilidad, resistencia mecánica y estabilidad de las obras.
- **Calculista:** asume responsabilidad junto con el constructor por las fallas estructurales que impiden la estabilidad o la resistencia del inmueble, por no haber previsto en sus cálculos esas falencias en la contención de la obra.
- **Geotecnista:** puede ser responsabilizado, junto con el constructor, por las fallas relacionadas con el terreno o el suelo donde se desarrolla la obra, principalmente cuando se edifican obras en zonas de riesgo o en espacios de alta sismicidad.
- **El proveedor o importador de los materiales de construcción:** cuando se determina que los materiales de construcción por sus propiedades o cualidades fueron los causantes de los daños al consumidor.
- **Cualquiera que presente como suya la obra, haciendo figurar sobre ella su nombre, su marca o cualquier otro signo distintivo:** pues se reputa que se ha lucrado con la edificación y por ello debe responder por ese provecho que obtiene.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (2022) señaló que se había probado la responsabilidad de las sociedades demandadas Edificio Málaga SAS y Abento SAS, la primera como diseñadora y constructora de la obra y la segunda como encargada de

vender y darle publicidad al edificio, que pese a tener defectos en múltiples componentes y en su estructura en general, fue comercializado generando daños en contra de los consumidores que afectaron su patrimonio y pusieron en riesgo su seguridad. Así se estableció un moderno precedente judicial para garantizar que se decrete la responsabilidad en contra de los diferentes actores empresariales que participan en la construcción y en la venta de edificaciones que causen daños a la salud o al patrimonio de los consumidores, debiendo asumir los costos de los perjuicios generados por lucrarse con bienes que presentaban defectos de seguridad, calidad o idoneidad.

Conclusiones

Aunque dentro de la Ley 1480 de 2011 no se encuentra explícitamente establecido el concepto de consumidor inmobiliario, puede inferirse que se trata de toda persona que, como destinatario final, adquiera o use un bien inmueble o una edificación para cumplir una necesidad habitacional, siempre que no se encuentre dentro de la órbita de su actividad económica ordinaria. De ello se deriva que la protección del Estatuto del Consumidor se extiende tanto a quien adquiere el bien inmueble, como a quien detenta la mera tenencia o su uso, pero bajo el condicionamiento que no sea utilizado para fines comerciales o industriales.

Los consumidores inmobiliarios pueden exigir responsabilidad por producto defectuoso por los daños que tengan origen en defectos de diseño, fabricación, construcción e información de edificaciones o inmuebles que adquieran o se encuentren bajo su uso, independientemente de que hayan suscrito o no un contrato de compraventa con el constructor o promotor de la edificación, pues la atribución de responsabilidad no se circunscribe necesariamente a una relación

contractual o extracontractual, sino que nace por el desconocimiento del deber de seguridad establecido en el artículo 78 de la Constitución Política a cargo del empresario inmobiliario, quien por poner a disposición del público una edificación o inmueble defectuoso, genera perjuicios a la salud o al patrimonio de las personas.

Existen varios derechos que tienen a su favor los consumidores cuando adquieren o usan en su vida cotidiana bienes inmuebles o edificaciones. El primero es el derecho a obtener información cierta y suficiente sobre el bien inmueble que les es entregado por el vendedor o promotor, lo que proscribe el suministro de datos falaces o incompletos en su comercialización. El segundo es el derecho a la calidad, es decir, que la edificación cumpla con las características inherentes y las que fueron prometidas en la venta del bien. El tercero es el derecho a la idoneidad, que hace alusión a que el inmueble satisfaga adecuadamente los fines por los cuales es adquirido o usado. El cuarto es el derecho a la seguridad, que hace referencia a que la edificación no suponga un riesgo irrazonable a la integridad del consumidor o a sus bienes.

La responsabilidad por producto defectuoso en la construcción y venta de edificaciones se extiende a los integrantes de la cadena de valor que participaron en su diseño, construcción y venta, pues se infiere que el consumidor inmobiliario comúnmente no puede acceder a la información privilegiada para identificar con exactitud al responsable del defecto y por esa razón la Ley 1480 de 2011 permite extender solidariamente la responsabilidad a los diferentes miembros de la cadena de comercialización de los inmuebles, buscando evitar que a través de la creación de sociedades ficticias o fugaces se diluya el deber de reparación por los daños causados a los consumidores.

Los consumidores pueden exigir responsabilidad por construcción o venta de inmuebles defectuosos de forma objetiva, por lo cual solo deben demostrar que el daño a su integridad o patrimonio es consecuencia de un defecto de diseño, fabricación, construcción o información de la edificación, sin necesidad de comprobar la negligencia, impericia o imprudencia de los integrantes de la cadena de comercialización inmobiliaria. Ello implica que, para exonerarse de responsabilidad, la ausencia de culpa no es un factor determinante para evitar la imputación por los daños generados al consumidor, de manera que solo es posible evitar la atribución de los perjuicios, si se comprueba que la defectuosidad tuvo origen en una causal de exoneración como el caso fortuito, la fuerza mayor o la intervención exclusiva de la víctima.

Cuando se declara la responsabilidad por los daños generados por un inmueble o edificación defectuosa, el responsable debe reparar plenamente los perjuicios materiales e inmateriales causados a los consumidores. Ello supone el resarcimiento los perjuicios generados por el daño emergente, el cual incorpora los gastos médicos, salariales o asistenciales derivados de la afección corporal en contra del consumidor, también debe repararse el lucro cesante, que es el ingreso que se deja percibir por el daño, igualmente debe resarcirse el daño moral y el daño a la vida en relación, el cual supone la indemnización por la alteración o la modificación abrupta de las condiciones de existencia causadas por el defecto inmobiliario, que afectan las relaciones privadas de las personas en su vida cotidiana.

El proceso para la declaratoria de responsabilidad por producto defectuoso en la construcción y venta de edificaciones, debe canalizarse únicamente ante la jurisdicción ordinaria de especialidad civil, de manera que es una autoridad judicial quien debe examinar si existe o no un defecto en el bien inmueble y si es imputable objetivamente a las personas

jurídicas o naturales demandadas, para lo cual debe sopesar las pruebas aportadas por los diferentes sujetos procesales y a partir de esa valoración, adoptar una decisión en la que

puede aceptar la reparación de perjuicios que exige el consumidor o por el contrario denegar esa pretensión y exonerar de responsabilidad a los demandados.

Referencias

- Arango Perfetti, D. (2007). *Aproximación a la responsabilidad civil por productos defectuosos en Estados Unidos y Colombia* [Trabajo de Especialización, Universidad Eafit].
- Caycedo Espinel, C. G. (2013). *Principios e instituciones del Derecho de Protección del consumidor en Colombia*. Universidad Externado de Colombia.
- Corte Constitucional. (2000). Sentencia C-1141 de 30 de agosto. M. P. Cifuentes Muñoz, E.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (2005). Expediente 1999 04421 de mayo 3. M. P. Valencia Copete, C.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (2009). Expediente 1999 00629 de abril 30. M. P. Munar Cadena, P.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (2019). Proceso SC2847 de julio 26. M. P. Cabello Blanco, M.
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (2022). Proceso SC2850 de octubre 25. M. P. Quiroz Monsalvo, A.
- Decreto 1074 de 2015 [Presidencia de la República]. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. 26 de mayo de 2015.
- De la Cruz Camargo, D. M. (2012). La garantía legal y la responsabilidad por producto defectuoso en el nuevo Estatuto del Consumidor. *Con-texto*, (37), 11-36.
- Eslava Dangond, A. (2013). La responsabilidad del fabricante por producto defectuoso en el nuevo estatuto del consumidor. Ley 1480 de 2011. *Revista de Derecho Privado*, (49), 1-33.
- Espinosa Apráez, B. (2015). La responsabilidad por producto defectuoso en la Ley 1480 de 2011. Explicación a partir de una obligación de seguridad de origen legal y constitucional. *Revista de Derecho Privado*, (28), 367-399.
- Guerrero, A. y Guerrero, O. (2013). *Protección al consumidor en el nuevo estatuto. Ley 1480 de 2011. Figuras jurídicas de defensa* [Trabajo de Especialización, Universidad de Nariño].
- Guevara Fragozo, J. M. (2015). La responsabilidad objetiva en la protección del derecho del consumidor: ¿es una cuestión de Estado? *Vis Iuris*, 2(4), 97-120.
- Koteich, M. (2006). El daño extrapatrimonial, las categorías y su resarcimiento. Italia y Colombia, vicisitudes de dos experiencias. *Revista de Derecho Privado*, (10), 161-194.
- Ley 1480 de 2011. Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones. 12 de octubre de 2011. D. O. n.º 48220.

- Mariño López, D. (2017). *Protección al consumidor. Una aproximación desde las competencias de la Superintendencia de Industria y Comercio*. Superintendencia de Industria y Comercio.
- Moreno Machado, C. I. (2018). *Acción del consumidor, procedimientos de consumo, y sujetos demandados. Análisis comparado entre las legislaciones italiana, española, y colombiana*. Universidad Externado de Colombia.
- Morgestein Sánchez, W. I. (2015). El concepto de información en el Estatuto del Consumidor colombiano. Un estudio jurídico de la institución en la Ley 1480 de 2011. *Estudios Socio-Jurídicos*, 7(1), 195-217.
- Namén Baquero, J. (2007). Reglas específicas de responsabilidad por productos defectuosos en Colombia. *E-Mercatoria*, 6(1), 1-32.
- Namén Baquero, J., Bonilla, J., Pabón Almanza, C. y Uribe Jiménez, I. (2009). La obligación de información en las diferentes fases de la relación de consumo. *E-Mercatoria*, 8(1), 1-29.
- Ossa Gómez, D. (2013). La responsabilidad civil en el estatuto del consumidor. Las garantías de calidad, idoneidad, y seguridad de los productos. *Estudios de Derecho*, 70(156), 240-263.
- Ossa Gómez, D. y Tamayo Jaramillo, J. (2015). La responsabilidad civil y los seguros en la construcción de inmuebles: una aproximación comparativa entre el derecho colombiano y francés. *Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros*, 24(43), 171-191.
- Oviedo-Vélez, M. y Moreno Vásquez, M. (2014). Remedios del consumidor frente a fallas de calidad e idoneidad del producto. *Revista de Derecho Privado*, (51), 1-7.
- Resolución 13385 de 2008 [Superintendencia de Industria y Comercio]. 30 de abril de 2008.
- Resolución 61242 de 2014 [Superintendencia de Industria y Comercio]. 10 de octubre de 2014.
- Roselló Manzano, R. (2009). El derecho de daños, la responsabilidad por producto y la protección de los consumidores. *Opinión Jurídica*, 8(15), 127-150.
- Tamayo Jaramillo, J. (2013). *La responsabilidad civil en el nuevo estatuto del consumidor*. Editorial Ibáñez.
- Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. Radicación 7-09-2016, M. P. Ricardo Acosta Buitrago; 7 de septiembre de 2016.
- Velandia, M. (2011). *Derecho de la competencia y del consumo*. Universidad Externado de Colombia.
- Villalba Cuéllar, J. C. (2014). La responsabilidad por producto defectuoso en el derecho colombiano. *Civilizar*, 14(27), 18-39.
- Villalba Cuéllar, J. C. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*, (32), 279-313.
- Zalamea Lechtman, C. (2014). *La responsabilidad civil derivada de los productos defectuosos*. Editorial Ibáñez.