

Bogotá D.C.

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

RAD: 16-463808- -2	FECHA: 2017-01-26 19:00:44
DEP: 10 OFICINAJURIDICA	EVE: 0 SINEVENTO
TRA: 113 DP-CONSULTAS	FOLIOS: 1
ACT: 440 RESPUESTA	

10

Señor  
**RUBIEL OCAMPO**  
rubiel\_ocampo@yahoo.com

**Asunto:** Radicación: 16-463808- -2  
Trámite: 113  
Evento: 0  
Actuación: 440  
Folios: 1

Estimado(a) Señor:

Reciba cordial saludo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó el Título II del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, fundamento jurídico sobre el cual se funda la consulta objeto de la solicitud, procede la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** a emitir un pronunciamiento, en los términos que a continuación se pasan a exponer:

### 1. OBJETO DE LA CONSULTA

Atendiendo a la solicitud por usted radicada ante esta Entidad a través de su comunicación de fecha 22 de diciembre de 2016 en la cual consulta:

*“SE TRATA DE UN EDIFICIO CONSTRUIDO EN EL 2010 CON DEFECTOS ESTRUCTURALES QUE HAN APARECIDO CON EL PASO DEL TIEMPO Y QUE SE HAN ACENTUADO EN EL 2016.  
ES VIABLE ACUDIR EN DEMANDA ANTE LA SIC PARA APLICAR LA GARANTÍA DECENAL?”*



SOLAMENTE SE PUEDE PONER EN MOVIMIENTO LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL DE LA SIC SI EL INMUEBLE SE CONSTRUYO DESPUÉS DE ABRIL DE 2012?  
EN EL CASO PLANTEADO EL SENDERO PROCESAL ES EL DEL JUEZ CIVIL PARA APLICAR LA GARANTÍA DECENAL DEL CÓDIGO CIVIL?  
SI YA EXISTEN CONCEPTOS SOBRE EL PARTICULAR LES RUGO FACILITARMELOS.?”.

Nos permitimos realizar las siguientes precisiones:

## 2. CUESTIÓN PREVIA

Reviste de gran importancia precisar en primer lugar que la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** a través de su Oficina Asesora Jurídica no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular, debido a que, una lectura en tal sentido, implicaría la flagrante vulneración del debido proceso como garantía constitucional.

Al respecto, la Corte Constitucional ha establecido en la Sentencia C-542 de 2005:

*“Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no”.*

Ahora bien, una vez realizada la anterior precisión, se suministrarán las herramientas de información y elementos conceptuales necesarios que le permitan absolver las inquietudes por usted manifestadas, como sigue:

## 3. FACULTADES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

En atención al tema de su consulta, le informamos que las competencias de la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo disponen los numerales 22 al 31, 42 al 46 y 61 al 66 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, a través del cual se modificó la estructura de la Entidad, en materia de protección al consumidor, tiene entre otras las siguientes facultades:

- Velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor.



- Adelantar procedimientos por violación al régimen de protección del consumidor, en ejercicio de funciones administrativas y jurisdiccionales.
- Imponer sanciones por violación al régimen de protección al consumidor, una vez surtida una investigación.
- Impartir instrucciones en materia de protección al consumidor con el fin de establecer criterios y procedimientos que faciliten el cumplimiento de las normas.

En virtud de dichas competencias, entre otras, las funciones que cumple esta Superintendencia se relacionan con temas concernientes a las garantías de los bienes y servicios, así como, la verificación de la responsabilidad por el incumplimiento de las normas sobre información veraz y suficiente, publicidad engañosa, indicación pública de precios y protección contractual en relación con las cláusulas abusivas.

En este orden de ideas, se procederá en primer lugar al desarrollo legal, doctrinal y jurisprudencial que corresponda realizar en torno al objeto de su petición como eje central.

#### **4. VIGENCIA DE LA LEY 1480 DE 2011 –ESTATUTO DEL CONSUMIDOR-**

El Decreto Ley 3466 de 1982, estuvo vigente por veintinueve años, hasta la expedición de la Ley 1480 de 2011, que empezó a regir 6 meses después de su promulgación, esto es, el 12 de abril de 2012.

La Ley 1480 de 2011- Estatuto del Consumidor-, no contempla derogatorias expresas, ni dispone efecto retroactivo<sup>1</sup> a sus disposiciones, pero establece la derogatoria de todas las normas que le son contrarias.

Debe tenerse en cuenta que la mencionada ley contiene disposiciones de índole sustancial y de carácter procesal.

Las normas de carácter procesal, de conformidad con lo señalado por el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 son de aplicación inmediata, en consecuencia, las disposiciones procedimentales establecidas en la Ley 1480 de 2011, son aplicables a todos los procesos de protección al consumidor que se adelanten, incluso aquellos promovidos con anterioridad al 12 de abril de 2012, teniendo en cuenta que frente a estos últimos, si existen términos que hubieren empezado a correr o actuaciones y diligencias ya

---

1 “En relación con los efectos de la ley en el tiempo la regla general es la irretroactividad, entendida como el fenómeno según el cual la ley nueva rige todos los hechos y actos que se produzcan a partir de su vigencia.” Sentencia C- 619 de 2001, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra. Demanda de inconstitucionalidad del artículo 67 de la Ley 610 de 2000



iniciadas al momento de la entrada en vigencia del Estatuto, se seguirán rigiendo por la ley anterior, es decir, el Decreto 3466 de 1982.

Al respecto, indicó la Corte Constitucional:

*“Dado que el proceso es una situación jurídica en curso, las leyes sobre ritualidad de los procedimientos son de aplicación general inmediata. Todo proceso debe ser considerado como una serie de actos procesales concatenados cuyo objetivo final es la definición de una situación jurídica a través de una sentencia. Por ello, en sí mismo no se erige como una situación consolidada sino como una situación en curso. Por lo tanto, las nuevas disposiciones instrumentales se aplican a los procesos en trámite tan pronto entran en vigencia, sin perjuicio de que aquellos actos procesales que ya se han cumplido de conformidad con la ley antigua, sean respetados y queden en firme.”<sup>2</sup>*

Los asuntos que no tienen carácter procedimental o procesal, deben regirse por la ley vigente al momento de su consolidación o conformación.

## **5. TRATAMIENTO DE LA GARANTÍA EN VIGENCIA DEL DECRETO LEY 3466 DE 1982**

Como se manifestó, la norma aplicable antes de la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011, era el Decreto Ley 3466 de 1982, el cual regulaba en sus artículos 11, 12, 13 y 29 aspectos relacionados con la garantía.

Según el artículo 11, la garantía mínima presunta debía entenderse como:

*“ARTICULO 11o. Garantía mínima presunta: Se entiende pactada en todos los contratos de compraventa y prestación de servicios la obligación a cargo del productor de garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente, con las adecuaciones derivadas de la oficialización de normas técnicas o de la modificación del registro, así como las condiciones de calidad e idoneidad correspondientes a las normas técnicas oficializadas aunque el bien o servicio no haya sido objeto de registro.*

*Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, es requisito obligatorio de todo registro indicar el término durante el cual se garantizan las condiciones de calidad e idoneidad que se ofrecen, cuando la autoridad competente no haya fijado mediante resolución el término de dicha garantía mínima presunta, según la naturaleza y clase de los bienes y servicios; cuando el término señalado por la autoridad competente afecte algún término ya registrado, este último se entenderá modificado automáticamente de acuerdo*

---

<sup>2</sup> Ibídem.



***con aquel, a menos que el término registrado previamente sea mayor al fijado por la autoridad competente, caso en el cual prevalecerá el registrado por el productor***

*Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía mínima presunta de que trata este artículo, recae directamente en los proveedores o expendedores, sin perjuicio de que estos puedan, a su turno, exigir el cumplimiento de dicha garantía mínima a sus proveedores o expendedores, sean o no productores.*

*La garantía de que trata este artículo podrá hacerse efectiva en los términos previstos en el artículo 29.”.*

En relación con los aspectos que comprendía la garantía mínima presunta y las diferentes a esta, el artículo 13 estableció:

***“ARTICULO 13o. Aspectos que comprenden la garantía mínima presunta y las garantías diferentes a la mínima presunta: Tanto la **garantía mínima presunta** como las garantías diferentes a ella **se extenderán**, según la naturaleza del bien o servicio, a las **obligaciones** de proporcionar la asistencia técnica indispensable para la utilización, **de reparar** y de suministrar los repuestos necesarios para este último efecto. **Estas obligaciones se entenderán pactadas en todos los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sometidos al régimen de garantía mínima presunta o respecto de los cuales se haya otorgado garantías diferentes.*****

***Siempre que se reclame la efectividad de la garantía antes del vencimiento de su plazo, no podrá cobrarse suma alguna al consumidor por los gastos y costos que implique la reparación por fallas en la calidad o en la idoneidad del bien ni por el transporte o acarreo de éste para su reparación y devolución al consumidor, todos los cuales correrán en todo caso por cuenta del proveedor o expendedor. En caso de repetirse la falla se procederá al cambio del bien por otro de la misma especie, si lo solicitare el consumidor, salvo convención expresa en contrario y a condición de que la solicitud se haga estando aún vigente el plazo mencionado.”***

El régimen de garantía contemplado en el citado Decreto comprendía la garantía legal, la garantía convencional y la que estaba basada en las condiciones habituales y ordinarias del mercado.

En relación con la garantía legal, esta podía ser fijada por una norma de carácter jurídico, o la señalaba el proveedor en el registro que para el efecto llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio. Por su parte la garantía convencional era aquella que fijaba el proveedor o productor al momento de celebrarse la relación de consumo y estaba contemplada en el artículo 12 del referido Decreto.



En el caso de que el producto no estuviera regido por la garantía legal o convencional, se entendía que esta se debía establecer por las condiciones habituales y ordinarias del mercado para un producto similar.

Así mismo, con base en las funciones de instrucción que le otorgaba la ley y mediante la Circular Externa 018 del 22 de julio de 2011, incorporada a la Circular Única está Superintendencia dispuso en el numeral 1.2.9 un régimen presuntivo del término de la garantía de la siguiente manera:

*"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos*

*Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el productor, distribuidor o expendedor que alegue haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa.*

*Sin perjuicio de lo anterior, para los siguientes productos, se presumirá el término de dicha garantía como mínimo, en las siguientes condiciones:*

- 1. Para pisos, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 2. Para muebles y enseres, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 3. Para repuestos (de vehículos y motos), por doce (12) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 4. Para llantas, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 5. Para monturas y lentes, por seis (6) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original.*
- 6. Para calzado, por dos (2) meses contados a partir de la fecha de su entrega al comprador original."*

Por su parte, el artículo 29, norma de carácter procesal, se ocupaba de establecer el procedimiento para hacer efectiva la garantía:

*"ARTICULO 29o. Procedimiento para asegurar la efectividad de las garantías. En caso de incumplimiento total o parcial de la garantía mínima presunta o de las*



*demás garantías de un bien o servicio, el consumidor afectado podrá solicitar que se obligue al proveedor o expendedor respectivo a hacer efectiva la garantía o garantías o, si fuere procedente de acuerdo con el artículo 13o. del presente decreto, a cambiar el bien por otro o, si se manifestare que se desea desistir de la compraventa del bien o de la obtención del servicio, a reintegrar el precio pagado por el bien o servicio. En todo caso se podrá también solicitar la indemnización de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.*

*La solicitud formulada conforme al inciso precedente se tramitará por las autoridades jurisdiccionales competentes, de conformidad con las reglas propias del proceso verbal previsto en el Título XXIII del libro 3o. del Código de Procedimiento Civil y las adicionales señaladas en el artículo 36o. La sentencia mediante la cual se decida la actuación sólo podrá ser favorable al expendedor o proveedor si éste demuestra que ha habido violación de los términos o condiciones de la garantía o garantías por parte del consumidor o que no ha podido dar cumplimiento a la garantía o garantías debido a fuerza mayor o caso fortuito, siempre y cuando no haya podido satisfacerla por intermedio de un tercero.*

*En la parte resolutive de la providencia que decida la actuación se ordenará al productor, según lo haya solicitado el reclamante, hacer efectiva la garantía o garantías no satisfechas, reintegrar el precio pagado por el bien o servicio, o cambiar el bien por otro de la misma especie, en un plazo razonable a juicio de quien emita la providencia; así mismo, se dispondrá el pago del valor demostrado por el reclamante, por concepto de los perjuicios causados. En la misma providencia se indicará que se causa una multa, en favor del Tesoro Público, equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente en Bogotá, D.E., al momento de expedición de aquella, por cada día de retardo en su cumplimiento.”*

## **6. GARANTÍA DE BIENES**

La garantía se define en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 de la siguiente manera:

**“Artículo 5º.** Definiciones. Para los efectos de la presente ley, se entiende por:

(...)

*5. Garantía: 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. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto..”*

Por su parte, el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 define la garantía legal de la siguiente manera:



**“Artículo 7°. Garantía legal. Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de *responder por la calidad, idoneidad, seguridad* y el buen estado y funcionamiento de los productos.”**

De acuerdo con lo anterior, los elementos principales de la garantía son los siguientes:

- Una obligación por un determinado periodo de tiempo.
- A cargo del productor y proveedor de un producto, quienes responden solidariamente ante los consumidores.
- Tiene por objeto el garantizar el buen estado del producto y que el mismo cumpla con las condiciones ofrecidas y las exigidas por la ley en relación con la calidad, idoneidad y seguridad.

Según lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 en sus numerales 1°, 6° y 14, debe entenderse por:

**“1. Calidad: *Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él.***

(...)

**6. Idoneidad o eficiencia: *Aptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado.***

(...)

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

(...)”

Por lo tanto, según lo expuesto, la garantía de los bienes y servicios está referida al cumplimiento de las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad en los términos que definidos por la ley, en consecuencia, las situaciones que impliquen el incumplimiento de las mencionadas características, propiciarán la responsabilidad del productor y/o proveedor.

### **6.1. Aspectos que incluye la garantía**

El artículo 11 de la Ley 1480 de 2011 –Estatuto del Consumidor- al consagrar los aspectos que incluye la garantía, indica:

**“Artículo 11. Aspectos incluidos en la garantía legal. Corresponden a la garantía legal las siguientes obligaciones:**



1. Como regla general, reparación totalmente gratuita de los defectos del bien, así como su transporte, de ser necesario, y el suministro oportuno de los repuestos. Si el bien no admite reparación, se procederá a su reposición o a la devolución del dinero.
  2. En caso de repetirse la falla y atendiendo a la naturaleza del bien y a las características del defecto, a elección del consumidor, se procederá a una nueva reparación, la devolución total o parcial del precio pagado o al cambio parcial o total del bien por otro de la misma especie, similares características o especificaciones técnicas, las cuales en ningún caso podrán ser inferiores a las del producto que dio lugar a la garantía.
  3. En los casos de prestación de servicios, cuando haya incumplimiento se procederá, a elección del consumidor, a la prestación del servicio en las condiciones en que fue contratado o a la devolución del precio pagado.
  4. Suministrar las instrucciones para la instalación, mantenimiento y utilización de los productos de acuerdo con la naturaleza de estos.
  5. Disponer de asistencia técnica para la instalación, mantenimiento de los productos y su utilización, de acuerdo con la naturaleza de estos. La asistencia técnica podrá tener un costo adicional al precio.
  6. La entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna.
  7. Contar con la disponibilidad de repuestos, partes, insumos, y mano de obra capacitada, aun después de vencida la garantía, por el término establecido por la autoridad competente, y a falta de este, el anunciado por el productor. En caso de que no se haya anunciado el término de disponibilidad de repuestos, partes, insumos y mano de obra capacitada, sin perjuicio de las sanciones correspondientes por información insuficiente, será el de las condiciones ordinarias y habituales del mercado para productos similares. Los costos a los que se refiere este numeral serán asumidos por el consumidor, sin perjuicio de lo señalado en el numeral 1 del presente artículo.
  8. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.
  9. En los casos de prestación de servicios que suponen la entrega de un bien, repararlo, sustituirlo por otro de las mismas características, o pagar su equivalente en dinero en caso de destrucción parcial o total causada con ocasión del servicio defectuoso. Para los efectos de este numeral, el valor del bien se determinará según sus características, estado y uso.
- Parágrafo.** El Gobierno Nacional, dentro de los seis meses siguientes a la expedición de esta ley, se encargará de reglamentar la forma de operar de la garantía legal. La reglamentación del Gobierno, no suspende la aplicación de lo dispuesto en la presente ley”.

## 6.2. Término de la garantía



El artículo 8 de la mencionada Ley 1480 de 2011, reglamentó el término de la garantía legal, en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 8. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL. **El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.***

*De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.*

*Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.*

*La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.*

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

Tenemos entonces que, el Estatuto del Consumidor reglamentó el término de la garantía, de modo que este debe ser establecido por la ley, la autoridad competente, esto es, la Superintendencia de Industria y Comercio, el productor o proveedor.

Por lo tanto, en el caso de que el término de la garantía no ha sido fijado por la ley o la autoridad competente, corresponde fijarlo al proveedor y o productor.

Igualmente, estableció unas presunciones para dicho término en relación con productos nuevos, perecederos e inmuebles, indicando además que para los productos usados y los servicios que suponen la entrega del bien, que se venden sin garantía, de no informarse al consumidor sobre dicha situación, también se presume el término de esta.

### **6.3. Garantía de bienes inmuebles**

En materia de inmuebles, el inciso final del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, transcrito anteriormente ha fijado el término de garantía legal, diferenciando entre el término de la garantía de la estabilidad de la obra y el de la garantía de los acabados.

La norma en comento establece:

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

Al respecto y en consideración a su petición, tenga en cuenta lo dispuesto por el artículo 2.2.2.32.3.3 del Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo*”, que compiló el Decreto 735 de 2013, por ser norma reglamentaria del sector, al reglamentar la efectividad de las garantías, y que se transcribe a continuación:

**“Artículo 2.2.2.32.3.3** *Garantía legal de bienes inmuebles. En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.*

*El productor o expendedor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.*

**Parágrafo 1º.** *Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo. Este término podrá prorrogarse por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor.*

*A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.*

*Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su elección, podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados.*

**Parágrafo 2º.** *Frente a la reclamación por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la realización de la visita de verificación señalada en el presente artículo. Este término podrá*



*ser prorrogado por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera. En todo caso, deberá ser informado por escrito al consumidor.*

*A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor y dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definan la solución a implementar, el productor o expendedor reparará el inmueble, restituyendo las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismo resistencia vigentes con que fue diseñado.*

*De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, el productor o expendedor del bien procederá a la devolución del valor total recibido como precio del bien. Para tal efecto, y en caso de existir crédito financiero, reintegrará al consumidor tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC. Así mismo, deberá cancelar a la entidad financiera, el saldo total pendiente del crédito suscrito por el consumidor. Una vez realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se producirá la entrega material y la transferencia del derecho dominio del inmueble al productor o expendedor.*

*En caso de no existir crédito financiero, el productor o expendedor deberán reintegrar el valor total cancelado por concepto del bien, debidamente indexado con base en la variación del IPC.*

*En todo caso, el consumidor devolverá el inmueble libre de cualquier gravamen y deuda por concepto de impuestos, servicios públicos o cánones de administración.*

*La devolución del dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiere procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor.*

**Parágrafo 3°.** *Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.”*

Por su parte la Ley 400 de 1997, contempla las siguientes definiciones:

*“ Para los efectos de esta Ley se entiende por:*

**1. Acabados o elementos no estructurales.** *Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.*

*(...)*

**18. Estructura.** *Es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.*

*(...)*

**26. Líneas vitales.** *Infraestructura básica de redes. Tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua,*



*combustibles, información y el transporte de personas y productos, esencial para realizar con eficiencia y calidad las actividades de la sociedad. (...)*".

Sobre el particular, la doctrina ha realizado el siguiente análisis:

*“En este sentido, la ley estableció una garantía mínima legal de 10 años para la estabilidad de la obra, y de un año para los acabados, término de que no puede ser disminuido en ningún caso. Sobre la estabilidad de la obra, ésta puede verse afectada principalmente por tres situaciones: problemas de suelos, problemas de materiales o problemas de construcción; los constructores y vendedores deberán responder por cualquiera de ellas.*

*Para los acabados, se debe responder no solo con los internos de la vivienda como puertas, ventanas, etc., sino también los que hacen parte de las zonas comunes, en caso de que el inmueble haga parte de una propiedad horizontal.<sup>3</sup>”*

## **7. CONSIDERACIONES FINALES EN TORNO A LA CONSULTA PRESENTADA.**

En línea con lo anterior, y teniendo en cuenta que a este punto se ha logrado la exposición de las consideraciones de orden legal y doctrinal, en el marco de los interrogantes planteados en la solicitud formulada, nos permitimos manifestar:

### **“ES VIABLE ACUDIR EN DEMANDA ANTE LA SIC PARA APLICAR LA GARANTÍA DECENAL?”**

La Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio es competente para conocer y dar trámite, cumplido los requisitos de ley, a las demandas que se presenten con el fin de hacer efectiva la garantía en virtud del incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad de los bienes y servicios, dando aplicación a las disposiciones de la Ley 1480 de 2011 –Estatuto del Consumidor.

Sin embargo, las acciones que se pretendan adelantar por la denominada “*garantía decenal*” contemplada en el artículo 2060 del Código Civil, y referida únicamente para cuando se contrata “*la confección de un obra material*”, no son de competencia de esta Superintendencia.

### **“SOLAMENTE SE PUEDE PONER EN MOVIMIENTO LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL DE LA SIC SI EL INMUEBLE SE CONSTRUYO DESPUÉS DE ABRIL DE 2012?”**

No. Como fue manifestado en la respuesta anterior, la acción de protección al consumidor se puede ejercer cuando se pretenda hacer efectiva la garantía, no

---

3 Giraldo López Alejandro, Caycedo Espinel Carlos Germán y Madriñán Rivera Ramón Eduardo, *Comentarios al Nuevo Estatuto del Consumidor*, Legis, Primera Edición, 2012, página 48



obstante, deberá tenerse en cuenta que el trámite y/o procedimiento de las demandas interpuestas con posterioridad a la vigencia de la Ley 1480 de 2011 será regido por lo dispuesto en la referida ley y las disposiciones pertinentes del Código General del Proceso.

En este orden de ideas deberá tenerse en cuenta que a efectos de presentar la acción jurisdiccional de protección del consumidor, el numeral 3 del artículo 58 señala:

***"Artículo 58. Procedimiento. Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales:***

*(...)*

***3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, En los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación. En cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía". (Resaltado fuera de texto)***

Por lo tanto, la acción jurisdiccional deberá presentarse dentro del término de un año, so pena de que opere la prescripción de la acción, de conformidad con el inciso 2 del numeral 6 del artículo 58 del Estatuto del Consumidor.

De otro lado, en relación con el término de garantía deberá considerarse que por tratarse de un asunto de carácter sustancial, este debe regirse por la ley vigente al momento de la consolidación o conformación de la relación de consumo, pues debe recordarse que una vez comercializado un bien o servicio, la garantía que le será aplicable es aquella con la cual fue puesto en circulación en el mercado.

***"EN EL CASO PLANTEADO EL SENDERO PROCESAL ES EL DEL JUEZ CIVIL PARA APLICAR LA GARANTÍA DECENAL DEL CÓDIGO CIVIL?"***

De conformidad con lo manifestado en este escrito, la garantía es exigible de productores y proveedores tanto en vigencia del Decreto Ley 3466 de 1982, antiguo Estatuto del Consumidor, como de la Ley 1480 de 2011.

No obstante, frente a su pregunta debemos manifestar que no le compete a esa Oficina Asesora Jurídica pronunciarse sobre asuntos jurídicos diversos a los de la competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio.



**“SI YA EXISTEN CONCEPTOS SOBRE EL PARTICULAR LES RUGO FACILITARMELOS.?”.**

En relación con el tema específico de su consulta podría consultar los radicados 14-270785, 14- 2015026 y 14- 206033 los cuales encontrará en nuestra página web <http://www.sic.gov.co/drupal/Doctrina-1>

Así mismo le informamos que algunos conceptos de interés general emitidos por la Oficina Jurídica, así como las resoluciones y circulares proferidas por ésta Superintendencia, también pueden ser consultados en el mencionado link.

En ese orden de ideas, esperamos haber atendido satisfactoriamente su consulta, reiterándole que la misma se expone bajo los parámetros del artículo 28 de la ley 1437 de 2011, esto es, bajo el entendido de que las mismas no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia ni son de obligatorio cumplimiento ni ejecución.

Atentamente,

**JAZMIN ROCIO SOACHA PEDRAZA**  
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Elaboró: Adonia Aroca  
Revisó: Jazmín Rocío Soacha  
Aprobó: Jazmín Rocío Soacha

