

Bogotá, D.C.

2024EE0038910



Señora

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASUNTO: Consulta - Daños en bien privado
Radicado 2024ER0056565 de fecha 23/04/2024.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 26/04/2024.

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011², emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

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

CONSIDERACIONES:

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

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005³ estableció que:

¹ "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

² "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

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

³ Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"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."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

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

CONSULTA:

"(...)¿ Quien responde por los daños causados a la vivienda, que se encuentra ubicada en de un edificio de 24 apartamentos constituido por propiedad horizontal?. Hace 7 o 8 años durante un periodo de fuertes lluvias el balcón de mi inmueble se inundo y se daño con el tiempo el piso del balcón y el interior. cuando se le notifico a la administración, realizaron una revisión y se dieron cuenta que en la tubería por donde debe correr el agua, se encontraba tapada con mucho cemento. cuando pregunte me indicaron que antes ellos habían realizado unas reparaciones y al parecer por ese tuvo realizaron el desagüe del cemento. He solicitado a la administración la reparación y dicen que eso es falla de la constructora pero el edificio ya tiene mas de 10 años y no se aplicaría el estatuto al consumidor para solicitar la garantía, y por eso les solicite a ellos como administración que realizaran las reparaciones y me dicen que el seguro no lo cubre. Por eso hago la consulta, ¿ Quien responde en estos casos? ¿ante quien puedo interponer una queja o un denuncia? ¿ que ley puedo aplicar?. " (sic).

De acuerdo con los hechos narrados, se está en presencia de un tema de responsabilidad por los daños causados a un bien privado debido a la obstrucción de la tubería que se ubica en el balcón, la cual podría recaer en diferentes actores dependiendo de varios factores, incluyendo la causa de la obstrucción, es así que se evidencia acorde a la narrado por la consultante, que la tubería presentó un taponamiento por cemento, y que, una vez revisada por parte de la administración, se concluye que la constructora que construyó el conjunto dejó obstruida esa tubería, por cual podría existir responsabilidad desde dos puntos de vista:

1. **De la Constructora:** Si la obstrucción de la tubería se debió a defectos en la construcción del edificio, la constructora podría ser responsable por los daños.

En caso de presentarse defectos en los inmuebles, debe tenerse presente la garantía legal señalada en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, el cual establece que:

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

No obstante, acorde con lo mencionado en la consulta, la administración realizó una reparación, ello produjo el desagüe del cemento por la tubería, caso en el cual si se volvió a presentar una nueva inundación, podría existir una eventual responsabilidad:

2. **De la Administración:** Si se puede demostrar que la obstrucción de la tubería ocurrió debido a acciones realizadas por la administración (por ejemplo, reparaciones mal ejecutadas), entonces la administración podría ser responsable por los daños.

Por lo anterior le corresponderá a la consultante evaluar y determinar las acciones judiciales correspondientes a seguir, por lo que se recomienda asesorarse por un profesional del derecho, teniendo en cuenta que esta cartera ministerial no se pronuncia sobre asuntos de carácter particular y concreto, será un juez de la República quién deberá evaluar el caso, si se opta por la opción de acudir a la jurisdicción ordinaria, a efectos de conseguir el resarcimiento de los daños.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0056565, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁴ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,



NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Johana Marcela Cardona Galeon
Abogada Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁴ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.