

Bogotá D.C., febrero de 2026

Señor

ROBERTO CARLOS DE LA HOZ RÍOS

delahozrios@hotmail.com

Asunto: Radicación: 25-442407
Folios: 13

Respetado Señor

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, *"por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*, 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

Mediante el radicado de referencia se nos consulta:

"1. DECLARAR LA ILEGALIDAD de la práctica generalizada en el sector constructor y de desarrollo inmobiliario de fijar el precio de los inmuebles (VIS, VIP, y No VIS) en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a la fecha de escrituración, por ser contraria al Estatuto del Consumidor y a los principios de certeza del precio del Código Civil.

2. ORDENAR AL SECTOR CONSTRUCTOR abstenerse de utilizar dicha figura de tasación de precios en los contratos de promesa de compraventa, en la publicidad de proyectos inmobiliarios y en cualquier otra etapa de la comercialización de bienes inmuebles.

3. ESTABLECER DIRECTRICES CLARAS Y VINCULANTES para la fijación de precios en pesos colombianos al momento de la vinculación contractual, o mecanismos de indexación que, en caso de ser necesarios, no generen incertidumbre o perjuicio desproporcionado al consumidor, garantizando la predictibilidad del valor final. Se solicita que esta decisión, en caso de ser favorable, sea de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento para todo el sector a nivel nacional, sentando un precedente administrativo que garantice la seguridad jurídica y la protección de los consumidores a futuro.

4. IMPONER LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS a que haya lugar, de conformidad con el Estatuto del Consumidor, a las constructoras y

desarrolladores inmobiliarios que persistan en esta práctica una vez declarada su ilegalidad.

5. ORDENAR LA PUBLICACIÓN de la decisión que se adopte en este proceso, con el fin de informar a los consumidores y al sector sobre las nuevas directrices en materia de fijación de precios en el mercado inmobiliario.”

2. CUESTIÓN PREVIA

Se precisa que la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, mediante su Oficina Asesora Jurídica, no está facultada para dirimir situaciones de carácter particular, debido a que una lectura en tal sentido implicaría la flagrante vulneración del debido proceso como garantía constitucional.

Para precisar el alcance de los conceptos emitidos, la Corte Constitucional sostuvo lo siguiente mediante 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”¹

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

En relación con el tema de su consulta, le informamos que esta, se encuentra relacionada con múltiples funciones que tiene a cargo la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 4886 de 2011 —modificado parcialmente por el Decreto 092 de 2022—. En materia de protección al consumidor, se encuentran previstas, 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, las funciones que cumple esta Superintendencia se relacionan con los temas concernientes a la calidad, la idoneidad y la garantía de los bienes y servicios, así como de la verificación de la responsabilidad por el incumplimiento de las normas relacionadas con información veraz y suficiente, publicidad engañosa, indicación pública de precios y protección contractual frente a cláusulas abusivas.

En relación con el tema de su consulta, le informamos que este se encuentra relacionado con las funciones que tiene la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** en materia de protección al consumidor, de acuerdo con lo previsto por el Decreto 4886 de 2011, modificado por el Decreto 092 de 2022.

4. CONSIDERACIONES EN TORNO A LA CONSULTA PRESENTADA

4.1. Pronunciamiento previo de la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor

Debe precisarse, en primer lugar, que mediante comunicación identificada con la Radicación No. 25-442407--00001-000, la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor informó al denunciante que, en ejercicio de las facultades conferidas por el Decreto 4886 de 2011 y la Ley 1480 de 2011, la Entidad puede adelantar investigaciones administrativas de carácter general orientadas a la protección del interés colectivo, e imponer sanciones cuando a ello haya lugar, pero no se encuentra facultada para dirimir conflictos particulares ni para declarar derechos individuales, los cuales deben ventilarse ante la jurisdicción ordinaria o ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales mediante la acción de protección al consumidor. Así mismo, indicó que, de resultar procedente, podrían adelantarse actuaciones administrativas de oficio dentro del marco de sus competencias.

4.2. Justificación del presente pronunciamiento en sede de concepto

En ese contexto, y teniendo en cuenta que el asunto planteado trasciende el interés particular del denunciante y plantea una discusión jurídica sobre el alcance normativo del deber de información del precio en proyectos inmobiliarios y la aplicación de la Circular Externa 004 de 2024, esta Oficina procede a emitir el presente concepto en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por la Ley 1755 de 2015. Lo anterior, con el fin de precisar el marco interpretativo aplicable en materia de indicación pública de precios, protección contractual y cláusulas potencialmente abusivas, sin que ello implique resolver

un caso concreto ni sustituir las competencias investigativas o jurisdiccionales de las dependencias correspondientes.

4.3. Alcance del deber de información en la fijación del precio en los proyectos inmobiliarios

El consumidor inmobiliario es por excelencia un adherente en las relaciones precontractuales y contractuales en las que participa. Este rol pasivo en la contratación conlleva riesgos, especialmente frente a posibles cláusulas abusivas impuestas por el vendedor.¹

La doctrina ha resaltado la necesidad de proteger al consumidor por su estado de vulnerabilidad en materia inmobiliaria. En la adquisición de vivienda, la relación precontractual entre el promotor inmobiliario o constructor y el consumidor suele ser más prolongada que en otros tipos de contratos. Los constructores y promotores utilizan mecanismos precontractuales para garantizar que los potenciales compradores queden vinculados con la compra de las unidades habitacionales ofrecidas. Estos mecanismos les permiten alcanzar puntos de equilibrio financiero esenciales para la ejecución de los proyectos, en muchos casos vendidos "sobre planos" como bienes futuros².

Desde la fase precontractual, el consumidor inmobiliario se enfrenta a diversas figuras jurídicas como facturas de venta, contratos de fiducia inmobiliaria, promesas de compraventa y contratos de compraventa³.

En la elaboración y ejecución de contratos en relaciones de consumo, aunque existe una libertad de configuración contractual, esta se encuentra limitada por el orden público, las buenas costumbres, los derechos fundamentales y las regulaciones específicas establecidas por la ley, como lo dispone la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor). Esta ley y otras normativas relacionadas tienen como objetivo proteger al consumidor.

La obligación de información en el ámbito contractual es fundamental para equilibrar la asimetría entre proveedores y consumidores. Esta transparencia permite al consumidor tomar decisiones informadas y protege sus derechos en el proceso contractual.

¹ Villalba Cuéllar, J. C., "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano", Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia, No 32, 2017, p.279-313. Disponible en: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6087>

² Ídem

³ Villalba Cuéllar, J. C., "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano", Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia, No 32, 2017, p.279-313. Disponible en: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6087>

Por ello, el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) tiene como objetivos proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, estableciendo una interpretación contractual favorable a los mismos. En este sentido, todos los actos jurídicos que se lleven a cabo en la relación de consumo deberán ajustarse a lo prescrito por las normas de derecho privado y las de protección al consumidor.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011, el precio debe indicarse en pesos colombianos y reflejar el valor total del producto, incluyendo impuestos y costos adicionales. Esta disposición busca garantizar que el consumidor tenga certeza sobre el valor real de adquisición de la vivienda y evitar confusiones derivadas de información ambigua o equívoca.

La Superintendencia de Industria y Comercio ha abordado la obligación de informar con claridad el precio de los inmuebles en diversas oportunidades. En la Resolución 39305 de 2017, la Dirección de Investigaciones para la Protección al Consumidor señaló:

"(...) la sociedad investigada vulneró lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1480 de 2011, en tanto que como proveedor de los productos en cuestión –vivienda– tiene la obligación de informar el precio final o total de venta al público de los mismos. La estipulación contractual de un precio susceptible de modificaciones o ajustes constituye una infracción legal al menguar la posibilidad de que el consumidor conozca de manera certera el precio final del producto."

Así mismo, la citada Resolución cuestionó la práctica de variación del precio debido a valorizaciones futuras, argumentando que tales costos no deben trasladarse al consumidor sino incluirse en el precio final desde el inicio:

"(...) quien comercialice un proyecto inmobiliario debe tener en cuenta en su proyección su posible valorización, sin que se trasladen tales costos a los consumidores. En cualquier caso, deberá incluir lo proyectado por valorización en el precio de los inmuebles, señalando el valor final y total de los mismos."

La transparencia en la información sobre precios es un principio fundamental para la protección del consumidor inmobiliario. La exigencia de que el precio de los inmuebles se informe en pesos colombianos y como un valor final busca prevenir prácticas abusivas que afecten la toma de decisiones informadas por parte de los consumidores.

Lo anterior, guarda coherencia con el derecho a la información de los consumidores consagrado en el artículo 3º numeral 1.3 de la Ley 1480 de 2011, por el cual se garantiza el suministro de una información veraz, precisa e idónea:

"Artículo 3°. Derechos y deberes de los consumidores y usuarios. Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:

(...)

1.3. Derecho a recibir información: Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos."

En este contexto, el deber de información adquiere una especial relevancia tratándose del precio de los inmuebles, en tanto constituye uno de los elementos esenciales del negocio jurídico y un factor determinante en la decisión de consumo. En efecto, la información suministrada al consumidor debe permitirle conocer, desde la etapa precontractual, el valor cierto y total de la obligación económica que asume, sin que dicho precio quede condicionado a variables futuras e inciertas que escapen a su control, como la variación del salario mínimo legal mensual vigente. La ausencia de una determinación clara y comprensible del precio, o su supeditación a eventos posteriores, no solo dificulta la comparación objetiva entre ofertas, sino que desdibuja el alcance real de la prestación a cargo del consumidor, afectando la transparencia del mercado y el equilibrio propio de la relación de consumo.

En desarrollo del deber de información que rige las relaciones de consumo y, en particular, de la obligación de suministrar al consumidor información clara, veraz, suficiente y comprensible sobre el precio del inmueble, resulta necesario atender a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Industria y Comercio en materia de indicación y determinación del valor de los proyectos inmobiliarios.

En este sentido, la Circular Externa 04 de 2024 de la Superintendencia de Industria y Comercio, instruye que el valor del inmueble sea informado y mantenido en pesos colombianos, como un precio cierto y determinado, en garantía de los derechos del consumidor inmobiliario.

La Circular Externa 04 de 2024 desarrolló el criterio uniforme en concordancia con el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011, al exigir que el precio de los proyectos de vivienda, incluidos los VIS y VIP, sea informado en pesos colombianos y corresponda al valor total y definitivo del producto. En consecuencia, bajo esta circular y la normativa vigente no resulta viable pactar ni reajustar el precio del inmueble con base en SMMLV al momento de la escrituración, pues ello generaría incertidumbre sobre el valor real a pagar y podría configurar una vulneración al derecho del consumidor a recibir información veraz y precisa, así como la

eventual inclusión de cláusulas abusivas que alteren injustificadamente el equilibrio contractual

Finalmente, debe precisarse que la aplicación de las circulares expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio se encuentra necesariamente supeditada a la ley, en tanto estas constituyen actos administrativos de carácter general cuyo alcance es eminentemente interpretativo e instructivo. En consecuencia, su aplicación debe realizarse siempre en armonía con las disposiciones legales que desarrollan y concretan, particularmente con la Ley 1480 de 2011. Cualquier interpretación o aplicación que resulte contraria a la ley, o que exceda su marco normativo, deberá entenderse de manera restringida y limitada, sin que pueda desnaturalizar los principios, derechos y garantías consagrados en el ordenamiento jurídico para la protección del consumidor inmobiliario.

4.4. Protección Contractual frente a cláusulas abusivas

Dentro de los derechos consagrados en la Ley 1480 de 2011 a favor de los consumidores se encuentra el ser protegido de las cláusulas abusivas. En este sentido el numeral 1.6 del artículo 3 del Estatuto del Consumidor dispone:

*"1.6. Protección contractual: Ser protegido de las **cláusulas abusivas en los contratos de adhesión**, en los términos de la presente ley."*
(negrilla fuera de texto)

El artículo 38 de la Ley 1480 de 2011 prohíbe la inclusión de ciertas cláusulas en los contratos de adhesión:

*"**Artículo 38. Cláusulas prohibidas.** En los contratos de adhesión, no se podrán incluir cláusulas que permitan al productor y/o proveedor modificar unilateralmente el contrato o sustraerse de sus obligaciones."*

Para efectos de la interpretación del referido artículo, se debe tener en cuenta la definición que de los contratos de adhesión provee el mismo Estatuto en el numeral 4 del su artículo 5:

*"**4. Contrato de adhesión:** Aquel en el que las cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas."*

Es de resaltar que dicha prohibición resulta aplicable exclusivamente para los contratos de adhesión, precisando que conforme al artículo 37 de la Ley 1480 de 2011, estos deben cumplir como mínimo con lo siguiente:

"1. Haber informado suficiente, anticipada y expresamente al adherente sobre la existencia efectos y alcance de las condiciones generales. En los contratos se utilizará el idioma castellano.

2. Las condiciones generales del contrato deben ser concretas, claras y completas.

3. En los contratos escritos, los caracteres deberán ser legibles a simple vista y no incluir espacios en blanco, En los contratos de seguros, el asegurador hará entrega anticipada del clausulado al tomador, explicándole el contenido de la cobertura, de las exclusiones y de las garantías.

Serán ineficaces y se tendrán por no escritas las condiciones generales de los contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en este artículo. " (Negrilla fuera de texto)

De otra parte, y a diferencia de las cláusulas prohibidas, la protección contra las cláusulas abusivas aplica para la totalidad de contratos suscritos con consumidores. Al respecto la doctrina consideró:

*"Sin embargo, resalta que **en la disposición del artículo 42 del Estatuto del Consumidor** no se condiciona la calificación de cláusula abusiva a que ésta haga parte de un contrato de adhesión, o al carácter de condición general: sino que **la única condición que se consagró fue la de que se produzca un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor**, situación que debe ser valorada teniendo en cuenta todas las condiciones de la transacción particular que se analiza.⁴"*

Las cláusulas abusivas se encuentran reguladas en el capítulo tercero de la Ley 1480 de 2011, específicamente en los artículos 42 y 43, dentro de los cuales se encuentra su definición y prohibición:

*"Artículo 42. Concepto y prohibición. Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, **afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos**. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.*

Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho." (Negrillas fuera de texto original)

⁴ Giraldo López Alejandro, Caycedo Espinel Carlos Germán y Madriñán Rivera Ramón Eduardo, *Comentarios al Nuevo Estatuto del Consumidor*, Legis, Primera Edición, 2012, página 114

"Artículo 43. Cláusulas abusivas ineficaces de pleno derecho. Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que:

1. Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden;

2. Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;

3. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;

4. Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor;

(...)

6. Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;

7. Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo;

(...)

9. Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo;

10. Incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad penal.

(...)."

Cuando en un contrato regulado por el derecho del consumo se incluya una cláusula que pudiera resultar abusiva, en general cuando se genere un desequilibrio relevante en los derechos y obligaciones de las partes del contrato, ha de considerarse que existe un desequilibrio que acentúa la asimetría entre las partes de la relación de consumo, y le impone al consumidor un perjuicio de forma injustificada.

Sin perjuicio de lo anterior, el análisis de este desequilibrio debe incorporar las condiciones que, de manera particular, rodean el acuerdo e, igualmente, tendrá que atenderse al listado de cláusulas ineficaces contenido en el **artículo 43 de**

la **Ley 1480 de 2011**, las cuales, no obstante estar incluidas en un determinado contrato, no tienen la virtud de forzar al consumidor a su cumplimiento.

4.5. Mecanismos de protección al consumidor

Conforme lo establecido en el Estatuto del Consumidor, la Superintendencia de Industria y Comercio se encuentra habilitada para investigar y sancionar, entre otros asuntos, cuando se verifique la inobservancia de las normas promulgadas en la misma ley, los reglamentos técnicos, normas de metrología legal, **e instrucciones y órdenes** impartidas en ejercicio de las facultades que le son atribuidas en materia de consumo:

"Artículo 61. Sanciones.** La Superintendencia de Industria y Comercio podrá imponer, previa investigación administrativa, las sanciones previstas en este artículo por inobservancia de las normas contenidas en esta ley, de reglamentos técnicos, de normas de metrología legal, **de instrucciones y órdenes que imparta en ejercicio de las facultades que le son atribuidas por esta ley, o por no atender la obligación de remitir información con ocasión de alguno de los regímenes de control de precios(...)"

Así entonces, si los derechos de un consumidor han sido vulnerados, este puede interponer las acciones pertinentes con el fin de que al asunto sea resuelto por la autoridad competente.

4.5.1 Actuación administrativa – Queja

En virtud de las funciones de control y vigilancia a cargo de esta Superintendencia, se pueden adelantar actuaciones administrativas⁵ con el fin de imponer sanciones si a ello hay lugar, y decidir mediante los procesos que se inicien para proteger intereses particulares de los consumidores por infracción a las normas de protección al consumidor en todos los sectores de la economía donde no exista regulación especial. Lo anterior, siempre que tales funciones no hayan sido delegadas a cualquier otra autoridad.

El consumidor puede acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio mediante la interposición de una queja o denuncia a efectos de que se inicie una investigación de carácter administrativo y, de ser el caso, se imponga las sanciones establecidas en el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

La queja se puede presentar por escrito, el formulario está disponible en esa dirección o en la página web de la Entidad www.sic.gov.co ingresando al recuadro *Protección al Consumidor* y luego haciendo clic en el banner *Denuncias*

⁵ Artículos 59, 60 y 61 de la Ley 1480 de 2011

de Protección al Consumidor y accidentes de consumo, para posterior iniciar el trámite mediante el botón de *Radicar Trámite*. Puede acceder directamente a través del siguiente enlace: <https://denuncias.sic.gov.co/consumidor/consumidor/paso0>

4.5.2 Acción jurisdiccional – Demanda

Las controversias que se presenten en torno a las relaciones de consumo pueden ser dirimidas en sede jurisdiccional por esta Superintendencia –Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales o por la jurisdicción ordinaria a elección del consumidor, dado que de conformidad con el numeral 1° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 la competencia para conocer de la acción de protección al consumidor es a prevención.

Al respecto, deberá tener en cuenta lo relativo a la caducidad de la acción, conforme al numeral 3° del artículo 58, es decir, el término de un año desde la expiración de la garantía, entre otros aspectos preponderantes para acudir a tal vía; dentro del año siguiente a la terminación del contrato cuando se refiera a controversias contractuales; o en los demás casos, dentro del año siguiente a la fecha en que el consumidor conoció de los hechos que dan lugar a la reclamación.

La acción se puede adelantar sin abogado siempre y cuando la pretensión sea de mínima cuantía, es decir, que las pretensiones no excedan de 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Antes de interponer la acción de protección al consumidor es necesario agotar el *requisito de procedibilidad* previsto en el numeral 5 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011. Este requisito se cumple reclamando directamente al productor o proveedor, y puede ser cumplido a través de la conciliación.

Recuerde que, a través de la acción de protección al consumidor, se persigue garantizar los derechos particulares de cada individuo en su condición de consumidor. La cual podrá realizar ingresando directamente al enlace electrónico:

⁶ **Artículo 58.** (...) 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.

https://identidaddigital.sic.gov.co/auth/realms/sicpublico/protocol/openid-connect/auth?client_id=sitiopartes&redirect_uri=https%3A%2F%2Fsitiopartesjurisdiccional.sic.gov.co%2Fsitio-partes%2F&state=98576c89-b450-4ed7-8d57-8028ae9c97ce&response_mode=fragment&response_type=code&scope=openid&nonce=1eeac0b0-31fe-4725-87f7-c7abb643de3a

4. CONCLUSIONES

Con fundamento en las consideraciones expuestas, esta Oficina Asesora Jurídica reitera que, en virtud del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por la Ley 1755 de 2015, el presente pronunciamiento constituye un concepto jurídico de carácter general, el cual no tiene efectos vinculantes, no sustituye un acto administrativo, ni implica la adopción de decisiones concretas frente a sujetos determinados o sectores económicos específicos.

En consecuencia, no resulta jurídicamente procedente, en sede de concepto, declarar la ilegalidad de una práctica generalizada, ordenar al sector constructor abstenerse de emplear determinados mecanismos de fijación de precios, establecer directrices vinculantes de obligatorio cumplimiento, imponer sanciones administrativas o disponer la publicación de una decisión con efectos generales, como se solicita en los numerales 1 a 5 del escrito. Tales determinaciones corresponden al ejercicio de funciones administrativas de inspección, vigilancia y control, las cuales únicamente pueden adoptarse dentro del marco de un procedimiento administrativo debidamente adelantado por la Delegatura competente, con observancia del debido proceso y de las garantías legales aplicables.

No obstante lo anterior, debe precisarse que la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor, en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 4886 de 2011, puede adelantar investigaciones administrativas de carácter general cuando tenga conocimiento de posibles infracciones al régimen de protección al consumidor. Así las cosas, en caso de encontrar como resultado de una investigación que han sido vulneradas las normas contenidas en el Estatuto del Consumidor o en un régimen especial, está facultada para imponer sanciones en favor del Estado e impartir órdenes administrativas cuando a ello hubiere lugar, dentro del marco de sus competencias legales.

Sin embargo, dicha Dirección no se encuentra habilitada para dirimir conflictos de índole privada ni para declarar derechos de carácter particular y concreto. Estos podrán ser demandados ante la Jurisdicción Civil Ordinaria mediante el ejercicio de una demanda civil, o ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de esta Superintendencia, por medio de la Acción de Protección al Consumidor, con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 58 de la

Ley 1480 de 2011 y el artículo 82 del Código General del Proceso, previo agotamiento del requisito de procedibilidad consistente en el reclamo directo ante el productor o proveedor del bien o servicio, con el fin de que el juez competente decida de fondo y ajustado en derecho el objeto de la solicitud.

En ese sentido, aunque en esta sede no es posible acceder a las declaraciones y órdenes solicitadas, sí se reitera que la fijación del precio en relaciones de consumo inmobiliario debe garantizar certeza, transparencia y predictibilidad, en armonía con el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011, el régimen de información al consumidor y las instrucciones impartidas por esta Superintendencia. Cualquier conducta que eventualmente contrarie dichas disposiciones podrá ser objeto del análisis correspondiente en el marco de las competencias administrativas o jurisdiccionales previstas en la ley

Por último, 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 que la misma no compromete la responsabilidad de esta Superintendencia ni resulta de obligatorio cumplimiento ni ejecución.

Le informamos que algunos conceptos de interés general emitidos por la Oficina Jurídica, así como las resoluciones y circulares proferidas por esta Superintendencia, las puede consultar en nuestra página web: <https://buscadorconceptos.sic.gov.co/#/search>

En la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Industria y Comercio estamos comprometidos con nuestros usuarios para hacer de la atención una experiencia de calidad. Por tal razón le invitamos a evaluar nuestra gestión a través del siguiente link: <https://forms.office.com/r/hUgLnS0bBN>

Atentamente,



ALEJANDRO BUSTOS MENDOZA
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Elaboró: Daniel Martínez
Revisó: Alejandro Bustos
Aprobó: Alejandro Bustos