

ANUARIO DE

DERECHO PRIVADO

MONOGRAFÍAS

MAESTRÍA EN DERECHO PRIVADO

06

MARIANA BERNAL FANDIÑO
Directora

ANUARIO DE

DERECHO PRIVADO

06

ISSN 2665-2714

Para citar: <http://dx.doi.org/10.19053/26652714.06>

Fecha de publicación: agosto de 2024

Ediciones Uniandes

Carrera 1.^a n.º 18A-12, bloque Tm

Bogotá D.C. Colombia

Teléfono: 3394949 ext. 2133

<http://ediciones.uniandes.edu.co>

infeduni@uniandes.edu.co

Universidad de los Andes | Vigilada Mineducación.

Reconocimiento como Universidad: Decreto 1297 del

30 de mayo de 1964. Reconocimiento personería jurídica:

Resolución 28 del 23 de febrero de 1949, Minjusticia.

Acreditación institucional de alta calidad 10 años:

Resolución 582 del 9 de enero del 2015, Mineducación.



La responsabilidad exigida a desarrolladores inmobiliarios en la obtención de las conexiones definitivas a servicios públicos domiciliarios: un problema de equilibrio contractual

JUAN FELIPE MOLANO*

DOI: <http://dx.doi.org/10.19053/26652714.06.09>

Resumen: La obtención de una conexión definitiva a servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto implica un complejo trámite para los desarrolladores inmobiliarios cuyo control está en cabeza de las empresas prestadoras de servicios públicos y que puede tardar varios años. Esta obtención de una conexión definitiva implica para el desarrollador una obligación cuya fuente es una norma que fue promulgada hace más de cincuenta años y que no tiene en cuenta que el cumplimiento cabal de la obligación depende en buena medida de terceros y no del deudor obligado. Este texto describe cómo la aplicación de la norma que han dado algunas autoridades podría derivar en escenarios de inequidad contractual.

Palabras clave: Servicios públicos domiciliarios, desarrollos inmobiliarios y construcción, responsabilidad civil contractual, equilibrio económico contractual.

* Abogado de Universidad de los Andes con Opciones Académicas en Filosofía y en Arquitectura y Ciudad. Magíster en Derecho Privado de la Universidad de los Andes y Especialista en Derecho de la Empresa de la misma universidad. Director Jurídico de la firma de Diseño y Construcción EMV CONSTRUCTORA S.A.S.

jf.molano@uniandes.edu.co

The demanded liability to real estate developers in obtaining connections to housing public utilities: Disruption of the economic balance of the sales contract for new residential properties

Abstract: Obtaining a definitive connection to public services of electricity and aqueduct implies a complex process for real estate developers that can take years and in which the companies that provide them have plenty of control. The obtention of this definitive connection implies an obligation for the developer that comes from a law that was promulgated more than fifty years ago; a law that ignores the fact that the result depends on a third party of the sale contract. This study describes how the application of the rule given by some authorities could lead to scenarios of contractual inequality.

Key Words: Housing public utilities, real estate development and construction, contractual civil liability, contractual economic balance.

Introducción

En el año 2017 un desarrollador inmobiliario terminó la construcción de un edificio destinado a vivienda al norte de la ciudad de Bogotá D.C. El proyecto, de mediana escala, consistía en seis plantas, treinta y cinco apartamentos y un sótano. A la fecha en la que se concluye este trabajo de grado —seis años después de la entrega de las unidades inmobiliarias a los compradores—, pese a las gestiones y solicitudes que ha hecho el desarrollador inmobiliario en la empresa de servicios públicos domiciliarios, el edificio aún no cuenta con una conexión definitiva a energía eléctrica. Por lo que, dicha energía consumida por los habitantes en sus actividades diarias se suministra a través de la conexión provisional de obra.

Eso significa que, desde el 2017 la constructora desarrolladora ha tenido que sufragar el servicio público de energía eléctrica que consumen los habitantes de la edificación construida. Esto ha causado la pérdida total de la utilidad esperada en el proyecto inmobiliario y un cuantioso sobrecosto. Sin perjuicio de los complejos trámites, las innumerables visitas técnicas de la empresa proveedora del servicio público y las contradictorias ordenes de sus operarios, además, la desarrolladora inmobiliaria resultó sancionada recientemente por la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C. puesto que el proyecto fue entregado sin una conexión definitiva al servicio público de energía eléctrica.

Este complejo trámite para dotar de una conexión definitiva a servicios públicos una edificación, no es un asunto aislado reservado a algunas constructoras. Hay varios pronunciamientos —además muchas veces contradictorios— de las autoridades competentes sobre desarrollos inmobiliarios que aún tienen en trámite una conexión definitiva a la red de servicios públicos, pese a encontrarse habitados desde hace años. Por supuesto, esta circunstancia tiende a generar controversias en el ámbito del derecho privado contractual que se revisan en este documento.

El problema toma especial relevancia al revisar las últimas cifras del sector de la construcción que lo ratifican como un innegable propulsor de la economía nacional. Este rubro del mercado —compuesto mayoritariamente por la construcción de vivienda— guarda estrechas relaciones con muchos otros, impulsando no solo el empleo a tal punto que uno de cada cinco empleos formales en Colombia está relacionado directa o indirectamente con la construcción¹, sino que, además acrecienta el dinamismo y crecimiento financiero, manufacturero, industrial, entre otros.

1 Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, “Vivienda, Ciudad y Hábitat 2022-2026” (2022). En: <https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/92/portada/vivienda-ciudad-y-habitat-2022-2026>.

Para obtener una perspectiva visual del comportamiento general del sector formal de la construcción, en el *Gráfico 01* se puede apreciar la cantidad de metros cuadrados licenciados en Colombia en el período transcurrido entre 2015 y 2023. Además, se aprecia una distribución por usos. Se evidencia que la vivienda tiene una incidencia mayoritaria en el metraje licenciado en Colombia; en promedio, el 77.44% de los metros cuadrados que se licencian en el país son destinados a este uso².

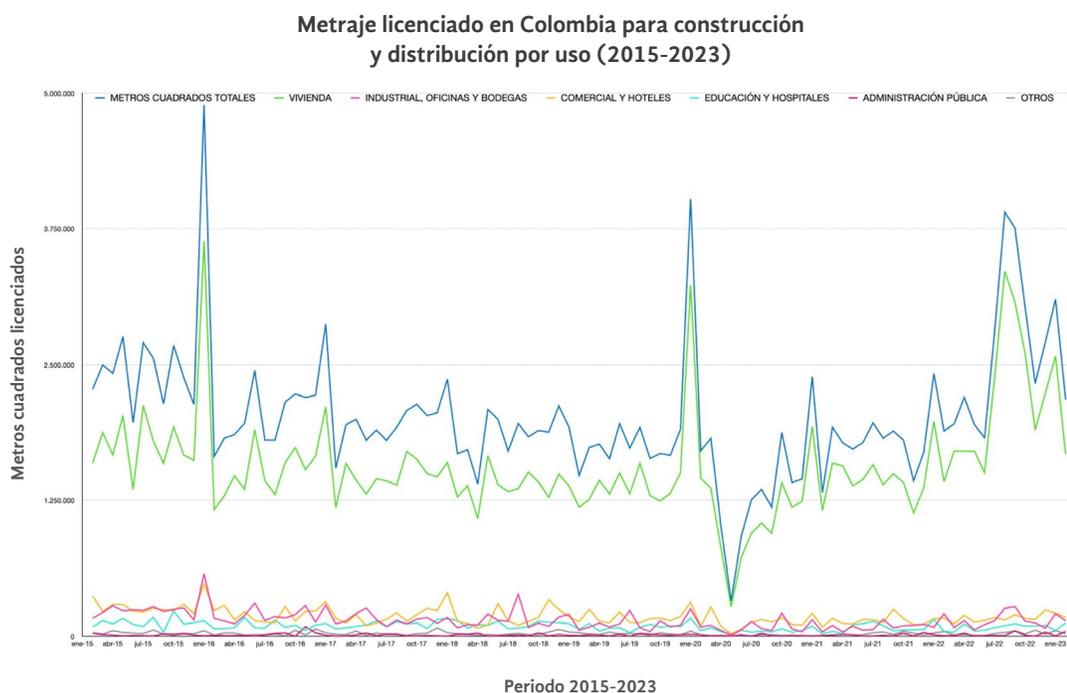


Gráfico 01. Metraje licenciado en Colombia para construcción y distribución por uso (2015 – 2023)³

El *Gráfico 02* presenta otra perspectiva del sector pertinente. Este gráfico representa la cantidad total de unidades de vivienda licenciadas mensualmente durante el mismo período de tiempo abarcado en el *Gráfico 01*. A partir de los datos recopilados por la Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, con los cuales se proyectó el *Gráfico 02*, fue posible calcular que en Colombia mensualmente se licencian en promedio 17.350 unidades de vivienda.

2 Cálculo llevado a cabo a partir de: Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, *Colombia Construcción en Cifras Marzo 2023*. (2023). En: <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/CONSTRUCCIÓN%20EN%20CIFRAS/Colombia%20Construcción%20en%20Cifras%20Marzo.xlsx>.

3 Elaboración propia a partir de datos de: Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, *Colombia Construcción en Cifras Marzo 2023*. (2023). En: <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/CONSTRUCCIÓN%20EN%20CIFRAS/Colombia%20Construcción%20en%20Cifras%20Marzo.xlsx>

Unidades de vivienda licenciadas (2015-2023)

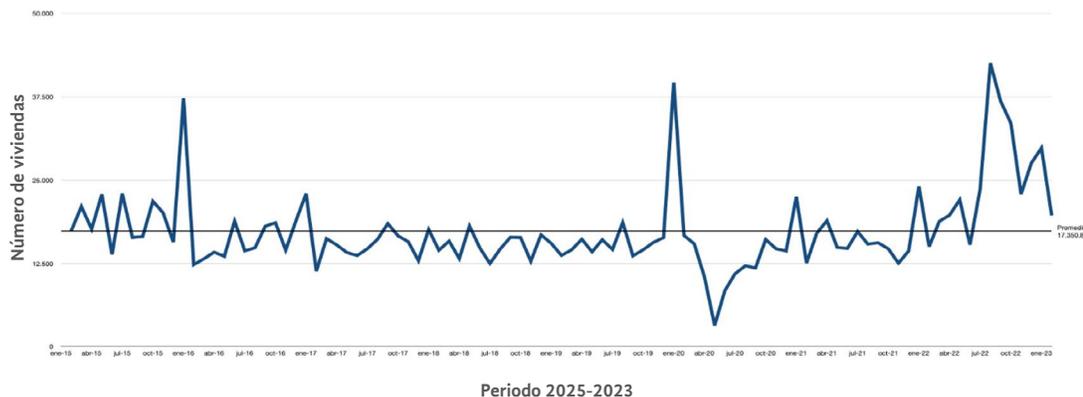


Gráfico 02. Unidades de vivienda licenciadas (2015 – 2023)⁴

Esta considerable cifra, tanto de metros cuadrados destinados a vivienda como de nuevas unidades licenciadas, hace que el problema objeto de esta investigación sea uno relevante y pertinente para desarrollar; un número creciente de construcciones anuales adicionales supone una carga mayor sobre las redes de servicios públicos existentes.

La presente investigación desarrollará el alcance de la responsabilidad exigible a desarrolladores inmobiliarios al respecto de la obtención de la conexión definitiva a servicios públicos domiciliarios (CD) de energía eléctrica y acueducto. Este es un aspecto en torno al cual se han levantado importantes debates y vacíos por razones tales como dispersión normativa, multiplicidad de autoridades con criterios divergentes, antigüedad y ambigüedad regulatoria, alta sensibilidad de los bienes jurídicos inmersos, entre otros.

Se expondrá el contexto del problema, su origen técnico y jurídico y se analizarán las implicaciones de esta problemática en el área del derecho privado, particularmente, en sede del contrato de compraventa suscrito entre los compradores y los desarrolladores inmobiliarios —vínculo jurídico que además usualmente conlleva la intervención de entidades fiduciarias—. Todo esto, con el propósito de comprender las implicaciones frente a la *equidad contractual* derivadas de la obligación de obtener una CD para los desarrolladores inmobiliarios.

A fin de proponer alternativas que permitan contener dichos escenarios de *inequidad*, se revisarán tres dimensiones de la obligación de obtener la CD que

4 Elaboración propia a partir de datos de: Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, *Colombia Construcción en Cifras Marzo* (2023). En: <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/CONSTRUCCIÓN%20EN%20CIFRAS/Colombia%20Construcción%20en%20Cifras%20Marzo.xlsx>.

permiten evidenciar con mayor claridad posibles *desequilibrios contractuales*. Estas dimensiones son: (i) el estándar de diligencia del desarrollador inmobiliario en cuanto al cumplimiento de la obligación, (ii) la responsabilidad por el pago del suministro de los servicios públicos desde el momento en que se hace entrega material del inmueble prometido en venta al comprador y (iii) la determinación de si se produce, o no, incumplimiento contractual al transferir el dominio a los compradores de estas unidades sin una CD a servicios públicos.

Capítulo I. El estado actual de la discusión en torno a la equidad contractual y el contrato de compraventa de vivienda urbana nueva o sobre planos

Con el propósito de responder a los interrogantes planteados en la introducción, resulta indispensable: (i) desarrollar el concepto de *equidad contractual* y (ii) exponer la fuente de la obligación objeto de estudio dentro del contrato de compraventa de vivienda urbana sobre planos. Por lo tanto, en este capítulo se presentarán algunas nociones contemporáneas que han actualizado y desarrollado el concepto de *equidad* y de *justicia* contractual para ofrecer una posible noción del concepto que permita identificar lo *equitativo* de lo *inequitativo*.

1. Nociones contemporáneas de equidad y justicia en contratos bilaterales

Para determinar si el equilibrio del contrato de compraventa de vivienda urbana nueva se rompe con la responsabilidad que los operadores jurídicos le exigen actualmente a los desarrolladores inmobiliarios debe especificarse *qué es lo equitativo*. Ciertamente, el análisis en torno a la *equidad* contractual ha encontrado su mayor desarrollo en circunstancias que sobrevienen al contrato —posteriores a él— y que tienen la magnitud de afectar el equilibrio de este (v. Gr. La teoría de la imprevisión o la excesiva onerosidad sobreviniente); por el contrario, esta investigación analiza un contrato que, probablemente, *nace desequilibrado* en la medida que las Entidades de control interpretan la norma de una forma que resulta inequitativa. Habiendo dicho esto, se emplearán las definiciones otorgadas en diversas

fuentes cuando se refieren al restablecimiento del equilibrio económico del contrato para lograr la construcción de una definición del *contrato equilibrado*.

La *equivalencia* es un elemento que distingue un contrato oneroso y conmutativo⁵. Al respecto, el Art. 1498 del Código Civil indica que “[...] cuando cada una de la partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer [...]” se dice que el contrato es *oneroso conmutativo*. Así pues, una primera definición para el concepto de *equidad* en los contratos onerosos conmutativos —como lo es el de compraventa de vivienda urbana nueva— es la *equivalencia* entre las prestaciones y las contraprestaciones adeudadas por las partes entre sí.

En este mismo sentido, llama la atención el Num. 2do del Art. 2060⁶ del Código Civil —a propósito de los contratos que tienen por objeto la construcción de un edificio— en el que se permite la adecuación del precio de la construcción pactado inicialmente en caso de que surgieren imprevistos que aumenten ostensiblemente el valor de construcción —v. Gr. Un defecto del suelo— y así garantizar la justicia contractual.

Otra fuente normativa⁷ que, si bien no define el concepto de *equidad* contractual, sí pone de manifiesto su importancia y la necesidad de que la relaciones jurídicas estén equilibradas, máxime en contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida en el tiempo, es el reconocido Art. 868 del Código de Comercio, el cual dio pie a la teoría de la imprevisión y resalta la importancia que ha otorgado el legislador a la preservación del equilibrio económico contractual durante la ejecución de las convenciones.

En lo que respecta a la jurisprudencia, los conceptos de *simetría prestacional del negocio jurídico*, *teoría de la imprevisión* y *excesiva onerosidad sobreviniente* no resultan extraños⁸. De hecho, fue a través de jurisprudencia que la *imprevisión* como teoría con vocación de modificar las obligaciones inicialmente pactadas por las partes, se abrió paso en el ordenamiento jurídico⁹.

5 Ley 84 de 1873, 26 de mayo de 1973. Código Civil Colombiano. *Diario Oficial* 2.867. Art. 1498.

6 Ibid. Art. 2060. Num. 2do.

7 Decreto Ley 410 de 1971, 27 de marzo de 1971. *Diario oficial* 33.339 Art. 868.

8 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria . Sentencia del 29 de octubre de 1936, G. J. XLIV, n. 1918-1919, p. 455. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 09 de diciembre de 1936, G. J. XLIV n. 1918 – 1919, p. 789. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 23 de mayo de 1938, G. J. XLVI, n. 1936, p. 523. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 24 de marzo 1983, G. J. n. 2400, p. 61. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 25/Feb./1937. G. J. XLIV, n.1920-1921, p. 613.

9 David Orjuela, *La incompatibilidad entre contrato y realidad: Propuesta de compaginar el principio de pacta sunt servanda y la equidad de las operaciones frente a la teoría de la imprevisión en Colombia*

Jurisprudencia reciente de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil¹⁰, ha recogido este concepto para concluir que si bien antiguamente la sujeción al principio de *pacta sunt servanda* era irrestricta; el tratamiento contemporáneo mayoritario tiende a permitir la revisión de *lo pactado*. Así, en caso de que se haya producido una situación sobreviniente que desequilibre la simetría contractual, se permite al juzgador ajustar las prestaciones y contraprestaciones de las partes para lograr el restablecimiento del equilibrio económico del contrato.

En este mismo sentido, ha manifestado la Corte que los partícipes de un contrato, deben evitar razonablemente el desequilibrio y corregirlo en caso de que se produzca. Así mismo, ha indicado que el negocio jurídico, además de ser por definición un *mecanismo de cooperación intersubjetiva*, debe estar guiado por la “[...] *buena fe, la equidad y la justicia contractual* [...]”¹¹.

Ahora bien, un sector de la doctrina desarrolla el deber de buena fe que debe acompañar a los contratantes, incluso desde antes de suscribir una convención y hasta después de concluida o extinta¹². En consecuencia, se deriva la obligación para las partes de obrar con buena fe cuando el equilibrio económico del contrato se ha roto totalmente teniendo que asumir una de las partes las consecuencias desfavorables del hecho sobreviniente. Otros autores rescatan el hecho de que “[e]l contrato es una situación de justicia (Bobbio, 1993, p. 60), porque en la relación que crea entre las partes se puede apreciar la justicia entre lo que se da y lo que se recibe, entre lo que se hace y su compensación, entre las cargas y los derechos que se generan”¹³. De esta forma, especialmente en los contratos bilaterales como lo es el de compraventa objeto de este escrito, otra definición de la justicia o equilibrio contractual consiste en una *semejanza* entre las prestaciones y las contraprestaciones

(Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2022), 13-18. En: https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/59209/ENTREGA%205_DAVID%20FELIPE%20ORJUELA%20BERNAL.pdf?sequence=3&isAllowed=y

10 Corte Suprema de Justicia de Colombia. Sala de Casación Civil. STC del 21 de febrero de 2012. Radicado, e11001310304020060053701. Magistrado ponente: William Namén. En: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjdk-WC--r6AhUPVTABHaVfAZUQFnoECAgQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.procuraduria.gov.co%2Frelatoria%2Fmedia%2Ffile%2Fflas_juridico%2F284_CSJ-SC-2006-00537-01.doc&usq=AOvVaw3rljffHg7LvbBtvXi_wVrm.

11 Ibid.

12 David Orjuela, *La incompatibilidad entre contrato y realidad: Propuesta de compaginar el principio de pacta sunt servanda y la equidad de las operaciones frente a la teoría de la imprevisión en Colombia* (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2022), 13-18. En: https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/59209/ENTREGA%205_DAVID%20FELIPE%20ORJUELA%20BERNAL.pdf?sequence=3&isAllowed=y,

13 Carlos Giraldo, *La Justicia en el derecho privado contractual: Una realidad en construcción*. (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2017), 4-32. DOI: <http://dx.doi.org/10.15425/redepriv.57.2017.01>

que las partes se deben entre sí considerando tanto su magnitud, las partes propiamente dichas y, claro está, el precio.

Adicionalmente, en otros ordenamientos jurídicos, no es ajena la pertinencia de que los contratos preserven un estado de equilibrio. Tal sea el caso de la teoría inglesa de la *frustración* del contrato, la *impracticabilidad* estadounidense, la *imprevisión* francesa, la *excesiva onerosidad* italiana o la conservación de la *base del negocio* alemana¹⁴.

El anterior análisis de fuentes, permite evidenciar la pertinencia actual de la equidad en los contratos a partir de normas, doctrina y jurisprudencia al respecto que han recogido el concepto de *equidad, justicia o equilibrio* contractual. El estado del arte en este aspecto es voluminoso pues es posible evidenciar un sector significativo de la doctrina que le ha otorgado mayor peso a la equidad contractual y le ha restado fuerza a la sujeción irrestricta al principio *pacta sunt servanda* —acogerse a lo pactado por las partes—. Esta doctrina, tendiente a la búsqueda de una mayor justicia y equidad contractual a lo largo de la ejecución de los contratos, permite evidenciar una adecuada y oportuna preocupación de la academia jurídica por la conjuración de circunstancias injustas e inequitativas que afectan la armonía de las relaciones que se llevan a cabo por medio de contratos.

2. La obligación de obtención de CD: definición del contrato de compraventa de vivienda urbana nueva o sobre planos y la tensión en el equilibrio contractual

En el sector inmobiliario son constantes las tensiones entre los compradores de inmuebles nuevos destinados a vivienda —que además suelen ser consumidores—, las empresas prestadoras de servicios públicos, las entidades de control y los desarrolladores de esta clase de productos por la *conexión definitiva a servicios públicos domiciliarios*. Estas tensiones entre desarrolladores y compradores —que ocurren especialmente con las CDs de los servicios de energía eléctrica y acueducto— son causadas generalmente por el complejo, técnico, incierto y extenso trámite de obtención de CD adelantado ante las empresas prestadoras de servicios públicos; trámite que puede tomar, incluso, años.

14 Manuel García. La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. (Madrid: Dykinson, S.L., 2014) En: <https://www.tirantonline-com-co.ezproxy.uniandes.edu.co/latam/bibliotecaVirtual/ebookInfo?id=9788490852248>

Así pues, es una práctica recurrente que los enajenadores de vivienda nueva escrituren las unidades resultantes de un proyecto inmobiliario sin que estas cuenten con una CD a servicios públicos. De esta forma, para garantizar la habitabilidad de estas unidades se emplea la *conexión provisional de obra*, a través de la cual se suministró el servicio público durante la fase de construcción y hasta tanto se obtenga la CD. Sin embargo, es usual que las entidades de control exijan a los desarrolladores el pago del precio por el suministro de servicios que consumen los habitantes del proyecto inmobiliario prestados a través de la Conexión Provisiona de Obra (CPO) hasta tanto no se obtenga la CD. Pese a ello, entidades de vigilancia y control han sancionado a desarrolladores por escriturar y entregar las unidades sin CD a servicios públicos domiciliarios, aún cuando estos desarrolladores contaban con aval de aquellas entidades para proceder de esta forma.

Por lo tanto, resulta plausible preguntarse: ¿Se rompe el equilibrio del contrato de compraventa de vivienda urbana nueva con la responsabilidad que se le exige actualmente a los desarrolladores inmobiliarios frente a obtención de la conexión definitiva de servicios públicos?

Para resolver dicho interrogante, es necesario esclarecer con precisión el vínculo jurídico contractual que relaciona al comprador de vivienda sobre planos con el desarrollador inmobiliario. Podría decirse que el contrato analizado: (i) tiene por objeto una cosa futura, (ii) es solemne porque implica la tradición de un bien inmueble, (iii) está sujeto a un plazo al no ser posible trair el inmueble que aún no se ha construido y (iv) que implica una obligación dineraria en cabeza del comprador y múltiples haceres por parte del desarrollador para lograr, finalmente, *darle* al comprador, el bien prometido en venta.

A forma de aclaración, en Colombia es frecuente que este contrato de compraventa contemple la intervención de una entidad fiduciaria que se encarga, entre otras cosas, de administrar los aportes que los compradores de los inmuebles hacen al desarrollador inmobiliario. Sin embargo, la obligación de obtener la CD en cabeza del desarrollador persiste independientemente de si el proyecto inmobiliario contó, o no, con un esquema fiduciario.

Por lo dicho previamente, es oportuno identificar cuál es el camino jurídico que se sigue con los adquirentes de las unidades inmobiliarias en su vinculación al proyecto. Véase el *Gráfico No. 03* que expone un esquema usual de vinculación de clientes a un proyecto inmobiliario con esquema fiduciario:

En el *Gráfico No. 03* se puede apreciar un esquema tradicional de vinculación de clientes a un proyecto inmobiliario y se resaltan en rojo aquellos documentos que se suscriben por los adquirentes, a saber: la carta de instrucciones y

plan de pago durante la fase de pre-ventas; una vez decretado el punto de equilibrio del proyecto, la promesa de compraventa y, finalmente, la escritura pública de compraventa. Habiendo dicho lo anterior, podría preguntarse ¿en este camino en dónde se haya la fuente de la obligación de obtención de CD? Pues bien, uno de los múltiples trámites que deben adelantar los desarrolladores inmobiliarios para que el proyecto cumpla las normas consignadas en el ordenamiento jurídico, es la denominada *radicación de documentos* —también llamada de forma errónea *permiso de enajenación*— ante las autoridades locales, en el caso de Bogotá D.C., la Secretaría Distrital del Hábitat - SDH¹⁵.

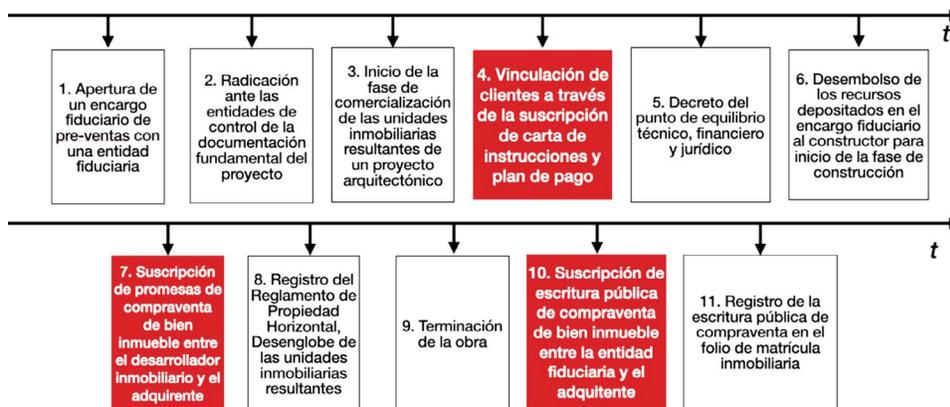


Gráfico No. 03. Esquema tradicional simplificado de vinculación de clientes a un proyecto inmobiliario sobre planos en el que “t” es tiempo. Elaboración propia.

En principio y conforme el precitado decreto, este trámite tiene por objeto únicamente radicar algunos documentos exigidos por la autoridad local dentro de los cuales destacan: los modelos de los contratos que se emplearán en la “[...] *celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la **coherencia y validez de las cláusulas** con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato*”¹⁶ (Resaltas fuera de texto).

Como se ha expuesto, en estas radicaciones, los desarrolladores inmobiliarios deben allegar las minutas tanto de promesa de compraventa como de escritura pública de compraventa que se suscribirán con los clientes y en una evidente trasgresión de funciones pues la SDH no es competente para analizar la validez de

15 Decreto 1783 de 2021. 20 de diciembre de 2021. *Diario oficial* 51.894. Art. 3.

16 Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. (Bogotá D.C., 2022. 04 de noviembre). En <https://bogota.gov.co/servicios/guia-de-tramites-y-servicios/radicacion-de-documentos-para-adelantar-actividades-de-construccion-y-enajenacion-de-inmuebles-destinados-a-vivienda>.

cláusulas contractuales, usualmente se niega a conceder un número de radicación de documentos hasta tanto la redacción de estos documentos se ajuste al concepto de *validez* y *coherencia* empleado por la SDH.

Por su parte, esta entidad, ha interpretado el Art. 10mo de la Ley 66 de 1968¹⁷ concluyendo que los desarrolladores inmobiliarios deben entregar y escriturar los inmuebles resultantes de sus proyectos con las CDs, independientemente de que tal obligación no se aprecie en la lectura del citado artículo. Con base en esta interpretación, la SDH se niega a otorgar el *número de radicación de documentos*, hasta tanto en las minutas de promesa de compraventa y escritura pública compraventa no se haga explícito que el desarrollador inmobiliario deberá entregar los inmuebles provistos de CDs a servicios públicos y que, si por alguna razón no lo lograra al momento de la entrega, el costo del suministro del servicio a través de la CPO tendrá que ser asumido por el desarrollador hasta que se obtenga la CD¹⁸.

Además, las entidades fiduciarias exigen el aludido *número de radicación de documentos* expedido por la SDH para decretar la obtención del punto de equilibrio jurídico y así proceder al desembolso de los recursos correspondientes a cuotas iniciales depositados por los adquirentes en el encargo fiduciario que administran. Por lo tanto, el desarrollador inmobiliario no tiene más remedio que ajustar sus minutas de promesa y de escritura incluyendo las cláusulas que conforme a la interpretación de la SDH de la norma, configuren contratos *válidos* y *coherentes*. Es así, entonces, como surge la obligación analizada en este escrito.

3. Conclusiones en torno al equilibrio contractual y posible elaboración del concepto

A lo largo de este capítulo, se expusieron diversas aproximaciones al concepto de equidad, equilibrio y justicia contractuales desde diversas fuentes jurídicas —códigos, jurisprudencia, doctrina y fuentes extranjeras—. Por lo tanto, podemos llegar a algunas conclusiones, a saber: (i) el concepto de *equidad* y de *equilibrio*

17 “**ARTÍCULO 10º.**- La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización”

18 Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., Requerimiento Radicación de Documentos No. 400020210134. Proyecto MORUS. Radicación 1-2021-26885.

contractual ha sido ampliamente desarrollado por diversas fuentes —códigos, jurisprudencia, doctrina—; (ii) las fuentes consultadas entienden que el equilibrio contractual es un elemento que se pone especialmente de manifiesto en contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida; (iii) el ordenamiento contempla que esta *equidad* se mantenga durante la ejecución del contrato; (iv) el concepto de *equidad, equilibrio y justicia contractual*, ha encontrado su mayor desarrollo y análisis jurídico cuando se ha roto por circunstancias sobrevinientes —posteriores— a la celebración del contrato y muchos autores suelen dar por sentado que el contrato en su génesis suele ser balanceado, equilibrado, justo y equitativo y que, de afectarse este orden, es por circunstancias posteriores o sobrevinientes.

Dicho lo anterior, propongo un posible desarrollo de *contrato equilibrado, justo o equitativo* con base en los elementos que fueron hallados reiteradamente en las fuentes consultadas cuando definieron este concepto. Nótese los siguientes aspectos fundamentales de la definición: simetría entre las prestaciones y las contraprestaciones, buena fe, equivalencia, función social del contrato.

A partir de estos pilares, podría decirse que un *contrato bilateral equilibrado* es aquel contrato negociado, suscrito, ejecutado y liquidado de buena fe, en el cual las partes acuerdan un esquema de cooperación para la consecución de una causa que les motiva a comprometerse por medio de la convención o contrato. Es especialmente, un contrato en el que las prestaciones asumidas por cada una de las partes, encuentran una contraprestación de igual o semejante magnitud de tal manera que hay correspondencia —no necesariamente matemática— entre aquello que se da y aquello que se espera recibir a cambio.

Probablemente, esta definición haga a un lado algunas dimensiones de lo que implica la *equidad* como concepto abstracto. Sin embargo, es lo suficientemente general para abarcar los diversos tratamientos que las fuentes han otorgado a este concepto, que a juicio de algunos podría resultar etereo o filosófico.

A partir de esta definición, se recuerdan tres dimensiones de la obligación de obtener una CD que, potencialmente, tienen la posibilidad de desestructurar el equilibrio del contrato estudiado. Son: (i) Si se entiende que la obligación de obtención de CD es de resultado, ¿se rompe el equilibrio del contrato? (ii) Si se asigna al desarrollador la responsabilidad de pagar el suministro de servicios públicos desde la escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias y hasta tanto no se obtenga la CD, ¿se rompe el equilibrio económico del contrato? Y (iii) Si las autoridades entienden que el desarrollador incumple el contrato de compraventa en la medida en la que entreguen y escrituren las unidades inmobiliarias sin CD a servicios públicos domiciliarios, ¿se rompe el equilibrio económico del contrato?

Cada una de estas preguntas se estudiará en detalle en los siguientes capítulos. Se procederá a exponer las diversas respuestas que el que el ordenamiento jurídico ha ofrecido para así determinar si, en efecto, el tratamiento que los operadores jurídicos han dado a esta obligación tiene la potencialidad de resquebrajar el equilibrio del contrato.

Capítulo II. La obtención de conexión definitiva a servicios públicos domiciliarios como obligación de medio en cabeza del desarrollador inmobiliario

En este capítulo se estudiará la posibilidad de clasificar la obligación de obtener una CD en cabeza del desarrollador inmobiliario como una de medio o como una de resultado. Así mismo, se revisará el efecto de esta clasificación atendiendo a la definición de *equidad contractual* propuesta en el Capítulo I.

1. Elementos que distinguen cuándo una obligación es de medio y cuándo es de resultado

Para determinar acertadamente si la obligación analizada podría catalogarse como una de medio o como una de resultado, resultará útil identificar los parámetros que proporciona el ordenamiento jurídico para diferenciar estas obligaciones entre sí.

Pese al reconocimiento que tiene esta clasificación de las obligaciones, su fuente no es el Código Civil o una norma de orden legal. Por el contrario, ha sido la jurisprudencia¹⁹, la doctrina²⁰ e incluso instrumentos de derecho internacional²¹

19 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. STC de 05 de noviembre de 2013. Radicado, e20001310300520050002501. Magistrado Ponente: Arturo Solarte. En: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/novejuri/civil/S2000131030052005-00025-01.pdf>.

20 Al respecto véanse: Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 104*. (Bogotá D.C., 2018. 02 de marzo). En: <http://www.lexbasecolombia.net/lexbase/normas/conceptos%20sspd>. Daniel Garzón y David Parada, *Las obligaciones de medio y de resultado y su incidencia en la carga de la prueba y la culpa contractual*. (Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana, 2014), 241-252. En: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/44501/11.%20Garzon-Parada.pdf?sequence=2&isAllowed=y> y Carlos Aldana Gantiva, "Principales clasificaciones de las obligaciones" en *Derecho de las Obligaciones: Con propuestas de modernización*, coordinado por Marcela Castro de Cifuentes. (Bogotá D.C.: Editorial Temis, 2015), 70-76.

21 Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado, Principios Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales 2016. En: <https://www.unidroit.org/wp-content/uploads/2021/06/Unidroit-Principles-2016-Spanish-bl.pdf>

los que se han encargado de incorporarla y desarrollarla para así ofrecer criterios que permitan diferenciar a las obligaciones de medio y de resultado. Algunos de estos criterios recogidos del ordenamiento se listan a continuación: la *voluntad de las partes* y la *descripción de la prestación*, la *aleatoriedad*, el *precio*, el *riesgo*, el *control del deudor en la materialización del resultado*, la *correlación entre conducta del deudor y realización del interés primario del acreedor*, entre otros.

Por lo tanto, en casos en los que no fuere claro ante qué clase de obligación nos encontramos, existen parámetros diferenciadores que asisten al operador jurídico en la adecuada clasificación de las obligaciones para determinar si son de medio o de resultado. De hecho, la jurisprudencia emplea y llena de contenido estos criterios recogiendo como uno de los más esclarecedores el *grado de control que tiene el deudor en la determinación o materialización del resultado*²².

En esta línea, un sector de la doctrina plantea que únicamente podría “[...] imputarse razonablemente a un deudor la responsabilidad de los objetos y hechos precisos sobre los cuales él ejerce un verdadero dominio. [...]”²³. Es decir que, siguiendo esta línea de pensamiento para catalogar una obligación como de resultado debe existir un *control* por parte del deudor respecto de la materialización del resultado esperado por el acreedor.

A partir de este criterio, se puede argüir que a menor grado de *control del deudor en la materialización de la prestación*, más probable es que se deba clasificarse una obligación como de medio. Veamos algunos ejemplos también del ámbito inmobiliario en los que se aprecia que el *control en la obtención del resultado* recae en el deudor: la obligación de transferir el derecho real de dominio al cliente una vez terminada la construcción, o la obligación de levantar el edificio y entregarlo dotado conforme las especificaciones convenidas, son ambas prestaciones

22 “En la actualidad (...), el criterio más aceptado para distinguir uno y otro tipo de obligación se encuentra en la incidencia que en el concepto de cumplimiento pueda tener el que con la conducta debida se realice el interés primario del acreedor, es decir, que éste efectivamente obtenga el resultado útil o la finalidad práctica que espera lograr. En algunas obligaciones, el deudor asume el compromiso de desarrollar una conducta determinada en favor del acreedor, con el propósito de satisfacer el resultado esperado por éste; no obstante, **si tal resultado también depende de factores cuyo control es ajeno al comportamiento del deudor**, v.gr. elementos aleatorios o contingentes, la obligación, en dichos eventos, es de medio o de medios, y el deudor cumple su compromiso si obra con la diligencia que corresponda, aunque no se produzca la satisfacción del interés primario del acreedor. Por su parte, en otras obligaciones, las de resultado, el interés primario del titular del derecho crediticio sí se puede obtener con el comportamiento o conducta debida, toda vez que en ellas la presencia del componente aleatorio o de azar es exigua, y por ende, el deudor sí puede garantizar que el acreedor obtenga el resultado o logro concreto que constituye dicho interés primario” Resalta fuera de texto. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sent. 5 noviembre 2013, M. P. Arturo Solarte.

23 Martha Neme, *Obligaciones de garantía en el derecho contemporáneo: Análisis desde la tradición del derecho civil* (Bogotá D.C.: Universidad Externado de Colombia, 2018), 28-30. En: <https://bdigital.uxternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/c8173804-e6a6-4f52-a822-d2ec81650b55/content>

cuyo cumplimiento está totalmente bajo el *control* del desarrollador inmobiliario. Es el desarrollador quien firma la escritura que genera la obligación de trasladar el dominio o quien contrata con proveedores y subcontratistas la ejecución de la obra conforme su experticia, hace los seguimientos requeridos y gerencia el proyecto. Sin embargo, tal y como se expondrá en el siguiente acápite, la obtención de la CD podría no tener este grado de *control* que permitiera clasificar la obligación como una de resultado.

2. La incidencia de terceros en la obtención de la CD: el control por parte del obligado

Como se ha expuesto, la obligación de obtener la CD, es una obligación que consiste en un hacer por parte del desarrollador inmobiliario que, conforme lo previsto en el Art. 10 de la Ley 66 de 1968, no es posible trasladar o descargar al comprador.

Por su parte, la obtención de la CD implica dos alcances, a saber: (i) diseñar y ejecutar en la construcción las acometidas y obras de infraestructura requeridas por las empresas prestadoras de servicios públicos, ciñéndose el desarrollador a los parámetros técnicos por aquellas exigidas y (ii) radicar y gestionar ante estas empresas la solicitud de obtención de CD. El primer alcance, implica una obligación de hacer cuyo responsable es el desarrollador inmobiliario. Ciertamente, no se precisa un mayor análisis para comprender que se trata de una clásica obligación de resultado por cuanto el deudor cuenta con el *control* en la concreción de la prestación.

Pese a ello, la CD no se obtiene únicamente con la construcción de la infraestructura necesaria, sino que además, implica gestionar la obtención de la CD ante las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes. Esta obligación, también de *hacer* y responsable es el desarrollador inmobiliario, precisa de reunir documentación técnica especializada —planos, memorias de cálculo, etcétera—, obtener diversos certificados técnicos —v. Gr. RETIE, RETILAB, entre otros—, radicar y gestionar ante las empresas de servicios públicos las solicitudes correspondientes.

Como es de esperarse, el trámite ante estas empresas no es ágil. Una condición para iniciar el trámite es contar con documentación técnica expedida por entes certificadores independientes a las empresas de servicios públicos y al desarrollador inmobiliario que, a través de visitas *in situ*, acredite que los proyectos eléctrico e hidrosanitario se ejecutaron conforme a la norma técnica correspondiente—v. Gr. Certificado RETIE—. Además, para que el desarrollador inmobiliario pueda obtener una CD, no solo debe aprobar las visitas del ente certificador sino que además debe

llevar a cabo otra serie de visitas por parte de la empresa prestadora del servicio público. Tanto en las visitas de los entes certificadores como de las empresas de servicios públicos usualmente se efectúan observaciones que redundan en cambios o modificaciones del proyecto construido o de documentación en general.

De esta forma, se ve que la decisión de otorgar o no la CD, a través de la denominada *maniobra de conexión definitiva* y la consecuente instalación de medidores independientes y definitivo para cada una de las unidades inmobiliarias, es una actividad que depende de las gestiones y debida diligencia por parte del desarrollador inmobiliario. No obstante, las empresas de servicios públicos tienen un altísimo grado de incidencia en la obtención de la CD pues son quienes, finalmente, deciden el otorgamiento, o no, de la CD con base en sus propios procedimientos, normas técnicas, plazos, *fees* y requerimientos.

Así pues, pese a que la obligación de obtener la CD se origine en una interpretación del Art. 10 de la Ley 66 de 1968²⁴ y esta se vea incorporada por vía normativa al esquema de obligaciones de un contrato de compraventa de bien inmueble que tiene por partes al comprador y al desarrollador inmobiliario —vendedor—, se aprecia que en el logro de esta obligación en particular existe un significativo grado de intervención por parte de un tercero a la relación contractual —las empresas prestadoras de servicios públicos— en la concreción de la obligación. Restándole, por lo tanto, *control* al desarrollador inmobiliario en la materialización del resultado. Esta circunstancia, en cualquier caso, se ve agravada con la imposibilidad de encontrar en el mercado múltiples prestadores de servicios públicos que otorguen CDs generando distorsiones en el mercado producto de una competencia muy reducida, si no es que inexistente.

3. La obligación de conexión definitiva a servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto como obligación de medio

En los últimos dos acápites se han recopilado criterios orientadores para la determinación de cuándo una obligación es de medio y cuándo es de resultado, también se ha expuesto en el caso de la obtención de la CD la alta participación de terceros en la consecución del resultado. En este acápite, se evaluará la posibilidad de enmarcar la obligación objeto de estudio como una de medio.

24 Véase Capítulo IV.

A fin de determinar qué clase de obligación es la obtención de la CD, se llevarán a cabo dos análisis. Uno propio, con base en la comprensión de la obligación propiamente dicha y el cotejo con los criterios diferenciadores expuestos en el primer acápite de este capítulo. Otro, con base en respuestas a derechos de petición radicados ante diversas entidades competentes en torno al debate.

Como fue revisado en este capítulo, una interpretación de los criterios que el ordenamiento jurídico otorga para clasificar una obligación como de medio o de resultado es el *grado de control con el que cuenta el deudor en la materialización de la obligación*. En consecuencia, cuando el resultado es *ajeno al comportamiento del deudor*²⁵, la obligación debe clasificarse como una de medios lo que permitiría al deudor exonerarse de responsabilidad a través de la demostración de su debida diligencia.

Pero, ¿podría decirse que la obtención de la CD es *ajena al comportamiento* del desarrollador inmobiliario? Si se revisa el procedimiento que debe seguirse para obtener la CD es posible apreciar un altísimo grado de injerencia por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos. Véase que este tercero: decide el otorgamiento o no de la CD; aprueba y constata que el proyecto tanto eléctrico como hidráulico se ajuste a las normas técnicas; efectúa múltiples visitas técnicas en las que ordena al desarrollador inmobiliario ajustar y construir la infraestructura de redes para cumplir con los requerimientos; estudia, requiere y avala o incluso desconoce los certificados proveídos por entes certificadores; fija y exige estricta sujeción a un procedimiento para el estudio y obtención de la CD; es quien, ya luego, prestará el suministro del servicio público; entre otros.

Así las cosas, pese a que quien *impulsa* el proceso, diseña y construye las redes internas de los inmuebles es el desarrollador inmobiliario, también podemos evidenciar un alto grado de *control* en la obtención de la CD detentado por las empresas prestadoras de los servicios públicos. Siguiendo los criterios de determinación para la clasificación de una obligación, es factible argumentar que la obligación de obtener la CD en cabeza del desarrollador originada en la ley podría catalogarse como una de medio dado que el *control* que el desarrollador ejerce en el cumplimiento de esta obligación cede mucho terreno a las empresas prestadoras de servicios públicos.

25 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. STC del 05 de noviembre de 2013. Radicado:, e20001310300520050002501. Magistrado Ponente: Arturo Solarte. En: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/novejuri/civil/S2000131030052005-00025-01.pdf>.

Ahora bien, como se indicó previamente fueron radicados diversos derechos de petición a múltiples entidades²⁶ solicitando información y pronunciamientos inherentes a esta investigación. Una de ellas, consistía en preguntarles directamente si la obligación de obtención de CD en cabeza de los desarrolladores inmobiliarios era de medio o de resultado.

Al respecto, algunas entidades²⁷ inhiben su pronunciamiento aduciendo que quien debe pronunciarse al respecto de eximentes de responsabilidad debe ser un juez. Otras entidades²⁸, por su parte, también inhiben su pronunciamiento pero aclarando que la determinación de la responsabilidad se deberá estudiar al tenor de las estipulaciones del contrato de compraventa indicando explícitamente que estos pactos contractuales pueden estipularse siempre y cuando no medie prohibición expresa. Finalmente, otras entidades²⁹ sí se pronuncian al respecto para concluir que se trata de una obligación de resultado.

Aquellas entidades que concluyen que la obligación objeto de estudio es de resultado afinan su perspectiva en los siguientes argumentos: (i) es deber del urbanizador ejecutar las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios³⁰; (ii) bajo ninguna circunstancia la SPO debe dejarse como conexión definitiva³¹ y (iii) que cuando la normatividad indica que un acto de entrega está supeditado a unas condiciones específicas es una obligación de resultado y no de medio³².

26 Las entidades a las cuales se les radicaron derechos de petición fueron: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Superintendencia de Industria y Comercio, ENEL – Codensa, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C.

27 Al respecto véanse: Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., *Petición consulta de información enajenación proyecto vivienda nueva. Radicación 1-2022-40303*. (Bogotá D.C., 2022. 12 de noviembre) y Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 661*. (Bogotá D.C., 2022. 09 de noviembre).

28 Al respecto véanse: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., *E-2022-080982. DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS PARTICULAR*. (Bogotá D.C., 2022, 11 de noviembre) y Superintendencia de Industria y Comercio, *Respuesta al Radicado No. 22-397898*. (Bogotá D.C., 2022. 21 de noviembre).

29 Al respecto véanse: ENEL. *Respuesta al Radicado No. 000365365 del 28 de septiembre de 2022*. (Bogotá D.C., 2022. 11 de noviembre) y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *Consulta Radicado 2022ER0124177*. (Bogotá D.C., 2022. 23 de noviembre).

30 Decreto 1077 de 2015. 26 de mayo de 2015. *Diario oficial* 49.523. Art. 2.2.6.1.1.4.

31 Ministerio de Minas y Energía, *Anexo General del RETIE Resolución 90708 de Agosto 30 de 2013 con sus ajustes*. (Bogotá D.C., 2013. 30 de Agosto). En: <https://www.minenergia.gov.co/documents/3809/Anexo>

32 CSJ Plena, 14/Abr./1977, e938, G. González. En: <http://www.lexbasecolombia.net/lexbase/Jurisprudencia/Corte%20Suprema%20de%20Justicia/Sala%20Constitucional/1977/S018%20-%20abril%2014.pdf>, consultado el 18/Oct./2022.

Habiendo expuesto las respuestas otorgadas por las entidades podemos evidenciar que no existe certeza en torno al asunto, ni siquiera en aquellas entidades que regulan, participan y supervisan al sector inmobiliario. Tal circunstancia, supone una incertidumbre jurídica que es a todas luces reprochable. Así mismo, se evidencia que las entidades que toman la obligación en estudio como una de resultado emplean como fundamento apartes normativos que constituyen en cabeza del desarrollador inmobiliario la obligación de obtener la CD, pero que poco o nada orientan respecto del régimen de responsabilidad atribuible a aquel teniendo en cuenta que el *control* de dicho resultado recae en un tercero distinto al deudor.

Es quizá el criterio empleado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el más complejo al citar jurisprudencia que determina que al catalogarse la obligación como de resultado, se logra una garantía de cumplimiento para los adquirentes de vivienda que tiene el propósito de evitar que aquellos sean sometidos a imprevistos o a cargas económicas adicionales. Pese a ello, no es este el fondo de la discusión pues pensar en la obligación de obtener la CD como una de medio y no de resultado no implica de ninguna forma un sobre costo para el comprador de vivienda sino una interpretación del régimen de responsabilidad que se adecúe al *equilibrio contractual* y a la realidad respecto de en quién recae el *control* en la materialización de la obligación.

4. ¿La clasificación tradicional de obligaciones de medio y de resultado permite otras opciones para este caso?

En el anterior acápite, se pudo evidenciar la incertidumbre que existe al respecto de la determinación de la obligación objeto de estudio como una de medio o de resultado. Se presentaron argumentos que permitirían tomarla como una de medio. Sin embargo, también se trajeron a colación consideraciones que —a juicio de algunas autoridades— hacen que la obligación sea una de resultado. Así las cosas, además de la evidente incertidumbre al respecto sería válido preguntar: ¿caso la clasificación tradicional de las obligaciones como de medio o de resultado permite otras posibilidades para lograr un tratamiento *equitativo* de la responsabilidad exigible al deudor?

Es posible argüir que en la medida en que se aumenta la complejidad de las operaciones entre privados, el ordenamiento jurídico puede verse ocasionalmente

rezagado para responder a esquemas obligacionales complejos³³ como el que se ha estudiado en esta investigación. De hecho, no sería la primera vez que se expondría académicamente que la clasificación³⁴ dicotómica planteada por Demogue³⁵ puede verse limitada para asimilar la infinita gama de posibilidades que trae consigo el tráfico jurídico y la autonomía de la voluntad privada.

Al respecto, doctrina reciente ha propuesto críticas sustanciales a la clasificación tradicional propuesta entre obligaciones de medio y de resultado explorado la posibilidad jurídica de distinguir matices. Es así, como se proponen las denominadas *obligaciones de resultado atenuadas* que toman como causales de exoneración de responsabilidad civil del deudor: la causa extraña y la prueba de una *conducta diligente y cuidadosa* respecto del deudor tendiente a satisfacer el resultado esperado por el acreedor. Doctrinalmente, se ha argumentado en favor de la aplicación en Colombia de este esquema de responsabilidad de *obligaciones de resultado atenuadas*, a partir de la aplicación del principio constitucional de solidaridad complementándose con el principio de justicia contractual³⁶.

Se evidencia, entonces la existencia de serias y fundadas críticas a la taxonomía dicotómica —a veces reduccionista— que divide las obligaciones como de resultado o de medio por cuanto esta dicotomía no cubre de forma suficiente las posibilidades de diversos esquemas contractuales de manera *justa* o *equitativa*, tal y como ocurre en el caso de la obligación de obtener la CD que tiene por deudor al desarrollador inmobiliario quien, si bien es el responsable de la obligación y su *esmerada diligencia* es determinante en obtener la conexión definitiva, también es cierto que no *ejerce control* en la consecución del resultado sino que es un impulsador del trámite. Dicho de otro modo, la taxonomía dicotómica tradicional adoptada por los operadores jurídicos no ofrece alternativas intermedias para categorizar obligaciones con múltiples intervinientes, responsables, *controlantes* y deudores.

33 Martha Neme, *Obligaciones de garantía en el derecho contemporáneo: Análisis desde la tradición del derecho civil* (Bogotá D.C.: Universidad Externado de Colombia, 2018), 28-30. En: <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/c8173804-e6a6-4f52-a822-d2ec81650b55/content>

34 Antonio Padilla, *Las obligaciones de resultado atenuadas: una posible solución al conflicto entre igualdad y equidad en el contrato de transporte benévolo*. (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2017), 275-304. DOI: <http://dx.doi.org/10.15425/2017.516>

35 René Demogue, *Traité des obligations en général*. (Paris: Rousseau, 1923).

36 Al respecto véanse: Corte Constitucional de Colombia. STC C-1008 del 09 de diciembre de 2010. Magistrado ponente: Luis Ernesto Vargas.y Antonio Padilla, *Las obligaciones de resultado atenuadas: una posible solución al conflicto entre igualdad y equidad en el contrato de transporte benévolo*. (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2017), 299. DOI: <http://dx.doi.org/10.15425/2017.516>

5. El efecto de cara a la equidad contractual en caso de catalogar la obligación como una de resultado

En los últimos acápite se han presentado críticas a la clasificación tradicional de obligaciones de medio y de resultado y se ha argumentado en defensa de porqué la obligación de obtener la CD en cabeza del desarrollador inmobiliario es de medio a partir de los criterios de diferenciación existentes —pese a los pronunciamientos de algunas entidades—. Sin embargo, persiste una pregunta en este análisis: en caso de que los operadores jurídicos acojan la tesis de que la obligación en estudio sea una de resultado, ¿se rompe el *equilibrio contractual*?

Pues bien, para ello es preciso insistir en la definición de *contrato bilateral equilibrado* que se propuso previamente en este estudio a partir de una síntesis de diversas fuentes. Contrato *equilibrado* es, entre otras cosas, aquel en cuya negociación, celebración, ejecución y liquidación se aprecia un esquema de cooperación proporcional que les motiva a las partes comprometerse.

Ahora bien, siguiendo en detalle el proceso que debe surtir el desarrollador inmobiliario para obtener una CD a servicios públicos y la importante injerencia que tienen las empresas prestadoras en la consecución de ésta, pudo apreciarse que el *control* de la operación no recae en el desarrollador. Por lo tanto, negarle a aquel la posibilidad de exonerarse de responsabilidad civil aduciendo que ha impuesto su *esmerada y dedicada diligencia* en la obtención de la CD supone un esquema de responsabilidad que agrieta el *esquema de cooperación proporcional* que identifica a un contrato *equitativo*.

Este esquema de cooperación proporcional, supone que asumir que es una verdadera obligación imperativa del desarrollador inmobiliario dotar los inmuebles que enajena provistos de servicios públicos y que no puede trasladar a los compradores la carga de lograr la obtención de la CD a servicios públicos. Sin embargo, que al desarrollador inmobiliario se le imposibilite argüir la *esmerada y cuidadosa diligencia* en el otorgamiento de la CD para exonerarse de responsabilidad, aun cuando el *control* de dicho otorgamiento recaiga en un tercero, trasgrede la proporcionalidad en la cooperación que implica un contrato y por ende lo torna *inequitativo*.

6. Consideraciones finales

En este capítulo fue puesta a prueba la clasificación de la obligación de obtener la CD en cabeza del desarrollador inmobiliario como una de medio o de resultado.

De este ejercicio es posible concluir que: (i) existen criterios para permitir a los operadores jurídicos a distinguir entre una obligación de medio y una de resultado; (ii) en el curso de consecución de una CD los desarrolladores inmobiliarios no gozan de *control*; (iii) que existen argumentos válidos para tratar de catalogar la obligación como una de medio a partir de los parámetros estudiados; (iv) que la clasificación dicotómica de obligaciones de medio y de resultado puede resultar insuficiente para categorizar fenómenos mucho más complejos y que (v) seguir viendo a esta obligación como una clásica obligación de resultado fisura la idea de un *contrato equitativo*.

Así mismo, se propuso la implementación de fórmulas medias como la denominada *obligación de resultado atenuada*, recogida por un sector de la doctrina y cuya viabilidad jurídica en nuestro ordenamiento es plausible a partir de la aplicación de los principios de solidaridad, *equidad* y justicia contractual para entonces para ofrecer una solución práctica a estos escenarios de *inequidad*.

Capítulo III. La responsabilidad en el pago de los servicios públicos hasta la obtención de la CD

Con el objetivo de poner a prueba la hipótesis planteada al inicio de este escrito, se analizan tres implicaciones derivadas de la obligación obtener la CD en cabeza del desarrollador inmobiliario en las que probablemente se realzan con mayor nitidez escenarios de *inequidad contractual*. Estas implicaciones son, a saber: el estándar de diligencia exigido al desarrollador para poder exonerarse de responsabilidad —que fue analizado en el anterior capítulo—, quién debe asumir el costo del suministro del servicio público desde el momento en que se hace entrega material de los bienes y hasta la obtención de la CD y, finalmente, la determinación de si el desarrollador incumple, o no, el contrato de compraventa al suscribir las escrituras públicas correspondientes y entregar los inmuebles prometidos con una CPO a servicios públicos y no con una CD.

En este capítulo, se analiza conforme el estado del arte actual, quién debería asumir el costo del suministro del servicio público que se presta a las unidades inmobiliarias desde el momento en que se transfiere a los compradores el derecho real de dominio y se hace entrega material de aquellas unidades y hasta tanto se obtiene —finalmente— la CD.

1. La entrega de las unidades inmobiliarias destinadas a vivienda con CPOs

Como se ha indicado, la génesis fáctica de este problema jurídico yace en el engorroso y muchas veces tardado trámite que se requiere para obtener una CD; trámite respecto del cual, como lo fue expuesto en el capítulo anterior, el *control* yace en las empresas prestadoras del servicio público y no en los desarrolladores inmobiliarios.

Ahora bien, vale la pena insistir en que el inicio del trámite para lograr la obtención de la CD ante las empresas prestadoras de servicios públicos, únicamente puede comenzar hasta la culminación de la construcción pues, algunos requisitos para poder presentar la solicitud de CD ante estas empresas únicamente pueden reunirse con la edificación terminada—v. Gr. Certificado RETIE—

Para el momento en el que las unidades ya se encuentran terminadas, también podrían habitarse con suministro de servicios públicos a través de CPOs. Es decir, para el momento en el que se puede iniciar el trámite de obtención de la CD, los inmuebles prometidos ya cuentan con la estructura, los acabados, la carpintería, la ventanería e incluso con la prestación de los servicios públicos suministrados a través de una CPO. Dicho de otro modo, la unidad es habitable toda vez que si el comprador apertura un grifo o enciende una luminaria percibirá que el agua fluye y que la luz eléctrica permite la iluminación de los espacios. Sin embargo, este suministro ocurre a través de una CPO pues la CD se encuentra aún en trámite.

En esta instancia de la construcción, los desarrolladores inmobiliarios tienen dos posibilidades: transferir el dominio de las unidades y hacer entrega material de estas a sus compradores con el suministro del servicio público a través de la CPO, o esperar el tiempo requerido por las empresas prestadoras de servicios públicos y retrasar la entrega hasta tanto se cuente con una CD. De un lado, esperar hasta obtener la CD, implicaría dilatar en el tiempo la entrega del bien inmueble con el riesgo que ello implica de cara al cumplimiento del contrato de promesa de compraventa. Además, retrasar la entrega hasta la obtención de la CD implica también no poder hacer los aportes al crédito constructor. Aspecto que analizaré a renglón seguido.

El costo de los desarrollos inmobiliarios, es asumido generalmente por tres rubros: (i) las cuotas iniciales de los clientes³⁷, (ii) recursos propios del desarrollador inmobiliario —*equity*— y por (iii) créditos que entidades financieras otorgan al desarrollador y que usualmente se denominan *crédito constructor*. Claro, existe

37 Usualmente depositadas en un encargo fiduciario.

la posibilidad de que un desarrollador con alto *equity* y flujo de caja no emplee el crédito constructor, sin embargo, es frecuente en el sector inmobiliario que los desarrolladores requieran del financiamiento, máxime, cuando las cuotas iniciales no suelen superar el treinta por ciento del precio de una unidad y los costos de producción son tan elevados.

El funcionamiento de un crédito constructor, implica que la entidad financiera aprueba un cupo máximo de crédito que equivale a un porcentaje del presupuesto de la obra. Por su parte, se realizan desembolsos comprobado el avance de la construcción a través de verificaciones llevadas a cabo por un perito experto designado por el establecimiento de crédito. A medida que se realizan desembolsos, el capital adeudado es mayor y se calculan intereses que el desarrollador naturalmente debe asumir. Como garantía, se constituye una hipoteca sobre inmueble en el que se construye el proyecto inmobiliario en favor del establecimiento de crédito, por ende, las unidades resultantes del proyecto de construcción *nacen* a la vida jurídica hipotecadas en favor del acreedor del denominado *crédito constructor*.

Estas hipotecas solo son canceladas por la entidad financiera cuando al momento de la escrituración de las unidades inmobiliarias el comprador complete el saldo del precio fijado por el inmueble³⁸ y parte de ese ingreso se destine al pago del crédito constructor³⁹. Es entonces, suscribiendo las escrituras públicas de compraventa y pagando las prorratas del crédito constructor, que se reduce la suma de dinero adeudada por el desarrollador y por ende que el precio que aquel debe pagar por concepto de intereses sigue siendo rentable para el proyecto; a mayor tiempo que el desarrollador emplee para el pago de las prorratas, así mismo será mayor el precio de los intereses que deba asumir.

Así las cosas, dejar pasar tiempo sin escriturar y entregar los inmuebles aún cuando estos ya sean habitables, supone aumentar el término del crédito constructor y por ende los intereses del proyecto a tal punto que se hiciera inviable económicamente⁴⁰.

38 Por saldo entiéndase el precio total de venta del inmueble descontándole el valor de la cuota inicial. Este saldo se completa bien sea con un producto financiero —v. Gr. Créditos hipotecarios, leasing habitacional, etc.— o con recursos propios del comprador.

39 Este proceso, usualmente denominado en el sector construcción como “*prorrateo*”, no implica nada diferente a que el ciento por ciento del valor desembolsado con ocasión del crédito constructor se divida proporcionalmente en el valor de cada unidad construida para entonces calcular una *incidencia* en el crédito —una prorrata— de la unidad que se está escriturando. Con el pago de la prorrata, el establecimiento de crédito cancela la hipoteca del inmueble que se pretende escriturar y se transfiere un derecho real de dominio al comprador libre de cualquier gravamen o garantía.

40 El esquema de financiación de un desarrollo inmobiliario que emplee un *crédito constructor* no es, valga aclararlo, una imposición legal. Bien podría un desarrollo de este tipo llevarse a cabo con recursos

Son estas las estas razones por las cuales los desarrolladores inmobiliarios optan, sin salida, por suscribir las escrituras públicas de compraventa y entregar los inmuebles sin que cuenten aún con una CD, incluso, si ello supone que de forma *inequitativa* deban asumir el costo del suministro del servicio público consumido por los habitantes del proyecto inmobiliario hasta tanto se obtenga la CD.

2. La interpretación actual de la responsabilidad en el pago por parte de las autoridades

Para la determinación de quién debe asumir el costo del servicio público prestado a través de la CPO desde el momento de la entrega material del bien inmueble vendido hasta la obtención de la CD, se exponen las principales consideraciones tenidas en cuenta por las autoridades: (i) dificultad en la determinación del consumo específico, (ii) la solicitud de prestación del servicio público y los efectos de cara a la responsabilidad en el pago, (iii) el contrato de prestación de servicios públicos como uno de parte calificada y (iv) la imposibilidad de escriturar los inmuebles sin CD.

En primer lugar, a juicio de algunas autoridades⁴¹, se contempla que para poder pretender el cobro de un servicio público, el usuario tiene el derecho de conocer el consumo específico que ha hecho durante el período de tiempo cobrado. Por lo tanto, en los casos en los que el servicio público es prestado a través de una CPO y solo existe un contador, resulta imposible determinar qué proporción exacta del consumo corresponde a cada una de las unidades inmobiliarias.

En segundo lugar, se observa que para la determinación del responsable del pago de un servicio público, las autoridades tienen en cuenta a quién solicitó dicho servicio por primera vez⁴². Según este juicio, siendo el desarrollador el que se encargara de solicitar la CPO, debe ser aquel el responsable de su pago hasta la cancelación y la maniobra que otorgue la CD.

propios —*equity*— del desarrollador o de uno o varios inversionistas no pertenecientes al sector financiero. En cualquier caso, independientemente de que el proyecto haya sido financiado prescindiendo o empleando un *crédito constructor* el desarrollador podría otorgar la escritura pública de compraventa sin una CD bajo la observancia de los requisitos que en este documento se estudian.

41 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *Consulta Radicado 2022ER0124177*. (Bogotá D.C., 2022. 23 de noviembre)

42 Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 125*. (Bogotá D.C., 2021. 16 de marzo).

En tercer lugar, se considera que el contrato de prestación de servicios públicos es uno de parte calificada⁴³. Es decir, el prestador de estos servicios que pretenda su cobro no puede ser un desarrollador inmobiliario sino una empresa avalada por los organismos correspondientes para la prestación de dicho servicio.

Finalmente, otras autoridades⁴⁴ consideran, de entrada, que es inviable suscribir las escrituras públicas de compraventa sin incurrir en incumplimiento contractual —véase capítulo cuarto— por lo que descartan, de tajo, la discusión respecto de la responsabilidad en el pago del suministro a través de la CPO.

Estas consideraciones, permiten concluir que para las autoridades con base en las disposiciones normativas actuales y las interpretaciones que sobre aquellas se hacen, que no solo es responsabilidad del desarrollador inmobiliario asumir el costo del suministro del servicio público hasta la obtención de la CD, sino que, además, sería inviable siquiera suscribir la escritura pública y hacer entrega del bien hasta tanto se obtenga dicha CD. No obstante, la atribución de responsabilidad en el pago al desarrollador otorgada por las autoridades desconoce la definición de usuario contemplada en el ordenamiento jurídico, según la cual, es usuario de un servicio público aquella persona que se *beneficia* con la prestación del servicio —quien lo consume—, no quien lo solicitó⁴⁵.

3. El efecto de cara a la equidad contractual en caso de que no se permita trasladar el cobro a los usuarios

En el anterior acápite se recopilaron los principales argumentos esgrimidos por las autoridades para atribuirle la responsabilidad de pagar el suministro del servicio público hasta la obtención de la CD al desarrollador inmobiliario. Sin embargo, en este acápite se expone la razón por la cual seguir esa interpretación conlleva una verdadera *inequidad contractual*: la disparidad entre la *cosa* y el *precio*, elementos esenciales de este contrato.

43 Al respecto véanse: Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 661*. (Bogotá D.C., 2022. 09 de noviembre) y Ley 142 de 1994. 11 de julio de 1994. Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial*. 41.433. Art. 15.

44 Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., *Petición consulta de información enajenación proyecto vivienda nueva. Radicación 1-2022-40303*. (Bogotá D.C., 2022. 12 de noviembre).

45 Ley 142 de 1994. 11 de julio de 1994. Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial*. 41.433. Arts. 14.33 y 90.

En el primer capítulo, fue desarrollado el concepto de *equidad* para concluir que un contrato bilateral equitativo es uno en el cual existe semejanza y proporción entre las prestaciones a las que las partes se obligan entre sí. Se indicó, también, que esta semejanza no tiene que ser matemática y que por lo tanto debe ser a través de un análisis casuístico que se determine el balance y *equidad* de un contrato específico.

Siguiendo esa línea, resulta pertinente preguntarse si dentro del *precio de venta* de la *cosa* del contrato de compraventa analizado está o no contemplado el valor de la prestación del servicio público que consume el comprador hasta la obtención de la CD. Pues bien, podría decirse que la *cosa* del contrato de compraventa de vivienda urbana que se vende sobre planos es un área determinada, localizada en un espacio específico de una edificación o del proyecto. Según el proyecto en cuestión, es también razonable que dentro de la *cosa* comprada se entienden así mismo incluidos los acabados, los muros divisorios, el urbanismo, la ventanería, las zonas comunes y *amenities* ofrecidos por el desarrollador, entre otros.

Por su parte, en el particular de los servicios públicos, el ordenamiento específica que los desarrolladores inmobiliarios no podrán descargar en los compradores los trámites tendientes a lograr conexión a servicios públicos⁴⁶. De tal forma que, al conocer esta circunstancia el desarrollador inmobiliario debería *incorporar al precio de venta* del inmueble las erogaciones correspondientes a la obtención de la CD tales como: los cargos por conexión que le cobren las empresas prestadoras de servicios públicos, los costos de obtención de los certificados y los honorarios de los entes certificadores, el costo de construcción de las acometidas, entre otros⁴⁷.

Sin embargo, razonablemente podría deducirse que dentro del precio de venta de la *cosa* de este contrato no se incluyera, además, el precio correspondiente al suministro de fluido eléctrico e hidráulico que emplee el comprador y/o el usuario del bien para sus efectos personales desde el momento en que recibe el inmueble y hasta tanto se logra la CD. De ser así, llegaríamos al absurdo de considerar que dentro del valor de venta de los inmuebles, se entendiera también incluido el valor del suministro de energía eléctrica necesaria para que los compradores y/o usuarios preserven sus víveres en dispositivos de refrigeración o disfruten de entretenimiento a través de televisores o radios por cuenta del desarrollador

46 Ley 66 de 1968. 26 de diciembre de 1968. Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia. *Diario Oficial* 32.681. Art. 10.

47 Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 125*. (Bogotá D.C., 2021. 16 de marzo). Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 661*. (Bogotá D.C., 2022. 09 de noviembre).

inmobiliario. O bien, que el agua que emplean para sus fines sanitarios e íntimos —V. Gr. Tomar una ducha, emplear el excusado, o lavarse las manos— también está incluida dentro del valor del inmueble.

Ahora bien, determinar específicamente cuál es el alcance de la *cosa* por el *precio* que paga el comprador implica otros análisis adicionales. De un lado, otro sector podría decir que el desarrollador inmobiliario tiene la responsabilidad por el pago del servicio público desde el momento de la entrega al comprador y hasta la obtención de la CD. Por lo cual, aquel debería prever en su presupuesto y en su factibilidad un rubro destinado a este pago. Este razonamiento, tampoco resulta satisfactorio por cuanto no es posible determinar en esta fase preliminar del proyecto cuánto tiempo empleará la empresa prestadora del servicio en aprobar la CD y en ejecutar la maniobra correspondiente. Además, este escenario implicaría un aumento en el precio de la vivienda con el objetivo de trasladar al comprador el costo por los consumos que haga sin tener un parámetro de medición específico.

Habiendo dicho lo anterior, concluir que el desarrollador inmobiliario deba asumir el costo por el suministro del servicio público que consume el comprador implica una *indeterminación del precio* teniendo en cuenta que la cifra cobrada al comprador debe ser justa y también reflejar los consumos que aquel hace.

4. Alternativas tendientes al restablecimiento de la equidad contractual

A lo largo de este capítulo, se ha analizado quién debe asumir el pago correspondiente al suministro de los servicios públicos desde el momento en que el desarrollador transfiere el dominio y hace entrega material de los inmuebles prometidos en venta y hasta la obtención de la CD. Para ello, se presentaron consideraciones de algunas autoridades que sugieren que el responsable de dicho pago debe ser el desarrollador. Acto seguido, se desarrollaron dichas consideraciones para concluir que de seguirse este razonamiento se rompería la *equidad* contractual.

Asumiendo que la *inequidad contractual* desvirtúa el propósito de mutua colaboración y proporcionalidad en las prestaciones a las que recíprocamente las partes se obligan con ocasión de un contrato bilateral, y que la *inequidad* es una situación que debe ser intolerable de cara al ordenamiento jurídico, en este acápite se recogen algunas alternativas que permiten mitigar las preocupaciones de las autoridades y a la vez permitir el restablecimiento de la *equidad* en el contrato en torno a este aspecto, concretamente las propuestas que se exponen son:

(i) otorgamiento ágil del servicio residencial transitorio, (ii) acompañamiento de los entes certificadores durante la fase de construcción y (iii) modificación del ordenamiento que permita el pacto de cobro por los servicios públicos consumidos por los compradores desde la entrega material.

Una primera alternativa para corregir la *inequidad* que se ha estudiado a lo largo de este documento consiste en la modificación del proceso que conlleva a la obtención de una CD. Ciertamente, podrían modificarse los reglamentos fijados por las autoridades y por las empresas prestadoras del servicio público de tal forma que se posibilite al desarrollador inmobiliario manifestar bajo la gravedad de juramento que ha ejecutado la obra siguiendo el diseño de redes aprobado por la empresa de servicios públicos correspondiente⁴⁸. Una vez el desarrollador así lo haga, la empresa prestadora del servicio podría otorgar a través de medidores independientes para cada unidad el suministro del servicio haciendo el cambio del uso industrial al residencial.

Esta conexión transitoria, permite la individualización de las cuentas y de los consumos así como un cambio en el uso industrial al residencial. Podría, por ejemplo, limitarse esta clase de conexiones a máximo un período de dos años, lapso de tiempo que el desarrollador inmobiliario tendría para obtener, finalmente, la CD. Y en caso de que el desarrollador inmobiliario no efectúe las asignaciones y correcciones solicitadas por los entes certificadores y por la empresa prestadora del servicio público, podría verse expuesto a multas o sanciones. Naturalmente, durante este período de tiempo el costo por el suministro del servicio público sería asumido por quien lo consuma.

Otra alternativa, especialmente pertinente para la obtención de CD de energía eléctrica, es la modificación del proceso de su obtención pero no otorgando conexiones residenciales transitorias sino permitiendo que los entes certificadores acompañen la ejecución del proyecto durante su fase de construcción de tal forma que una vez finalizada la edificación puedan dar fe de que se han ejecutado las redes atendiendo a los parámetros técnicos exigidos. De esta forma, en un acompañamiento semejante al que ocurre con el supervisor técnico independiente que se exige desde la promulgación de la denominada *Ley Space*⁴⁹, el proceso de

48 En un proyecto inmobiliario, el desarrollador debe presentar ante las empresas prestadoras del servicio público —especialmente a las de energía eléctrica— los diseños de las redes que implementará. Los proveedores del servicio avalan que dichos diseños sean consecuentes con la norma técnica vigente al momento se presentar el proyecto y otorgan un aval de aquellos.

49 Ley 1796 de 2016. 13 de julio de 2016. Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de

inspección de las redes del edificio no tendría que comenzar con este listo para entregar sino que podría desarrollarse, incluso, previamente a la entrega de las unidades a los compradores. De esta forma, el proceso de obtención de una CD iniciaría significativamente antes en el tiempo.

Finalmente, otra posible alternativa para tratar de corregir este escenario de inequidad contractual consiste en una modificación legislativa que permita a los desarrolladores inmobiliarios sin inseguridad jurídica estipular en las promesas de compraventa, contratos de compraventa y otros documentos vinculantes la posibilidad de cobro a los consumidores de los servicios públicos a través de un cargo variable en la cuota de administración del edificio desde la entrega de la unidad y hasta el otorgamiento de la CD. Así mismo, es técnicamente viable instalar medidores provisionales desde la CPO y hasta cada una de las unidades inmobiliarias de tal forma que se identifique claramente el consumo que se hace desde cada una de las unidades permitiendo un cobro justo por aquello que se consume. A través de esta alternativa, el consumidor del servicio público asume el pago por sus consumos y se permite recuperar el *equilibrio* del contrato.

Ahora bien, independientemente de las anteriores tres alternativas, podría pensarse en otras opciones para tratar de corregir este escenario de *inequidad* contractual. Más allá de los medios que permitan recuperar el equilibrio, queda probado que se produce una desproporción entre las prestaciones y las contraprestaciones contractuales y que esta circunstancia debe corregirse y enmendarse para permitir que el contrato sea ese mecanismo de cooperación y distribución de cargas que pretende ser.

Capítulo IV. El incumplimiento del contrato de vivienda urbana nueva y la conexión definitiva a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto

En los capítulos precedentes, se han estudiado dos dimensiones de la obligación de obtención de CD a servicios públicos domiciliarios en inmuebles vendidos *sobre planos* y destinados a vivienda, a saber: la clasificación de la obligación como

la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial*. 49.933.

una de medio o de resultado y la posibilidad de atribuir al usuario de los servicios públicos el pago por sus consumos desde el momento de la entrega material del inmueble y hasta la obtención de la CD.

La tercera y última faceta de la obligación bajo análisis es la del cumplimiento contractual. Es decir, determinar si el desarrollador inmobiliario podría hacer entrega material de los inmuebles y suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa sin incurrir en incumplimiento contractual. Por lo tanto, en este capítulo se delimitará la obligación de obtener la conexión a servicios públicos que surge con la Ley 66 de 1968 y se expondrá su contenido y alcance específico, se presentarán las interpretaciones que de ésta obligación normativa han hecho las autoridades implicadas y por último, como se ha hecho en los capítulos precedentes, se determinará si la hermenéutica de las autoridades vulnera, o no, la *equidad contractual*.

1. Contenido y alcance específico de la obtención de conexión definitiva a servicios públicos y normatividad aplicable: el artículo 10 de la Ley 66 de 1968

Previamente en este escrito, hemos mencionado el artículo décimo de la Ley 66 de 1968 pues es la fuente jurídica que prescribe la imposibilidad de descargar en los compradores la obligación del desarrollador inmobiliario de ejecutar las obras de urbanismo necesarias para dotar los inmuebles de los correspondientes servicios públicos. Como se ha indicado previamente, el origen de la obligación que se ha estudiado en este escrito, no es la autonomía de la voluntad sino aquella disposición normativa. Véase el artículo en comento:

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros [...]»⁵⁰.

La lectura de este apartado normativo permite realizar algunas observaciones preliminares: (i) la norma no discrimina entre clases de conexiones a servicios públicos —provisional o definitiva—; y (ii) no es viable para el desarrollador

50 Ley 66 de 1968. 26 de diciembre de 1968. Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia. *Diario Oficial* 32.681.Art. 10.

inmobiliario *descargar* o transferir ni a los compradores ni a terceros la ejecución de las obras de urbanismo y la dotación del servicio público.

En este orden de ideas, recogiendo el análisis que se hizo previamente en el primer capítulo de este texto, la prestación de la obligación objeto de análisis requiere de un *hacer* por parte del desarrollador que permita la *dotación* de los inmuebles de los servicios públicos requeridos. Pese a ello, la norma no establece si esta obligación debe cumplirse o verificarse al momento de suscribir la escritura pública de compraventa. Dicho de otra forma, pese a que está claro el alcance de la obligación —acreedor, deudor y prestación— así como el hecho de que es inviable descargarla en el comprador, no está *sujeta a ni a un plazo ni a una condición*.

Finalmente, valga mencionar que la norma en la que se origina la obligación estudiada fue promulgada hace más de cincuenta años y bien podría tomarse como obsoleta. Sin duda, en buena medida el problema jurídico surge porque el objeto que la ley reguló hace más de medio siglo ha sufrido de modificaciones sustanciales. Así mismo, los trámites para poder obtener una conexión a servicios públicos han cambiado, ciertamente, en muy buena medida por los procedimientos fijados por las empresas prestadoras de aquellos. Por tanto, es un criterio a considerar, la desactualización de esta norma y por ende la dificultad de aplicarla a un contexto contemporáneo.

2. Hermenéutica de las autoridades partícipes: Incumplimiento del contrato de compraventa de vivienda urbana nueva por el desarrollador al entregar sin conexiones definitivas a servicios públicos domiciliarios

Habiendo descrito la obligación a partir de la norma que la origina, en el presente acápite se expone de qué forma las autoridades con algún grado de inherencia en el debate han interpretado el alcance de esta obligación para así definir si el desarrollador inmobiliario incumple, o no, el contrato de compraventa al entregar los inmuebles prometidos con una CPO durante el lapso de tiempo requerido para la ejecución de la maniobra de CD.

Una revisión del estado del arte en este sentido, permite evidenciar dos posturas primarias. De un lado, algunas autoridades⁵¹ interpretan que la obligación se

51 Al respecto véanse: Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., *Petición consulta de información enajenación proyecto vivienda nueva. Radicación 1-2022-40303*. (Bogotá D.C., 2022. 12 de

ve incumplida cuando el desarrollador inmobiliario suscribe la escritura pública de compraventa y —especialmente— cuando hace entrega material de la vivienda sin que el bien inmueble cuente con una CD. Por otra parte, la opinión mayoritaria de las autoridades consultadas⁵² resulta más atenta a la autonomía de la voluntad privada y a las condiciones fijadas por las partes en las convenciones que hayan suscrito —v. Gr. Carta de vinculación a un encargo fiduciario, promesas y contratos de compraventa, entre otros—.

Al contrario, quienes optan por indicar que la entrega de una unidad inmobiliaria a la que se le suministran los servicios públicos a través de una CPO supone un verdadero incumplimiento contractual incurren en importantes contradicciones tales como:

La entrega del inmueble est[á] pactada en una cláusula de la promesa de compraventa y el vendedor debe hacer entrega en dicha fecha con los servicios definitivos sino puede entregarlos la situación debe tratarse como un incumplimiento contractual. Por esta razón debe hacer los trámites pertinentes con el tiempo necesario para que en les (sic) a fecha tenga los servicios públicos en funcionamiento.

Pese a ello, a renglón seguido indican que:

*Esta entidad ni la ley hacen esta prohibición expresamente, solo exige el cumplimiento de la norma que señala que debe entregarse dotado de los respectivos servicios públicos en funcionamiento.*⁵³

Interpretaciones como la de la SDH, dejan ver desconocimiento por el proceso tendiente a la obtención de una CD fijado en los procedimientos impuestos por las empresas prestadoras de servicios públicos. Por ejemplo, el hecho de que no sea posible iniciar los trámites con *el tiempo necesario* habida cuenta de que estos

noviembre) y ENEL. *Respuesta al Radicado No. 000365365 del 28 de septiembre de 2022*. (Bogotá D.C., 2022. 11 de noviembre).

52 Al respecto véanse: Superintendencia de Industria y Comercio, *Respuesta al Radicado No. 22-397898*. (Bogotá D.C., 2022. 21 de noviembre). Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., *E-2022-080982. DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS PARTICULAR*. (Bogotá D.C., 2022, 11 de noviembre). Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 661*. (Bogotá D.C., 2022. 09 de noviembre) y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *Consulta Radicado 2022ER0124177*. (Bogotá D.C., 2022. 23 de noviembre).

53 Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., *Petición consulta de información enajenación proyecto vivienda nueva. Radicación 1-2022-40303*. (Bogotá D.C., 2022. 12 de noviembre). Nótese que no es clara cuál es la norma que indica que al momento de la entrega los servicios deben entregarse en funcionamiento. Como tampoco es claro si el hecho de que el concepto “*en funcionamiento*” admita o no una CPO como un mecanismo para dotar del servicio al inmueble vendido

trámites únicamente pueden empezarse con la edificación terminada, como fue observado en un capítulo precedente. Además, permiten evidenciar contradicciones evidentes como el hecho de que si bien recalcan no hay una prohibición que limite la entrega material de los inmuebles con una CPO, en cualquier caso la entidad comprende que, de procederse así, se materializa un incumplimiento al contrato independientemente de las estipulaciones contractuales.

Ahora bien, en el mismo sector que arguye que la entrega material de las unidades cuando a estas el servicio público les es suministrado a través de una CPO es inviable y supone incumplimiento al contrato existen argumentos con mayor cimentación técnica. Por ejemplo, una empresa prestadora de servicios públicos⁵⁴, argumentó que las CPO no garantizan un adecuado flujo del servicio y que por lo tanto podía implicar riesgos en los bienes de los usuarios y/o habitantes de los inmuebles.

Pese a los anteriores argumentos, mayoritariamente se aprecia que las autoridades pertinentes optan por no calificar la entrega de las unidades inmobiliarias sin CD a servicios públicos como un incumplimiento contractual *per sé*. Indican que, conforme sus competencias, no les es atribuible calificar una circunstancia como cumplimiento o incumplimiento pues tal decisión corresponde a un juez. Habiendo dicho lo anterior, precisan que la determinación de si el contrato se cumple o no, debe atender al tenor de las estipulaciones contractuales.

En consecuencia, la verificación del cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes, no obedece entonces a la norma —exógena al contrato—, sino que por el contrario, responde a la forma en la cual la obligación haya sido pactada por las partes. En este sentido, se ha llegado a sugerir que el ordenamiento no restringe la enajenación de bienes inmuebles con conexión provisional y que son, por ende, las partes del contrato de compraventa las que determinan las condiciones en las cuales el desarrollador inmobiliario extingue por pago la *obligación de hacer* objeto de estudio⁵⁵. De hecho, en esta misma posición existen precedentes que estudian la publicidad empleada por los desarrolladores para aclarar si el desarrollador incumple o no al entregar el inmueble con suministro a través de CPO durante la obtención de la CD⁵⁶.

54 ENEL. *Respuesta al Radicado No. 000365365 del 28 de septiembre de 2022*. (Bogotá D.C., 2022. 11 de noviembre).

55 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, *Consulta Radicado 2022ER0124177*. (Bogotá D.C., 2022. 23 de noviembre).

56 Véanse al respecto: Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 661*. (Bogotá D.C., 2022. 09 de noviembre). Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, *Concepto 113*. (Bogotá D.C., 2015. 02 de marzo. y Tribunal Administrativo de Cundinamarca, 09/Nov./2006,

En conclusión, no existe un criterio uniforme que permita establecer si el desarrollador inmobiliario incumple, o no, el contrato de compraventa cuando el inmueble aún no cuenta con una CD al momento prometido de su entrega. Sin embargo, el grado de dispersión e inseguridad jurídica que se evidenció en este aspecto es inferior si se compara frente a los interrogantes pasados. Lo anterior, teniendo en cuenta que se consolida un sector mayoritario para el cual esta determinación debe revisarse a la luz de lo pactado por las partes⁵⁷.

3. El incumplimiento del contrato de compraventa y la *equidad contractual*: el efecto de la interpretación

Este capítulo inició con la exposición y desglose de la norma en la que se origina la obligación objeto de estudio. Una vez presentada dicha norma, se recopiló la forma en la que ha sido interpretada por las autoridades. En este último acápite, se desarrollarán las implicaciones de cara a la *equidad contractual* en caso de que se entienda que el desarrollador inmobiliario incumple el contrato de compraventa al entregar los inmuebles con suministro del servicio público por medio de una CPO durante el trámite de obtención de la CD.

Ahora bien, pese a que en los anteriores acápites de este capítulo se expuso que la posición mayoritaria de los operadores jurídicos entiende que determinar si se produce o no incumplimiento contractual depende del tenor de lo pactado entre las partes. No es posible desconocer que existe otra postura que, independientemente de estipulado por las partes, entiende que se produce incumplimiento *per sé*.

Naturalmente, al tomarse como incumplido el contrato el desarrollador inmobiliario se vería en la obligación de indemnizar al comprador los perjuicios causados, así como el pago de cláusulas penales si estas fueron pactadas. Lo anterior,

e25000232400020020072201, M. Quiñonez. En: <http://www.lexbasecolombia.net/jurisprudencia/tribunales/tribunal%20administrativo>, consultado el 18/Oct./2022.

57 El hecho de que exista una opinión mayoritaria en este sentido es llamativo por cuanto un sector significativo de las autoridades opta por privilegiar la autonomía de las partes para determinar si hay o no incumplimiento contractual. Por ende, podría decirse que según las partes estipulen la responsabilidad en el contrato de compraventa, podría tomarse como una obligación de medio o como una de resultado. Sin embargo, en tal aspecto, las autoridades presentan mayor dispersión hermenéutica —y por ende inseguridad jurídica— al manifestarse indicando que la obligación es de resultados o que no es posible cobrar a los usuarios del servicio público los consumos que hacen desde la entrega material del bien. Siendo así, no es del todo claro cómo para el mismo discernimiento, algunas veces la autonomía de la voluntad resulta fundante y esclarecedora y algunas otras es relegada a un segundo plano.

sin consideración de que el *control* de la obligación recaiga en un tercero —estas son, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios—.

Para responder al interrogante planteado en este acápite, debe retomarse lo argumentado en detalle en el segundo capítulo, es decir, asumir que la obligación objeto de estudio es una de resultado implica *inequidad contractual*. En aquel capítulo, se concluyó que en la medida que el *control* en la materialización de un resultado esté en una persona distinta al deudor, se puede argumentar en defensa de catalogar tal obligación como una de medio, o por lo menos, cuestionar el hecho de que sea de resultado.

Por su parte, si se concluye que un desarrollador inmobiliario incumple el contrato de compraventa al hacer entrega de las unidades inmobiliarias dotadas de servicios públicos a través de una CPO durante el término que transcurre para la obtención de la CD, se asume, por lógica, que la obligación es de resultado. Esta conclusión, desconoce que el *control* en la materialización de la CD lo posee un tercero distinto al desarrollador inmobiliario y, por lo tanto, anula como medio de defensa la prueba de su debida diligencia. Como se concluyó en el segundo capítulo, tal interpretación resulta *inequitativa*. Especialmente, si se tiene en cuenta que el origen de esta obligación se deriva de la interpretación que de una norma con cincuenta años de antigüedad hacen algunas autoridades.

En consecuencia, que el contrato se vea incumplido independientemente de las estipulaciones contractuales implica, así mismo, *inequidad contractual*.

Conclusiones

En este estudio se desarrolló el alcance de la responsabilidad exigible a desarrolladores inmobiliarios al respecto de la obtención de la CD a servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y acueducto. Se expuso el contexto del problema, su origen tanto en un ámbito técnico como jurídico. En este sentido, se analizaron las implicaciones de esta problemática en el área del derecho privado, particularmente, en sede del contrato de compraventa suscrito entre los compradores y los desarrolladores inmobiliarios para considerar las repercusiones frente a la *equidad contractual* que en dicho vínculo jurídico implica la obligación de obtener la CD en cabeza del desarrollador inmobiliario.

Por lo anterior, se seleccionaron tres dimensiones de la obligación de obtener la CD que permitían evidenciar con mayor claridad posibles escenarios de *inequidad*. Estas dimensiones fueron, a saber: (i) el estándar de diligencia del desarrollador

inmobiliario frente al cumplimiento de la obligación, (ii) la responsabilidad frente al pago del suministro de los servicios públicos desde el momento en que se hace entrega material del inmueble prometido en venta al comprador y (iii) la determinación de si se produce, o no, incumplimiento contractual al transferir el dominio de estas unidades sin una CD a los compradores.

Para comprender el efecto de estas tres dimensiones frente a la *equidad contractual* se propuso en el Capítulo I una posible definición de un *contrato equitativo* a partir de las más recientes formulaciones y desarrollos teóricos de dicho concepto. Una vez definido un estándar que permitiera diferenciar una obligación *equitativa* de una *inequitativa*, en los capítulos subsiguientes se pusieron a prueba las dimensiones de la obligación listadas previamente.

En este orden de ideas, el objetivo del Capítulo II consistió en determinar si la obligación de obtención de una CD es una obligación de medio o de resultado. Para lograr este objetivo, se afirmó que cuando el *control* respecto de la materialización de un resultado es ejercido por un tercero distinto al deudor, se puede clasificar la obligación como una de medio. A partir de este estudio, fue posible determinar que, entender la obligación objeto de estudio como una de resultado tradicional, supondría *inequidad contractual* teniendo en cuenta el alto grado de *control* ejercido por las empresas prestadoras de servicios públicos en el otorgamiento de una CD.

Por su parte, a partir de un análisis de proporcionalidad entre la cosa y el precio, el Capítulo III tuvo por propósito comprender qué parte del contrato de compraventa —si el desarrollador inmobiliario o el comprador— debe asumir el precio por el suministro de los servicios públicos desde el momento de la entrega material al comprador y hasta la obtención de la CD. Se concluyó, que atribuirle esta responsabilidad al desarrollador inmobiliario implica *inequidad contractual* por cuanto se produce un desbordamiento entre la proporcionalidad de la cosa y el precio. Por ende, se propusieron posibles alternativas que mitigaran la inequidad contractual.

Por su parte, con la finalidad de establecer si el contrato se ve incumplido por el desarrollador inmobiliario al entregar los bienes inmuebles prometidos en venta sin una CD, se estudió detalladamente el Art. 10mo de la Ley 66 de 1968 para concluir que de la lectura de dicha norma no se puede colegir que la CD se vea materializada de forma previa al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Dejando, por lo tanto, la posibilidad a las partes de regular este aspecto a través de estipulaciones contractuales. Se concluyó, entonces, que entender como incumplido aquel contrato de compraventa en el cual el inmueble se entrega sin una CD es *inequitativo*. Lo anterior, en razón de que la materialización de la obligación obedece al *control* ejercido por un tercero al deudor y no al desarrollador inmobiliario.

A lo largo de este escrito, se desplegaron tres implicaciones de la obligación objeto de estudio para el ámbito del derecho privado contractual en el sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario. Obligación que tiene su génesis en una norma promulgada hace más de medio siglo y que supone inconvenientes al momento de verse interpretada en un contexto contemporáneo considerablemente divergente al del momento de su expedición. El propósito de esta investigación consistió en estudiar cómo estas implicaciones pueden arrojar escenarios de *inequidad contractual* que son intolerables para un ordenamiento que se precie de justo y equitativo y que por ende deben ser prevenidas y evitadas por autoridades, desarrolladores y compradores.

Bibliografía

Aldana, C., “Principales clasificaciones de las obligaciones” en Derecho de las Obligaciones: Con propuestas de modernización, coordinado por Marcela Castro de Cifuentes. (Bogotá D.C.: Editorial Temis, 2015), 70-76.

Atehortúa, Carlos. Servicios Públicos Domiciliarios en el contexto del precedente judicial. Medellín: Diké Biblioteca Jurídica, 2017.

Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, Colombia Construcción en Cifras Marzo 2023. (Bogotá D.C., 2023. Marzo). En: <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/CONSTRUCCIÓN%20EN%20CIFRAS/Colombia%20Construcción%20en%20Cifras%20Marzo.xlsx>

Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol, Vivienda, Ciudad y Hábitat 2022-2026. (Bogotá D.C., 2022. 25 de mayo). En: <https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/92/portada/vivienda-ciudad-y-habitat-2022-2026>

Congote, C., “Introducción” a la “Parte II: Parámetros que rigen la industria de la construcción” en Gerencia de proyectos inmobiliarios: Una mirada desde la experiencia, compilado por Camilo Congote Hernández. (Bogotá D.C.: Ediciones de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de los Andes, 2019), 135-136.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-578 de 1992. M.P. A. Martínez.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-207 de 1995. M.P. A. Martínez.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia C-585 de 1995. M.P. H. Herrera.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia C-035 de 2003. M.P. J. Araujo.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia C-936 de 2003. M.P. E. Montealegre.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-270 de 2007. M.P. J. Araujo.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia C-1008 de 2010. M.P. L. Vargas.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-567 de 2011. M.P. J. Palacio.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-567 de 2011. M.P. J. Palacio.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-752 de 2011. M.P. J. Palacio.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-281 de 2012. M.P. M. González.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-082 de 2013. M.P. J. Pretelt.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-707 de 2012. M.P. M. González.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-793 de 2012. M.P. M. Calle.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-082 de 2013. M.P. J. Pretelt.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-163 de 2014. M.P. G. Mendoza.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia C-172 de 2014. M.P. J. Palacio.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia C-500 de 2014. M.P. J. Palacio.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-790 de 2014. M.P. J. Pretelt.

Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia T-761 de 2015. M.P. A. Rojas.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria . Sentencia del 29 de octubre de 1936, G. J. XLIV, n. 1918-1919, p. 455.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 09 de diciembre de 1936, G. J. XLIV n. 1918 – 1919, p. 789.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 23 de mayo de 1938, G. J. XLVI, n. 1936, p. 523. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 24 de marzo 1983, G. J. n. 2400, p. 61.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 25 de febrero de 1937. G. J. XLIV, n.1920-1921, p. 613.

Corte Suprema de Justicia de la República de Colombia. Sala Plena. Sentencia del 14 de abril de 1977. M.P. G. González. En: <http://www.lexbasecolombia.net/lexbase/Jurisprudencia/Corte%20Suprema%20de%20Justicia/Sala%20Constitucional/1977/S018%20-%20abril%202014.pdf>.

Corte Suprema de Justicia de la República de Colombia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 21 de febrero de 2012 con No. de radicado 11001310304020060053701. M.P. W. Namén. En: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjdk-WC--r6AhUPVTABHaVfAZUQFnoECAgQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.procuraduria.gov.co%2Frelatoria%2Fmedia%2Ffile%2Fflas_juridico%2F284_CSJ-SC-2006-00537-01.doc&usq=AOvVaw3rljffFHg7LvbBtvXi_wVrm

Corte Suprema de Justicia de la República de Colombia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 05 de noviembre de 2013 con No. de radicado 20001310300520050002501. M.P. A. Solarte. En: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/novejuri/civil/S2000131030052005-00025-01.pdf>

Decreto Ley 410 de 1971. 27 de marzo de 1971. Art. 868. Diario Oficial 33.339.

Decreto Ley 19 de 2012. 10 de enero de 2012. Art. 188. Diario Oficial 48.308.

Decreto 1783 de 2021. 20 de diciembre de 2021. Art. 3. Diario Oficial 51.894.

Decreto 1077 de 2015. 26 de mayo de 2015. Arts. 2.3.1.1.1. (Num. 16), 2.2.6.1.1.4, 2.3.1.3.2.2.6., 2.3.1.3.2.6.26. y 2.3.1.3.2.6.27. Diario Oficial 49.523.

Demogue, R. *Traité des obligations en général*. Paris: Rousseau, 1923.

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., E-2022-080982. DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS PARTICULAR. (Bogotá D.C., 2022, 11 de noviembre).

ENEL. Respuesta al Radicado No. 000365365 del 28 de septiembre de 2022. (Bogotá D.C., 2022. 11 de noviembre).

García, M. La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. (Madrid: Dykinson, S.L., 2014) En: <https://www-tirantonline-com-co.ezproxy.uniandes.edu.co/latam/bibliotecaVirtual/ebookInfo?id=9788490852248>

Garzón, D. y Parada, D. Las obligaciones de medio y de resultado y su incidencia en la carga de la prueba y la culpa contractual. (Bogotá D.C.: Pontificia Universidad Javeriana, 2014), 241-252. En: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/44501/11.%20Garzon-Parada.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Giraldo, Carlos Julio. La Justicia en el derecho privado contractual: Una realidad en construcción. Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.15425/redepriv.57.2017.01>

Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado, Principios Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales 2016. En: <https://www.unidroit.org/wp-content/uploads/2021/06/Unidroit-Principles-2016-Spanish-bl.pdf>

Ley 84 de 1873. 26 de mayo de 1873. Art. 1498. Diario Oficial 2.867.

Ley 66 de 1968. 26 de diciembre de 1968. Arts. 2 y 10. Diario Oficial 32.681.

Ley 9 de 1989. 11 de enero de 1989. Art. 55. Diario Oficial 38.650.

Ley 142 de 1994. 11 de julio de 1994. Arts. 14.33, 15 y 90. Diario Oficial 41.433.

Ley 388 de 1997. 24 de julio de 1997. Arts. 1 y 12. Diario Oficial 43.091.

Ley 675 de 2001. 04 de agosto de 2001. Art. 80. Diario Oficial 44.509.

Ley 1437 de 2011. 18 de enero de 2011. Art. 28. Diario Oficial 47.956.

Ley 1537 de 2012. 20 de junio de 2012. Art. 55. Diario Oficial 48.467.

Ley 1796 de 2016. 13 de julio de 2016. Arts. 5 Num. 4 y 44. Diario Oficial 49.933

Ministerio de Minas y Energía, Anexo General del RETIE Resolución 90708 de Agosto 30 de 2013 con sus ajustes. (Bogotá D.C., 2013. 30 de Agosto). En: <https://www.minenergia.gov.co/documents/3809/Anexo>

Ministerio de Minas y Energía, Resolución 40.908 (Bogotá DC., 2018. 5 de septiembre)

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Respuesta al Radicado No. 2016ER0029327. (Bogotá D.C., 2016. 19 de julio). En: <https://www.curadoresurbanos.org/wp-content/uploads/2019>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Consulta Radicado 2022 ER0124177. (Bogotá D.C., 2022. 23 de noviembre).

Neme, Martha Lucía. Obligaciones de garantía en el derecho contemporáneo: Análisis desde la tradición del derecho civil. Bogotá D.C.: Universidad Externado de Colombia, 2018. En: <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/c8173804-e6a6-4f52-a822-d2ec81650b55/content>

Orjuela, D., La incompatibilidad entre contrato y realidad: Propuesta de compaginar el principio de pacta sunt servanda y la equidad de las operaciones frente a la teoría de la imprevisión en Colombia (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2022), 13-18. En: https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/59209/ENTREGA%205_DAVID%20FELIPE%20ORJUELA%20BERNAL.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Padilla, Antonio. Las obligaciones de resultado atenuadas: una posible solución al conflicto entre igualdad y equidad en el contrato de transporte benévolo. (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2017), 275-304. DOI: <http://dx.doi.org/10.15425/2017.516>

Polidura, Adriana, El restablecimiento de las condiciones contractuales frente al desequilibrio económico sobreviniente en el derecho privado colombiano. (Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2016), 3-32. En: <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992>

Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., Petición consulta de información enajenación proyecto vivienda nueva. Radicación 1-2022-40303. (Bogotá D.C., 2022. 12 de noviembre).

Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. (Bogotá D.C., 2022. 04 de noviembre). En <https://bogota.gov.co/servicios/guia-de-tramites-y-servicios/radicacion-de-documentos-para-adelantar-actividades-de-construccion-y-enajenacion-de-inmuebles-destinados-a-vivienda>

Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá D.C., Requerimiento Radicación de Documentos No. 400020210134. Proyecto MORUS. Radicación 1-2021-26885.

Superintendencia de Industria y Comercio, Respuesta al Radicado No. 22-397898. (Bogotá D.C., 2022. 21 de noviembre).

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 113. (Bogotá D.C., 2015. 02 de marzo). En: https://normograma.info/ssppdd/docs/concepto_superservicios_0000113_2015.htm

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 257. (Bogotá D.C., 2016. 25 de abril). En: <https://gestornormativo.creg.gov.co/gestor/entorno/docs>

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 104. (Bogotá D.C., 2018. 02 de marzo). En: <http://www.lexbasecolombia.net/lexbase/normas/conceptos%20sspd>

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 276. (Bogotá D.C., 2019. 09 de mayo). En: LexBase <http://www.lexbasecolombia.net/lexbase/normas/conceptos>

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 515. (Bogotá D.C., 2019. 12 de septiembre). En: https://normograma.info/ssppdd/docs/concepto_superservicios_0000515_2019.htm

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 125. (Bogotá D.C., 2021. 16 de marzo).

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Concepto 661. (Bogotá D.C., 2022. 09 de noviembre).

Tribunal Administrativo de Cundinamarca. Sentencia del 09 de noviembre de 2006 con No. de radicado 25000232400020020072201. M.P. M. Quiñonez. En: <http://www.lexbasecolombia.net/jurisprudencia/tribunales/tribunal%20administrativo>

Velásquez, Luis. Propiedad Horizontal. Medellín: Librería Jurídica Comlibros, 2012.