

**CONFEDERACIÓN UNIÓN DE TRABAJADORES DE COLOMBIA (UTC).**

**DESDE LA PRESIDENCIA: INFORME URGENTE SOBRE LA DEFENSA DEL SALARIO MÍNIMO Y DENUNCIA DEL ABUSO DE LAS INMOVILIARIAS EN USO DE CONTRATOS LEONINOS - INCREMENTO DE PRECIOS DE LOS INMUEBLES.**

PARA: Afiliados, Sindicatos y Federaciones, Trabajadores de Colombia.

DE: Carlos Alberto Sánchez Grass – Presidente UTC.

FECHA: 12 de enero de 2026.

ASUNTO: Denuncia de Oportunismo Inmobiliario ante el Incremento Salarial y Exigencia de Desindexación Inmediata.

Compañeros y compañeras:

El reciente incremento del 23.7% al Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) para el año 2026 es un reconocimiento necesario a la labor de los trabajadores. Sin embargo, este aumento está siendo inmediatamente neutralizado por prácticas especulativas del sector inmobiliario, que buscan convertir un derecho social en una fuente de ganancia extraordinaria.

**I. La Naturaleza Contractual y la Imposición de Cláusulas Abusivas.**

El contrato de compraventa de inmuebles, celebrado entre una inmobiliaria (comerciante) y un particular, se rige por las normas del Código de Comercio y, de manera supletoria, por el Código Civil [Decreto 410 de 1971, Art. 905, POR LA CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO DE COMERCIO] - [Ley 84 de 1873, Art. 1849, Código Civil de los Estados Unidos de Colombia]. No obstante, la relación entre la constructora y el comprador final está intrínsecamente regulada por el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011, por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones), que es de orden público y prevalece en la protección del comprador.

El Oportunismo se materializa en:

1. Contratos de Adhesión: Las inmobiliarias imponen cláusulas innegociables, (valor en salarios mínimos) situando al comprador en una posición de vulnerabilidad [Sentencia de Sección Cuarta del 10/07/2025, número de proceso: 26627].

2. Indexación al SMLMV: La práctica de pactar el precio en salarios mínimos, aunque lícita en principio, se convierte en abuso cuando el incremento del SMLMV (23.7% en 2026) es significativamente mayor que la inflación real (IPC), generando un sobreprecio que el comprador está obligado a asumir. Los contratos pueden establecerse en pesos no en salarios mínimos, como es la costumbre de las inmobiliarias.

3. Enriquecimiento sin Causa y Pago de lo No Debido: Al trasladar al precio final un aumento del 23.7% (valor en salarios mínimos) en costos que no se causaron en esa proporción, las inmobiliarias obtienen una ganancia que excede la utilidad legítima y el costo real de la obra. Esto configura un enriquecimiento sin causa para el proveedor y, para el comprador, el pago de sumas que no le son debidas [Ley 84 de 1873, Art. 2306].

Es imperativo dejar claro: La ley solo fija topes máximos para VIS/VIP; no existe norma que obligue a vender al máximo del tope fijado, los inmuebles pueden tener un costo menor, tampoco la Ley exige la indexación de los precios de los inmuebles al SMLMV, es una costumbre mercantil impuesta por las inmobiliarias en sus contratos de adhesión que hoy resulta lesiva para el consumidor.

## II. La Obligación de Desindexación: Facultad del Ejecutivo Existente.

La solución para frenar esta práctica especulativa no requiere una nueva ley, sino la ejecución de la ley vigente: el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

Marco Legal: El Artículo 313 de la Ley 2294 de 2023 creó la Unidad de Valor Básico (UVB) y ordenó la conversión de todos los valores indexados al SMLMV a esta nueva unidad, la cual se reajusta solo por IPC [Resolución 108 de 2025, por la cual se realiza la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) o Unidades de Valor Tributario (UVT) a Unidad de Valor Básico (UVB), en cumplimiento de lo previsto en el artículo 313 de la Ley 2294 del 2023].

Competencia del Gobierno: Esta disposición otorga al Gobierno Nacional la competencia para reglamentar y ejecutar esta transición mediante Decreto o Resolución, como ya ha ocurrido en otras áreas administrativas [Resolución 108 de 2025].

La Omisión: Dado que el decreto que fija el SMLMV para 2026 ya está vigente y no se expidió la conversión a UVB para los topes de vivienda antes del 31 de diciembre de 2025, el sector inmobiliario está operando bajo la indexación más alta, anulando el beneficio del aumento salarial para los compradores de vivienda social.

## III. Exigencia Sindical:

La UTC exige al Gobierno Nacional que, en uso de las facultades conferidas por el PND, expida de manera inmediata el Decreto que convierta los topes de VIS y VIP de SMLMV a UVB. Esto asegurará que el precio de la vivienda solo se ajuste por la inflación real (IPC), y no por el aumento del poder adquisitivo de los trabajadores.

¡El salario mínimo es para el sustento de la familia, no para inflar las utilidades de la especulación inmobiliaria!

Cordialmente,

**CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ GRASS**

Presidente - Confederación Unión de Trabajadores de Colombia (UTC).