

SECCIÓN LEGISLATIVA

**RESEÑA DEL DECRETO 282 DE 2019.
REGLAMENTACIÓN DE LAS GARANTÍAS DE PROTECCIÓN
AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA***

**DECREE 282 OF 2019 BY VIRTUE
OF WHICH THE GUARANTEES OF FIRST TIME HOME
BUYERS ARE REGULATED. REVIEW**

A raíz de los problemas evidenciados en materia de estabilidad de las construcciones en nuestro país, fue emitida la Ley N° 1796 de 2016, la cual estableció medidas de protección para el comprador de vivienda, en los Arts. 8, 9 y 10.

Art. 8o. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el Art. 8o de la Ley N° 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del Art. 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Parágrafo. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Art. 9o. La obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere diferentes unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.

En los proyectos de uso mixto que incluyan vivienda, la obligación prevista en el presente artículo, también será exigible para todas las unidades de vivienda, de conformidad con lo previsto en el inciso anterior.

* Reseña elaborada por el Dr. Juan Manuel Díaz-Granados Ortiz, coordinador de la sección Legislativa de esta Revista.

Parágrafo. La persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios patrimoniales. En este caso, dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación.

Art. 10. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de transferencia de la propiedad inmuebles hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el Art. 6o de la presente ley. La certificación técnica de ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia o en actos independientes.

Luego de un largo periodo de discusiones, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 282 de 2019 (el cual adicionó el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Cuidad y Territorio), que reglamentó las medidas de protección al comprador de vivienda nueva, cuyas características se resumen a continuación:

1. OBLIGATORIEDAD DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

El constructor o enajenador de vivienda nueva debe constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario inicial y a los sucesivos propietarios de viviendas.

Dicha obligatoriedad se predica de nuevas unidades de vivienda que se construyen en proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto que generen 5 o más unidades de vivienda.

2. VIGENCIA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

El respectivo mecanismo amparo deberá estar vigente durante los 10 años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación (documento emitido por un Supervisor Técnico Independiente que certifica que la obra se ejecutó de conformidad con los diseños, especificaciones y normas aplicables)

3. AMPAROS DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Las medidas de protección para la vivienda nueva cubren los perjuicios patrimoniales que sufra el propietario por la ruina o la amenaza de ruina de la edificación que impida su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdidas de vidas humanas, que tengan como causa:

- Vicio de la construcción.
- Vicio del suelo.
- Vicio de los materiales.

Los perjuicios patrimoniales a que se refiere el decreto reglamentario consisten en:

El daño material a la edificación, hasta por su valor de reconstrucción o reemplazo.

Gastos de arrendamiento por alojamiento temporal del propietario, en caso de que la edificación sea sometida a reparación o reconstrucción, la cual implique que el propietario deje de habitar la vivienda, hasta por un valor mensual de 1.5. SMMLV y hasta por doce meses.

4. TIPOS DE MECANISMOS DE AMPARO

La reglamentación permite que el constructor o enajenador de vivienda nueva cumpla su obligación, mediante cualquiera de los siguientes mecanismos de amparo:

- Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.
- Garantía bancaria.
- Póliza de seguro.
- Otros mecanismos autorizados por la Superintendencia Financiera.

La póliza de seguro evidentemente será la garantía más utilizada, por cuanto los constructores no tienen la capacidad financiera de inmovilizar patrimonios por 10 años en una fiducia en garantía. En cuanto a las garantías bancarias su costo posiblemente será mucho más elevado y, adicionalmente, afecta los cupos de crédito que tienen los constructores con el sistema financiero.

El decreto regula los distintos mecanismos de amparo.

5. LA PÓLIZA DE SEGURO DE GARANTÍA DECENAL

Las principales características de este seguro son las siguientes:

- La naturaleza del seguro corresponde a un seguro de daños de carácter real en el cual el bien asegurado es la edificación de la vivienda nueva. Este es un asunto en el cual se hubiese podido optar por un seguro de responsabilidad civil, en el cual el asegurado no fuese el propietario de la vivienda sino el constructor o enajenador de la misma.
- Los asegurados son el propietario inicial y los sucesivos propietarios.
- El seguro debe ser tomado por el constructor o enajenador de la vivienda nueva.

- La póliza debe ser irrevocable de manera unilateral por cualquiera de las partes y no podrá terminarse por mutuo acuerdo.
- La vigencia se iniciará cuando se expida el Certificado Técnico de Ocupación de la edificación.
- La prima deberá ser pagada antes de la entrada en vigencia de la póliza.
- La aseguradora no podrá oponer al asegurado las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.
- La póliza podrá ser contratada de manera individual o colectiva.
- Se podrán pactar deducibles que no superen el 0.5% del valor del amparo, los cuales estarán a cargo del tomador del seguro y no del asegurado.

Finalmente, el decreto determina que en la póliza podrán incorporarse coberturas adicionales, siempre que guarden conexidad con el objeto de la cobertura principal.

6. CONTROL DE LOS MECANISMOS DE AMPARO

En las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva, el notario debe exigir que se protocolice el documento que acredite la constitución y el pago del mecanismo de amparo.

Para el registro de la respectiva escritura, la Oficina de Registro Instrumentos Públicos verificará igualmente que exista el soporte del mecanismo amparo y del respectivo pago.

7. FECHA DE OBLIGATORIEDAD EL MECANISMO DE AMPARO

El decreto señala que el mecanismo amparo será de obligatorio cumplimiento por parte del constructor enajenador de vivienda para proyectos en los cuales la licencia de construcción sea radicada con posterioridad a los 24 meses de la publicación del decreto.

Es decir que la obligatoriedad del mecanismo de amparo será exigible para todos aquellos proyectos en los cuales la radicación de la licencia se efectúe a partir del 21 de febrero del 2021.

Este régimen de transición es muy importante, pues para que una compañía de seguros emita una póliza de esta naturaleza, se requiere que la suscripción de la póliza se haga antes de iniciar la construcción y no a su terminación, en la medida en que la aseguradora exigirá verificaciones previas o una vigilancia técnica del proyecto.