

# VACIOS NORMATIVOS DE LA LEY 675 DE 2001 Y LA LEY 1796 DE 2016 QUE AFECTAN EL PATRIMONIO DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Uber Mauricio Quintana Córdoba<sup>1</sup>

## RESUMEN

El objetivo de este artículo es realizar un análisis de la protección jurídica de los adquirentes de vivienda nueva en Colombia, en el cual se logre determinar, desde la evolución normativa de la ley de propiedad horizontal, al igual que la ley 1796 del 13 de julio de 2016. Cuáles son los problemas y vacíos jurídicos omitidos por el legislador en la regulación de estas normas, que afectan directamente el patrimonio de los propietarios de estos bienes.

El presente artículo, aparte de realizar un análisis detallado de las leyes en mención, pretende demostrar cual ha sido la evolución que ha tenido el régimen de propiedad horizontal en Colombia y los cambios sociales que han llevado a sus reformas desde su creación.

La ley 675 de 2001, es el instrumento normativo mas importante que recoge las normas, reglas y principios de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. Este instrumento normativo tiene gran responsabilidad en la sociedad colombiana, pues

---

<sup>1</sup> Abogado Universidad Autónoma Latinoamericana. Abogado Litigante. Correo Electrónico: uber.quintanaco@gmail.com. Artículo de grado para optar por el título de Especialista en Derecho Urbanístico de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

cada día aumenta de manera desbordada la creación de propiedades horizontales, en la que los copropietarios esperan respuestas claras para cada evento que pueda ocurrir en el ejercicio de la copropiedad y protección de su patrimonio.

Como se expondrá en el desarrollo del presente, el sistema normativo actual presenta grandes falencias y es evidente en la forma como se tiene que ir complementando con nuevos sustentos normativos, para tratar de dar solución a los problemas que afectan a los propietarios de estos bienes. Esta situación ocurre como consecuencia de los vacíos y ausencia de herramientas jurídicas, claras y contundentes, específicas que permitan brindar un sistema acorde a la realidad.

Como consecuencia de lo anterior, se demostrará como esos vacíos legales y de más normativa, en materia de vivienda, afectan los derechos de los compradores de vivienda sometidos a estos regímenes, por lo cual se hace necesario crear un sistema sólido actualizado, con miras al futuro que permita garantizar la seguridad del patrimonio de todos los propietarios de inmuebles sometidos a la copropiedad.

**PALABRAS CLAVE:** Ineficacia normativa, Patrimonio, Vacío normativo, seguridad jurídica.

## **SUMARIO**

**1. EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LEY 675 DE 2001. 2. VACIOS JURIDICOS DE LA LEY 675 DE 2001. 3. EXPEDICIÓN DE LA LEY 1796 DE 2016 Y DECRETO 282 DE 2019 4. AUSENCIA DE REGULACIÓN COMO NEXO CAUSAL DE VULNERACIÓN AL PATRIMONIO DE COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA. 5. CONCLUSIÓN. 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## **INTRODUCCION**

En Colombia, a partir de la Constitución Política de 1991, se le otorgó a la propiedad una función social; esto implica unas obligaciones sin desconocer que se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos. Con base en esta premisa, se cuenta con una protección constitucional, que se traduce en la seguridad jurídica, elemento principal de este artículo. En nuestro país algunas ciudades han tenido un avance acelerado que ha impulsado el desarrollo de muchos sectores, uno de ellos: la construcción. El Estado Colombiano en aras de solucionar el déficit de vivienda, expidió la ley 675 de 2001, la cual tiene como principal objetivo regular y permitir el fraccionamiento de vivienda; de igual manera, promover la construcción en mayores densidades.

Es importante destacar el esfuerzo de nuestro legislador al tratar de proteger a quienes afecta esta ley, creando todos los parámetros que en su momento se presentaron como suficientes, para garantizar este sistema normativo. Desafortunadamente, quedaron

muchos vacíos que, en la actualidad, representan un verdadero problema para muchas personas que han perdido o puesto en riesgo su patrimonio.

Si bien es cierto, en el camino se ha tratado de mejorar el sistema jurídico con leyes y decretos, en el que se buscaron soluciones a los problemas acaecidos en la época, el resultado final no es el más alentador. Uno de los ejemplos que se puede tomar, es la ley 1796 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 la función pública que ejercen los curadores urbanos y se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro”*.

El Decreto 282 de 2019, fue emitido por el gobierno nacional en el cual se pretende reglamentar los artículos 8 y 9 de la ley 1796 de 2016, sin embargo, se siguen presentando vacíos que permiten ciertas libertades a los responsables de la construcción y enajenadores de bienes inmuebles, a pesar de los intentos presentados por el gobierno, para salvaguardar y garantizar a los propietarios una vivienda segura. Las irregularidades en las etapas previas y en el mismo proceso constructivo se siguen presentando. Violentando derechos fundamentales de los nuevos compradores de vivienda en Colombia.

Como consecuencia de lo anterior, se pondrá en evidencia la necesidad de un sistema normativo sólido que implique mayor vigilancia y control de los entes gubernamentales. De esta manera, se permite la transparencia en los procesos y así poder garantizar a todos los propietarios de bienes inmuebles el respaldo del Estado en materia de vivienda.

## **1. EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LA LEY 675 DE 2001.**

Hasta el año de 1948, el Estado Colombiano no contaba con una norma que se dedicara exclusivamente a regular el régimen de propiedad por pisos, en años anteriores se intentó por el legislador regular tal necesidad. Toda vez que se estaban presentando controversias entre titulares de dominio individual y colectivo, los cuales al carecer de una norma especial para dirimir este tipo de conflictos, se debían someter a normas que regularan la propiedad, pero estas no eran suficientes para todas las situaciones que podrían presentarse en bienes sometidas a convivencia colectiva.

La violencia en el campo colombiano y la guerra bipartidista que atravesaba Colombia para esa época hacía más frecuente la migración de ciudadanos, del campo a las ciudades, por lo que cada vez se volvía más imperioso la necesidad de regular de una manera clara y sólida las controversias presentadas en el régimen de propiedad por pisos.

En el mundo, especialmente en el continente europeo, ya se hablaba y había desarrollado el régimen de propiedad por pisos, las guerras mundiales acontecidas en el viejo continente obligaron a varios países a desplegar actividades legislativas para la reconstrucción de ciudades víctimas de las guerras.

Como referente, uno de los hechos más importantes ocurridos en Colombia, fue el 9 de abril de 1948, el estado se vio obligado a tomar cartas en el asunto, pues como consecuencia de la muerte del líder liberal Jorge Eliecer Gaitán, Bogotá se vio envuelto en sucesos de violencia y levantamiento popular extendido por varios días, que dejó como consecuencia miles de muertos y propiedades en ruinas.

Con este panorama de violencia que atravesaba la ciudad, el Estado se vio en la necesidad de desplegar su actuar para la reconstrucción de la ciudad, al encontrar un gran vacío legislativo que impedía distribuir de manera equitativa los derechos de los predios destruidos y la forma de propiedad por pisos.

Como ya se mencionó, varias causas influían en la migración del campo a la ciudad: violencia, ausencia de garantías para el campo, guerra bipartidista generó que miles de personas provenientes del campo, se trasladaran a las cabeceras de las ciudades, aumentando los conglomerados humanos en edificaciones organizados por pisos. En ese momento, se expidió en Colombia la ley 182 de 1948.

La Corte Constitucional en la Sentencia c792/04 realizó un análisis sobre la historia de la configuración legal en materia de propiedad horizontal en que el que señaló:

*“régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2° de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo.”*

Sin duda alguna la ley 182 de 1948 presentaba desafíos grandes en materia de propiedad horizontal, el mismo implicaba un reto a que la ciudadanía, se acoplara a un régimen que imponía deberes y sometía a reglas a sus destinatarios incluso dentro de su propiedad.

El primer desafío y problema que se trató en esta norma fue definir la titularidad de los espacios de la copropiedad, así las cosas, quedó establecido que los copropietarios gozaban de una cuota ideal sobre las zonas comunes y gozaban de titularidad plena sobre su piso.

Así mismo en el artículo 11 de la ley 182 de 1948 se concedió de la facultad de las copropiedades de constituir sociedad para la administración del inmueble o en su defecto constituir reglamento que contenga todos los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios.

De esta manera, por medio de la ley 182 de 1948 se inició el camino de la propiedad horizontal en Colombia, si bien el mismo no abarcó todas las necesidades que implicaba, se dio un paso importante que con leyes posteriores se iba complementando.

Para el año de 1985, a medida de los cambios sociales y con un gran aumento de esa figura en las principales capitales del país, se expidió la ley 16 de 1985, pues el modelo anterior, si bien abrió un camino importante, se quedaba corta atendiendo los cambios sociales que atravesaba la sociedad.

Con la expedición de la ley 16 de 1985 se pretendió complementar los vacíos dejados por la ley 182 de 1948, sin necesidad de derogarla, así entonces, teniendo en cuenta que las mismas seguían vigentes al mismo tiempo y podrían generar antinomias o incompatibilidades, se expidió el Decreto 1366 de 1986, la cual reguló materias y sirvió como punto de equilibrio entre las dos leyes.

Uno de los aspectos más relevantes que trajo la ley 16 de 1985 fue la de otorgar personería jurídica a la propiedad horizontal, con esto dando fin al debate que suscitaba en

torno a la facultad de crear una sociedad que concedía la ley 182 de 1984, en este aspecto la ley fue supliendo ciertos vacíos que dejaba la ley originaria. En el transcurso del tiempo y el crecimiento de la ciudad, generó la creación constante de regímenes de propiedad horizontal, en otras palabras, con la ley se superó esa discusión y dificultades dejados por la ley 182 de 1984, respecto a la creación de una sociedad con el objeto de administrar los bienes comunes.

En el año de 2001 se expidió la ley 675, ley vigente en materia de propiedad horizontal, la cual suplió vacíos de los dos regímenes anteriores, los derogó de manera expresa y trajo avances significativos en la materia, en los que se pueden reconocer:

- *Autoriza a los acreedores hipotecarios para dividir las hipotecas de mayor extensión en los casos de pago a plazos o de contado.*
  - *Establece coeficientes de participación porcentual de los propietarios de las unidades privadas en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.*
  - *Establece como únicos documentos para demandar el cobro judicial de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, el certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal demandante, el título ejecutivo que será el certificado expedido por el administrador y el poder.*
  - *Regula lo relativo a los órganos de dirección y administración de la persona jurídica.*
  - *Sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, trata la forma como deben solucionarse los conflictos que surjan en la copropiedad y contempla un catálogo de sanciones para los infractores del régimen.*
  - *Prevé la utilización de los mecanismos alternos de solución de conflictos previstos en la ley, creando para la propiedad horizontal, y específicamente para los edificios o conjuntos de uso residencial, el denominado comité de convivencia.”*

Así pues, queda claro que los fenómenos sociales y aumento precipitado de estos bienes ha obligado a que el Estado Colombiano actualice su sistema jurídico a la altura de la realidad social, sin embargo, en dichas leyes, sin desconocer sus grandes avances, se ha

dejado por fuera una regulación especial en materia de compradores de vivienda nueva y han sido los mismos eventos que han obligado al Estado actuar en dicha regulación.

## **2. VACÍOS JURÍDICOS DE LA LEY 675 DE 2001.**

Como se evidencia, gracias a los cambios sociales que atravesaba la sociedad colombiana en su momento, se fue estructurando el régimen de propiedad horizontal actual, el cual, si bien, ha regulado aspectos importantes en materia de convivencia, administración, resolución de conflictos y demás, se han dejado vacíos que actualmente han repercutido fuertemente en los derechos de los copropietarios, quienes han sido la parte débil y la más afectada. La incertidumbre jurídica, al no existir normas especiales que regulen en su momento dichas situaciones, los propietarios se han tenido que someter a procesos engorrosos que termina en un detrimento de su patrimonio, además de prolongar el tiempo la vulneración de sus derechos.

Como se expondrá a continuación, existe un crecimiento constante del sector de la construcción en Antioquia, especialmente en los municipios que comprenden el Valle de Aburrá. Considerando las condiciones geográficas de estos municipios, se ha tenido un crecimiento acelerado de las edificaciones por pisos, han sido varias circunstancias que han influido en el aumento de este sector, podemos nombrar las siguientes: el crecimiento de la población, la migración del campo a ciudades, esta aceleración ha llevado a que este tipo de construcciones continúe en aumento.

Con el crecimiento de edificaciones por pisos y de propiedad horizontal en el Valle de Aburrá se ha podido evidenciar cada vez más, los vacíos del actual régimen, el cual no está a la altura de los cambios y evoluciones de las ciudades.

Se observa entonces como los vacíos jurídicos y la ineficacia de la ley 675 de 2001 e incluso de la ley 1796 de 2016 y Decreto 282 de 2019, dejan por fuera aspectos fundamentales para proteger el patrimonio de los nuevos propietarios y como el Estado ha sido pasivo frente a esta problemática, que se continúa presentando y extendiendo en el tiempo. Para contextualizar se presentarán, a groso modo, dos casos que sucedieron en la presente década en el Municipio de Medellín.

Uno de los edificios del conjunto Atalaya de la Mota, ubicado en el suroccidente del Municipio de Medellín se presentó una fractura en una de sus columnas que obligó a que los 240 de apartamentos del complejo fueran evacuados por la falla estructural que se presentó en la edificación.

El 12 de octubre de 2013, en la comuna del poblado se derrumbó la torre 6 del edificio Space, el cual hacía parte de un conjunto de apartamentos. En el hecho fallecieron 12 personas y los demás residentes, se vieron obligados a evacuar sus viviendas. Atendiendo a que la totalidad del conjunto presentaba varias fallas en su estructura que no garantizaban la estabilidad de la obra, a largo plazo fue necesario demoler la torre 5 y el 27 de febrero de 2014 y la totalidad del conjunto.

El Municipio de Medellín contrató un grupo de investigadores de la Universidad de los Andes con el fin de que emitieran un dictamen que logrará evidenciar cuales fueran las causas reales que produjeron el colapso de la edificación, en el mismo se logró concluir que el edificio incumplió los requisitos de normas sismo resistente, presentando graves fallas estructurales como falta de capacidad estructural en una de las columnas principales. Dichas fallas se asocian a una “deficiencia en el dimensionamiento y diseño de los

columnados”, fallas que hubiesen podido evitarse con cumplimiento estricto de la ley 400 de 1997 y normas sismorresistentes vigentes para la fecha.

Estos dos casos son solo algunos de los aproximadamente nueve que se conoce en el Valle de Aburrá de edificaciones con fallas estructurales: Space, Asensi, Altos de San Juan, Colores de Calasania, Altos del Lago, Bernavento, Edificio Babilonia, Edificio Kampala; que como consecuencia de deficiencias en el proceso constructivo han sometido a sus copropietarios a la incertidumbre y la angustia de ver parte de su patrimonio comprometido por fallas del constructor y ausencia de intervención estatal, quienes en ocasiones han tenido que abandonar sus propias viviendas de manera intempestiva dejando en abandono sus enseres y bienes de la propiedad, al tratarse de evacuaciones urgentes en edificaciones con riesgo de colapso inminente.

Estas situaciones, si bien puede tener causas técnicas distintas, las mismas vienen como producto de irregularidades en el proceso de planeación y constructivo, las mismas develan que existen no solo fallas por parte del constructor de la obra, sino omisión por parte del Estado por las irregularidades en el otorgamiento de licencias de construcción, falta de supervisión de las obras por parte de la administración que evidencian una flácida función administrativa, que no realizan el control necesario que se requieren para garantizar condiciones óptimas de ocupación.

Bajo los anteriores hechos y con proliferación de edificios sometidos a propiedad horizontal en riesgo, los propietarios no han tenido opción distinta que agotar los mecanismos que existen para proteger sus derechos, proteger su patrimonio y exigir cumplimiento del contrato, no obstante, hasta antes de la ley 1796 de 2016, el afectado no

tenía otra opción que someterse a procesos ordinarios que únicamente extendían en el tiempo la laceración de sus derechos y la afectación particular a su patrimonio.

Así pues, eran varias herramientas jurídicas dispuestas por el ordenamiento para que el afectado ejerciera sus derechos para buscar el resarcimiento del daño causado, pero ninguna con la eficacia necesaria, el código civil en su artículo 2350, dispone:

ARTICULO 2350. <RESPONSABILIDAD POR EDIFICIO EN RUINA>. El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

No habrá responsabilidad si la ruina acaeciére por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto

De dicha norma se desprende la responsabilidad contractual que tienen los constructores sobre las edificaciones por él construida como quiera que por la profesión implica un conocimiento especializado de su actividad y especialmente de los vicios de que la misma derive.

Por otro lado, el código civil contiene el mandato para desarrollar el tema de la responsabilidad que recae sobre los constructores, el mismo define en el numeral 4 de su artículo 2060:

ARTICULO 2060. <CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO>. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

3. Si el edificio perezca o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final.

### **3. EXPEDICIÓN DE LA LEY 1796 DE 2016 Y EL DECRETO 282 DE 2019**

Atendiendo a que el sector de construcción sigue aumentando en el país, y al mismo tiempo se volvían recurrentes los edificios en riesgo de ruina o colapso , lo cual venían afectando a miles de propietarios, el congreso de la republica expidió la le ley 1796 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 la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”* el Gobierno Nacional expidió el Decreto 282 de 2019: *“Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección comprador de vivienda nueva”*.

la ley 1796 de 2016, conocida como ley de vivienda segura, fue expedida con la intención de aumentar medidas de seguridad en la construcción de viviendas y proteger el patrimonio a los compradores, e impartir nuevas funciones a curadores, quienes desempeñan un papel determinante en representación del Estado, en los tramites previos y durante la ejecución de la obra.

La ley 1796 trajo modificaciones importantes a la ley 400 de 1997, ley 1575 de 2012, ley 388 de 1997, ley 29 de 1973, ley 842 de 2003, ley 388 de 1997. Dentro de las nuevas disposiciones de esta ley en la materia que nos ocupa, nombraremos las siguientes:

- Obliga a los constructores o nuevos adquirentes a determinar un responsable en la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones en los predios que

permitan superar mas de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, dicha revisión deberá realizarse por un profesional escogido por el solicitante de la licencia.

- En el caso de los diseños estructurales cuyo predio o predios no permitan superar mas de dos mil (2.000) metros cuadrados de áreas construida, la responsabilidad recae sobre el diseñador estructural, el propietario del predio o el fideicomitente o el constructor en caso de los patrimonios autónomos titulares de los derechos de dominio que hayan sido designados en el contrato de fiducia y el titular de la licencia.

- Obliga a las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil metros cuadrados de área construida, a someterse a supervisión técnica, independiente del constructor.

- Obliga al supervisor técnico, una vez finalizada la obra, a expedir certificación técnica de ocupación, en el cual dejara constancia que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia, la cual deberá ser protocolizada por escritura pública, en el caso de nos ocupa sobre los bienes sometidos a la ley 675 de 2001 que se adelante por etapas, dicho certificado debe constar para cada edificación.

- En materia de protección del comprador de vivienda, en caso de que ocurra alguno de los eventos señalados en el numeral tercero (3) del artículo 2060 del código

civil, tales como: “ (...)Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales,(...)” dentro los diez años siguientes a la expedición de la certificación técnica aludido en los anteriores ordinales, el constructor o enajenador de vivienda nueva estará obligado a cubrir perjuicios patrimoniales causados a los adquirentes afectado

- la ley impone aplicación obligatoria para las viviendas en los proyectos sometidos a propiedad horizontal cuando se trate de cinco o más unidades habitacionales.
- Obliga a los notarios de abstenerse a registrar una escritura traslativa de dominio antes de protocolizarse la certificación técnica de ocupación.
- Estableció un régimen de incompatibilidades para los profesionales que realicen labores de revisión técnica o supervisión técnica independiente de la obra.

Establecidas las anteriores reglas y en cumplimiento de la disposición inmersa en el párrafo del artículo 8 de la ley 1796 de 2016, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 282 de 2019: “*Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva*”.

El Decreto 282 de 2019 trajo aspectos relevantes en desarrollo del artículo 8 de la 1796 de 2016, el mismo tiene por objeto reglamentar al modo en que operan los mecanismos para amparar perjuicios por parte del constructor o enajenador del proyecto como garantías bancarias, productos financieros o seguros, se pueden destacar:

- Cuando se trate nuevas viviendas sobre proyectos sometidos a propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual en el cual se generen mas de cinco (5) unidades de habitación, previo a las transferencias de dominio, se deberá constituir una medida de amparo que cubra los perjuicios que se llegaran a presentar en caso de ocurrir los eventos contemplados en el numeral 3 del artículo 2060 del código civil. Los amparos cubiertos por la póliza son distintos a los definidos por la ley 675 de 2001, que cubren terremoto e incendio.

- Establece responsabilidad ilimitada en los profesionales que intervinieron en la construcción, quienes aparte de constituir garantía, deberán responder con en el patrimonio personal en caso de que se presente alguno de los eventos señalados en el numeral 3 del artículo 2060 del código civil.

- Establece la posibilidad para el enajenador del proyecto a constituir una misma o varias mecanismos de amparo para las edificaciones estructuralmente independientes siempre y cuando la suma de los valores de los mecanismos amparo cumplan el requisito de suficiencia previsto en el artículo 2.2.6.7.1.1.10 del Decreto 282 de 2019.

- Establece términos irrestrictos respecto al término y plazo máximo para la expedición de la póliza y vigencia del amparo.

- Concede a los propietarios afectados en caso de reconstrucción o intervención de vivienda un subsidio hasta por un valor mensual de 1.5 SMMLV en los términos y condiciones señalados en el párrafo primero del artículo 2.2.6.7.1.1.8 del Decreto 282 de 2019. Subsidio que estará a cargo del constructor o enajenador del proyecto.

- Establece reglas claras para las edificaciones sometidas a propiedad horizontal para hacer efectivos los mecanismos de amparo.

#### **4. AUSENCIA DE REGULACIÓN, COMO NEXO CAUSAL DE VULNERACIÓN AL PATRIMONIO DE COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA**

La ley 1796 de 2013 tiene como finalidad garantizar vivienda segura y amparo de los perjuicios patrimoniales a los compradores de vivienda nueva en Colombia, pero realizando un análisis de esta, se puede identificar que es excluyente, al dejar por fuera a las construcciones con menos de dos mil metros cuadrados, dejando a criterios independientes si estas deben cumplir o no, con los requisitos que son obligatorios para las construcciones mayores. Se podría indicar que la ley debió ser más específica frente a los criterios de construcciones con menos de dos mil metros cuadrados, si la finalidad es amparar y ofrecer viviendas seguras, no se debería colocar parámetros frente a los tamaños de construcción si al igual todas deben garantizar la misma función.

El decreto 282 del 21 de febrero de 2019 regula la obligación de los amparos patrimoniales que nos trae la ley 1796 de 2013, al igual que la protección de vivienda segura es también es excluyente toda vez que solo será obligatoria para las construcciones que cuenten con cinco o más unidades de vivienda. Ahora los compradores de vivienda individual en construcciones con menos de cinco unidades estarán desprotegidos, pues para

los constructores y enajenadores no será obligatorio constituir amparos para estas construcciones pues la ley no los obliga.

La normativa entrara en vigencia a partir del 22 de febrero de 2021 dejando a la suerte el patrimonio de los compradores de vivienda que invirtieron antes dela creación de esta ley.

## **5. CONCLUSION**

Para concluir podemos evidenciar como a lo largo de la historia sobre regulación en materia de vivienda sometida a régimen de propiedad horizontal en Colombia, no ha sido posible lograr un sistema normativo que permita blindar y ofrecer seguridad a los adquirientes de vivienda. Sí analizamos detalladamente las normas objeto de estudio del presente artículo, podremos evidenciar que son creadas para solucionar situaciones que pudieron ser previstas, pero que en el momento de su creación, no se tuvieron presentes, dejando en riesgo a muchas personas y afectado derechos fundamentales.

Por los vacíos normativos de la ley 675 de 2001, los compradores de viviendas sometidas a regímenes de propiedad horizontal, se ven obligados a soportar cargas, como procesos ordinarios por incumplimientos de contratos, honorarios de profesionales en el área de la construcción y el derecho, erogaciones que no tendrían que salir de su patrimonio, pero en la actualidad no cuentan con otra opción, por falta de instrumentos específicos para proteger sus derechos.

Es entendible la forma como se desarrollan los seres humanos y su habidad la cual es cambiante, por lo que se podría pensar que no sería posible tener el sistema que se plantea en esta conclusión, pues sería muy difícil regular sobre algo incierto, pero es importante dejar claro que en materia de vivienda estamos frente algo previsible.

Se propone la creación de un sistema normativo actualizado incluyente con mayor vigilancia y control de los entes gubernamentales, para garantizar igualdad de condiciones a los compradores de vivienda en Colombia. Además de brindar seguridad jurídica, efectiva que permita contar con construcciones seguras con altos estándares de calidad.

## **6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Congreso de la República de Colombia (4 de agosto de 2001). Ley 675. Reglamento de Propiedad Horizontal en Colombia Diario Oficial No. 44.509. Recuperado de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)

Corte Constitucional de Colombia, La Sala Séptima de Revisión de Tutelas. (17 de julio de 2017). Sentencia T-454/17. Bogotá D.C. (MP Cristina Pardo Schlesinger) Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co>

Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena de la Corte Constitucional. (24 de Julio de 2019) Sentencia C-328/19. (MP Cristina Pardo Schlesinger).Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co>

Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil. (26 de Julio de 2019) Sentencia.SC2847-2019. Colombia. (MP Margarita Cabello Blanco) Recuperado de <http://www.cortesuprema.gov.co>

Congreso de la Republica de Colombia (13 junio de 2016). Ley 1796. Recuperado de <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/LEY%201796%20DEL%2013%20DE%20JULIO%20DE%202016.pdf>.

Jiménez, Luz (2019). Antecedentes, propósitos de la ley 675 de 2001 y su regulación a través de la jurisprudencia: recuperado de [http://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/13668/1/JimenezMelendezLuzStella\\_2019\\_Ley675RegulacionJurisprudencia.pdf](http://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/13668/1/JimenezMelendezLuzStella_2019_Ley675RegulacionJurisprudencia.pdf).

Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial. (18 de diciembre de 2008) Catastro y propiedad horizontal. Derecho de petición 4120- E1- 144199. Recuperado de [https://www.minambiente.gov.co/images/normativa/Otros/Conceptos/2009/concepto\\_144199\\_2009.pdf](https://www.minambiente.gov.co/images/normativa/Otros/Conceptos/2009/concepto_144199_2009.pdf).

Montoya, Ángela (2013). Las víctimas de la construcción de vivienda urbana en el derecho Colombiano: Recuperado de <https://repository.upb.edu.co/handle/20.500.11912/4387?locale-attribute=en>.

Presidencia de la Republica de Colombia (Febrero 21 de 2019). Decreto 282. Las medidas de protección al comprador de vivienda nueva. Recuperado de <https://id.presidencia.gov.co/Documents/190227-Decreto-282-21-febrero-2019.pdf>.

Ruiz, Diana (2014). Análisis del Régimen de propiedad horizontal en Colombia: recuperado de <https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/7726>

Velásquez, J. (2019). Ley de propiedad horizontal. Colombia: Grupo Editorial Ibáñez S.A.S.