

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 001

FECHA: Mayo 07 de 2024
DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO
PARA: NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
ASUNTO: MECANISMOS DE AMPARO PARA COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA

Apreciados Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos,

En ejercicio de la función orientadora establecida en el numeral 19, del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014 se imparten las siguientes instrucciones, relacionadas con el tema citado en el asunto.

El artículo 8 de 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, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”, contempló:

“ARTÍCULO 8°. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 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 artículo 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”.

De otra parte, de conformidad con el artículo 9 de la misma normativa, dicha obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan a régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere

Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros, cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales, así como en aquellos proyectos de uso mixto respecto de todas las unidades de vivienda del mismo en los mismos aquí indicados.

Esta última disposición planteó únicamente como excepción que “[/]a 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”.

Fruto de lo anterior, se expidieron los Decretos 282 de 2019, 1606 de 2022 y 1617 de 2023, que modifican el Decreto 1077 de 2015, único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio. En ellos se reglamentó lo previsto en la Ley 1796 de 2016 respecto de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

Allí, el artículo 2.2.6.7.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019 y modificado por los artículos 1 del Decreto 1606 de 2022 y 1617 de 2023, dispone:

“ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.1 Objeto. El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO. Lo previsto en el presente capítulo será de obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, de acuerdo con el siguiente régimen de transición:

1. Para los proyectos ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Bogotá D.C. y de Medellín según lo definido en el anexo 1° del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea o haya sido radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo de los que trata el presente capítulo.

Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

Los municipios que conforman las mencionadas aglomeraciones corresponden a Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del departamento de Cundinamarca; y a Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del departamento de Antioquia.

- Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2024 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta, según lo definido en el Anexo 1° del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación:

<i>AGLOMERACION</i>	<i>MUNICIPIO/DISTRITO</i>
<i>Barranquilla</i>	<i>Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.</i>
<i>Bucaramanga</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.</i>
<i>Cali</i>	<i>Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.</i>
<i>Cartagena</i>	<i>Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.</i>
<i>Cúcuta</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villadel Rosario.</i>

- Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2025 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.*
- Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda que radiquen, en legal y debida forma, la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en los municipios y distritos de que tratan los numerales 2 y 3 anteriores, antes de la fecha prevista para la aplicación en cada uno de ellos.*

PARÁGRAFO 1 TRANSITORIO. *Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente*

Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

decreto en municipios o distritos cuya entrada en vigencia se encuentre señalada en los numerales 2 o 3 del parágrafo anterior, no perderán su eficacia y continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su constitución o contratación.

PARAGRAFO 2. TRANSITORIO. *Las suspensiones previstas en el presente artículo serán improrrogables y, por lo tanto, la entrada en vigencia de las medidas de protección prevista no será objeto de modificación”.*

El cumplimiento de esta medida de amparo por parte del constructor desemboca en una obligación para notarios y registradores en observancia del artículo 2.2.6.7.2.1. del Decreto 1077 de 2015, que indica:

“ARTÍCULO 2.2.6.7.2.1. Protocolización y Registro de escritura pública de transferencia. En la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva se deberá señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.

Al momento de la inscripción de la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta deberá contener el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. En caso de no contar con el citado documento no se realizará la inscripción en el folio de matrícula correspondiente y deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012”.

Como consecuencia de lo anterior, es preciso brindar las siguientes instrucciones a Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos:

INSTRUCCIONES:

1. Los Notarios y Registradores deberán observar lo previsto en el Capítulo 7 del Punto 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, relativo a la Protección al Comprador de Vivienda Nueva.
2. Resulta obligatorio, para el constructor o enajenador de vivienda nueva, la constitución de los mecanismos de amparo previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, en los términos del Decreto 1077 de 2015. En consecuencia, es obligatoria la constitución de dicho amparo a partir de las siguientes fechas:

Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

<i>AGLOMERACION</i>	<i>MUNICIPIO/DISTRITO</i>	<i>FECHA DE OBLIGATORIEDAD</i>
<i>Bogotá D.C.</i>	<i>Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquillé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá</i>	1 de enero de 2022
<i>Medellín</i>	<i>Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta</i>	1 de enero de 2022
<i>Barranquilla</i>	<i>Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.</i>	1 de julio de 2024
<i>Bucaramanga</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.</i>	1 de julio de 2024
<i>Cali</i>	<i>Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.</i>	1 de julio de 2024
<i>Cartagena</i>	<i>Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.</i>	1 de julio de 2024
<i>Cúcuta</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villadel Rosario.</i>	1 de julio de 2024
<i>Todos los demás municipios y distritos del país</i>		1 de julio de 2025

3. Con ocasión de lo anterior, **en las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva de proyectos que tenían la obligación de constituir un mecanismo de garantía** – esto es, los proyectos de vivienda nueva cuya

Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

solicitud de licencia en la modalidad de obra nueva se radique o haya radicado a partir de la fecha arriba indicada en los municipios allí referidos – **los notarios deberán señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberán protocolizar el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.**



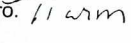



4. En caso de que se haya autorizado la escritura pública de transferencia de vivienda nueva de proyectos que tenían la obligación de constituir un mecanismo de garantía, sin que en la instrumento público se haya hecho referencia a la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia; y/o no se haya aportado el documento que acredite la constitución y el pago del amparo; esto podrá subsanarse mediante escritura aclaratoria, en el que se señale la información de la garantía y/o se aporte el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.
5. En ese mismo sentido, en aplicación de lo indicado en el artículo 2.2.6.7.2.1. del Decreto 1077 de 2015, los Registradores de Instrumentos Públicos **deberán abstenerse de inscribir las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva que no contengan el documento de constitución y pago del mecanismo de amparo, teniendo la obligación de hacerlo.**

Cordialmente



ROOSVELT RODRÍGUEZ RENGIFO
SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyectó:
Revisó:

Juan Andrés Medina Cifuentes – SDN 
Isabella Andrés Hernández Aranda – Superintendente Delegado para el Notariado 
Alejandro Larreamendy Joerns – Superintendente Delegado para el Registro. 
Olman José Olivella Mejía – Director Técnico de Registro. 
Iliani Rengifo Ortiz – Jefe de Oficina Asesora Jurídica
María Esperanza Venegas Espitia – OAJE 
Carlina Gómez Durán - DTR 
Zoraida Arce Cartagena – SDR.