

Publicación	La República General, 13
Soporte	Prensa Escrita
Circulación	73 500
Difusión	88 201
Audiencia	88 201

Fecha	03/08/2022
País	Colombia
V. Comunicación	69 132 206 COP (16,509 USD)
Tamaño	11,98 cm ² (1,9%)
V.Publicitario	823 864 COP (197 USD)

Conozca los derechos de los compradores de vivienda nueva_ **P14-15**

DETALLES DE COMPRA DEBERÁN ESTAR ESPECIFICADOS EN CONTRATO DE COMPRAVENTA

¿Qué deben entregarle a

BOGOTÁ

Al momento de adquirir una vivienda nueva, los compradores deben conocer los derechos a los cuales están sujetos, así como los vendedores sus obligaciones a la hora de entregar el inmueble para evitar dolores de cabeza en el futuro. Entrega de paz y salvos y cumplimiento de los diferentes acuerdos pactados en la promesa de compraventa serán fundamentales en el acuerdo.

Estos requisitos y procedimientos legales tienen como objetivo proteger los derechos de los consumidores al momento de adquirir un inmueble; sin embargo, también busca cobijar a los vendedores para prevenir cualquier tipo de fraude.

Frente a las viviendas nuevas, los compradores tendrán la responsabilidad de entregar la propiedad con todos los elementos que fueron presentados previamente al comprador. Por ejemplo, los detalles de acabados, adornos, muebles, entre otros. Si el inmueble no cuenta con lo pactado anteriormente en una promesa de compraventa, el vendedor podría recibir sanciones administrativas y económicas que ascienden a los 150 salarios mínimos.

“El inmueble debe corresponder a lo ofrecido. Tanto en documentos como en material infográfico que se le haya entregado al comprador desde la oferta de venta del apartamento o casa”, explicó **Dionisio Araújo**, abogado experto en seguros y propiedad horizontal.

El abogado dio algunas luces sobre qué podría pasar en el caso que los vendedores incumplan con lo pactado y ante qué entidades es posible acudir para denunciar este incumplimiento, siendo la *Superintendencia de Industria y Comercio*

5

POR CIENTO
INCREMENTARON LAS VENTAS DE VIVIENDAS NUEVAS A JUNIO DE 2022.



Síguenos en:
www.asuntoslegales.com.co
Con más información sobre los derechos de los compradores online.

(SIC) una de las principales para atender el proceso.

“Por ejemplo, si en una foto o un render del futuro proyecto aparece, por decir algo, un mueble en una esquina, aún cuando no quede cobijado en el texto del contrato, el comprador puede exigir que se le entregue, pues fue parte de la oferta que lo llevó a tomar la decisión de compra”, dijo, y agregó que esto aplica tanto para zonas privadas como para zonas comunes.

Frente a las zonas comunes, **Araújo** explicó que, por ejemplo, “si al comprador le hablan de un gimnasio dotado con diez máquinas y fue un motivo de este para la compra del inmueble, el gimnasio deberá contar con ese número de equipos y que sean al menos similares a lo que el vendedor enseñó en la publicidad”.

Si el vendedor incumple con lo pactado o no entrega los elementos que hacen parte de la publicidad, el comprador podría aplicar dos tipos de acciones: administrativas y legales.

Las administrativas, explicó **Araújo**, se pueden adelantar, en Bogotá, ante la *Secretaría del Hábitat*, por deficiencias constructivas. “La *Secretaría* podría hacer un proceso de verificación

DERECHOS DE

NUEVAS VIVIENDAS



Compradores deben entregar el pago de todos los impuestos al comprador (predial y valorización)



Servicios públicos deberán funcionar perfectamente en la nueva vivienda

DEBERES QUE DEBE CUMPLIR EL VENDEDOR



La retención de la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta será en su totalidad a cargo del vendedor. En caso de que así se haya acordado, pagar el porcentaje correspondiente al impuesto y/o derechos de registro



Cancelar impuesto predial correspondiente entre enero y el mes en el que se entregue el inmueble

de cumplimiento de la licencia y de los demás aspectos de la construcción que puede llevar a otras sanciones”, precisó.

Entretanto, ante la *SIC*, se podrá adelantar un proceso administrativo por violación a los derechos del consumidor o, también, una acción jurisdiccional por el mismo punto. En caso de llegarse a presentar un incumplimiento frente a las garantías, ante esta entidad se podrán presentar una queja administrativa.

Otro de los recursos, según explicó **José Sebastián Cáceres**, socio fundador de *Altano Consultores de Negocios*, es acudir a la demanda por incumplimien-

compradores de viviendas nuevas?

LOS COMPRADORES DE VIVIENDA

Propiedad deberá estar libre de todo tipo de hipoteca, proceso de sucesión, desglobo, embargo, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia



En caso que el vendedor incumpla con las condiciones, el comprador podrá cobrar una indemnización



Información sobre el inmueble debe ser fidedigna



Una vez cumplidos los trámites, el vendedor pierde potestad sobre el inmueble

CIFRAS DE VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS A JUNIO DE 2022

119.409 viviendas nuevas
 Incremento de 5% frente a 2021



Entregar a paz y salvo por concepto de servicios públicos el inmueble y en paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones de orden



Suministrar al comprador todos los documentos relacionados con el predio: reglamento de propiedad horizontal; facturas de servicios pagas y planos

Fuente: Sondeo LR / Foto: 123rf / Gráfico: LR-ER

to del contrato o argumentar que el documento tiene alguna especie de vicio.

“Lo que es importante en estos casos, más allá de los caminos legales para reclamar el incumplimiento del contrato, es que la persona tiene que hacerlo expreso en la promesa de compraventa, dejando en claro para ambas partes que esos elementos son determinantes para contratar”, subrayó.

Si estos elementos no están claros, dijo, lo que legalmente pasaría es que con la sola entrega del inmueble se cumpliría con el contrato.

En otros aspectos, y después de contar con todos los elemen-

tos, el comprador deberá verificar los demás documentos que son responsabilidad del vendedor, como, por ejemplo, el pago de todos los impuestos, incluido el predial y la valorización.

De igual manera, el comprador deberá recibir la propiedad sin ningún tipo de pleito pendiente, proceso de sucesión, hipoteca, embargos, demandas civiles, entre otros aspectos (ver gráfico).

Según Cáceres, si se está comprando un inmueble que está sometido a propiedad horizontal, se deberá entregar el paz y salvo por concepto de cuota de administración. Mientras que, para el resto de los inmuebles,

se debe verificar los paz y salvos en términos de impuestos y servicios públicos. “Si no se está al día en términos de impuestos, el inmueble no podrá ser transferido, pues tendrá una limitación desde la notaría la cual verificará que ese paz y salvo esté al día”, concluyó.

Así las cosas, es importante reunir, por parte del vendedor, todos los elementos que exige la ley para que el inmueble pueda ser vendido, mientras el comprador será quien verifique que todo esté pactado bajo un contrato de compraventa.

SANTIAGO DÍAZ GAMBOA
 sdiaz@larepublica.com.co
 #ViviendaNueva

ANTECEDENTES

De acuerdo con un informe del *Ministerio de Vivienda*, la venta de viviendas nuevas entre enero y junio registró un aumento de 5% frente al mismo período en 2021. Esto, tras evidenciar que los colombianos compraron 119.409 viviendas nuevas. Frente a las viviendas VIS y No Vis, la cartera indicó que, frente al primer segmento fueron un total de 85.282 con un aumento de 7% y, respecto al segundo, 34.127 ventas y un aumento de 1% frente a los mismos seis meses del año anterior.



Dionisio Araújo
 Socio de Dionisio Araújo Abogados

“El inmueble debe corresponder a lo ofrecido, tanto en documentos como en material infográfico que se le haya entregado al comprador desde la oferta de venta de la propiedad”.



José Sebastián Cáceres
 Socio fundador de Altano Consultores

“Si no se está al día en términos de impuestos, el inmueble no podrá ser transferido, pues tendrá una limitación desde la notaría que verifica los paz y salvos”.