

## COMENTARIOS AL PROYECTO DE DECRETO DE LA POLIZA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Actualmente se discute en diferentes gremios los alcances, inconsistencias y bondades del proyecto POLIZA DE CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA VIS.

### ANTECEDENTES.

En Julio 8 de 2.009 mediante providencia C-444-09 de la Corte Constitucional, con ponencia del Magistrado **JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB** se declaro **EXEQUIBLE** el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991, en el entendido que, dentro de las condiciones mínimas de la vivienda de interés social, los vendedores están obligados a constituir una póliza de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan.

Ante la corte constitucional se demandó el artículo 40 de la ley 3ª. de 1.991.

*“ARTÍCULO 40. El artículo 64 de la Ley 9a. de 1989, quedará así:*

*“El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.”*

PRECISO LA CORTE EN DICHA SENTENCIA:

.....

#### **2.5.4. La obligación legal de constituir la póliza de calidad y de estabilidad de la vivienda nueva no subsiste en el ordenamiento jurídico.**

2.5.4.1. La obligación de constituir la póliza de estabilidad y calidad de la vivienda nueva fue consagrada en el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 en los siguientes términos:

**“Artículo 64º. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda.**

*El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.”* (Negrillas y subrayas fuera del original)

Posteriormente el Congreso Nacional expidió la Ley 3ª de 1991, cuyo artículo 40, aquí acusado, es del siguiente tenor literal:

*“ARTÍCULO 40. El artículo 64 de la Ley 9a. de 1989, quedará así:*

*“El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.”*

A juicio de la Corte, el texto de la anterior disposición no deja dudas respecto de la intención legislativa de subrogar el artículo 64 de la Ley 9a. de 1989. En especial, el aparte que reza “*El artículo 64 de la Ley 9a. de 1989, quedará así*” es meridianamente claro en la expresión de esa intención subrogatoria.

Subrogar, según las voces del Diccionario de la Real Academia Española, significa “*sustituir o poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa*”<sup>1</sup>. Al parecer de esta Corporación, esto es lo que ha sucedido con la norma que antes estaba recogida en el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989: ella fue sustituida o reemplazada por la consagrada en el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991. No se trata de una norma modificada, esto es reformada o cambiada parcialmente, sino de una nueva regla distinta de la anterior y llamada a reemplazarla.(subrayas propias) “

Dentro del mencionado análisis la corte precisa:

... Frente a este alcance normativo del artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, la disposición subrogante, esto es el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991 aquí acusado, prescribe una cosa bien distinta: que el Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad “de la vivienda de interés social”, especialmente en lo concerniente a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda (subrayas propias). Esta disposición supone entonces que el legislador expida las “*normas mínimas*” sobre estas materias, relacionadas únicamente con la vivienda de interés social, las que posteriormente serán reglamentadas por el ejecutivo en desarrollo de las atribuciones que le son reconocidas por numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política.<sup>2</sup>

Así las cosas, la interpretación literal de la ley antigua y de la nueva lleva a concluir que el legislador subrogó, esto es reemplazó, la norma que exigía a los vendedores de cualquier tipo de vivienda nueva constituir una póliza de calidad y estabilidad de la obra y a cambio indicó que en lo sucesivo el Gobierno reglamentará las normas mínimas expedidas por el Congreso relativas al espacio, la estabilidad y los servicios públicos, únicamente respecto de la vivienda de interés social (subrayas propias). De

---

<sup>1</sup> Definición tomada por el Despacho del magistrado sustanciador el día 15 de mayo de 2009, de la página web de la Real Academia Española, en la siguiente dirección electrónica: [http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=subrogar](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=subrogar)

<sup>2</sup> **CONSTITUCIÓN POLÍTICA . ARTICULO 189.** *Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa:*

...

11. *Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes.*

esta manera, la exigencia legal de constituir la mencionada póliza no subsiste en el ordenamiento jurídico.

EN el transcurso de su análisis la Corte se pronuncia con relación al decreto 3042 de 1.989, reglamentario del artículo 60 de la ley 9ª. De 1.989, por medio del cual se regulo la poliza de estabilidad y calidad para todo tipo vivienda nueva, afirmando que sobre la misa había operado el fenómeno jurídico del “*decaimiento del acto administrativo*”, propio del Derecho Administrativo, que contribuye a reforzar la conclusión de la pérdida de fuerza ejecutoria de la obligación de los vendedores de cualquier clase de vivienda nueva de constituir una póliza de estabilidad y calidad de la obra. Conforme a dicha institución, el decaimiento de un acto administrativo se produce cuando las disposiciones legales o reglamentarias que le sirven de sustento desaparecen del escenario jurídico, lo cual determina su pérdida de fuerza ejecutoria<sup>3</sup>, fenómeno jurídico al que se refiere el numeral 2º del artículo 66 del Código Contencioso Administrativo en los siguientes términos:

*"Artículo 66. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo **pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos:***

*"...*

***"2) Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho;"***

Claro queda, entonces, que no existe en el ordenamiento disposición que reglamente HOY la poliza de estabilidad y calidad de la vivienda

Desechando varios argumentos , aborda el análisis de constitucionalidad , planteando la tesis de una **omisión legislativa relativa**, así:

*Entre estos cargos está aquel según el cual la norma acusada desconoce los artículos 51 y 58 de la Carta que, respectivamente, consagran el derecho a la vivienda digna y la garantía de la propiedad privada, pues con la derogatoria contenida en ella, "se ha excluido del ordenamiento jurídico una importante herramienta para materializar en la práctica la protección a la vivienda digna y a la propiedad privada...". Así mismo es apto el cargo esgrimido por violación del artículo 78 de la Carta, conforme al cual "(s)erán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios." A juicio de los actores, la vulneración de esta norma constitucional se produce porque se crea un vacío de reglamentación que constituye un retroceso en cuanto a la garantía jurídica de los consumidores y usuarios de vivienda nueva.*

---

<sup>3</sup> Cf. Sentencias C-069 de 1995, M.P. Hernando Herrera Vergara y C-1341 de 2000, M.P. Cristina Pardo Schlesinger.



Estos cargos también son “*específicos*”, porque definen con claridad la manera como la disposición acusada desconoce la Carta Política: en efecto, la demanda explica que la eliminación de la obligación de otorgar la póliza es un retroceso en materia de protección de un derecho económico y social, cual es la vivienda digna. Finalmente, se trata de acusaciones “*suficientes*” en cuanto *prima facie* despiertan una duda sobre la constitucionalidad de la norma impugnada<sup>4</sup>, por cuanto la Corte ha vertido una doctrina relativa a la no regresividad de los derechos sociales, entre ellos la vivienda digna.

..... La jurisprudencia sentada por la Corte ha explicado que existen dos tipos de omisiones legislativas: en primer lugar, **la omisión legislativa relativa**, que se presenta cuando el legislador incumple una obligación derivada de la Constitución, que le impone adoptar determinada norma legal; en efecto, al respecto esta Corporación ha dicho que este tipo de omisión “*está ligado, cuando se configura, a una "obligación de hacer", que supuestamente el Constituyente consagró a cargo del legislador, el cual sin que medie motivo razonable se abstiene de cumplirla, incurriendo con su actitud negativa en una violación a la Carta*”<sup>5</sup>....

.....En segundo lugar, existe también la llamada omisión legislativa absoluta, que se presenta en caso de falta absoluta de regulación legal, cuando no pesa sobre el legislador el deber constitucional de proferir una determinada norma. La Corte ha dicho que no es posible demandar la omisión legislativa absoluta, porque el juicio de constitucionalidad esencialmente consiste en la comparación entre dos textos normativos, uno de rango legal y otro constitucional, de manera que la inexistencia del primero lógicamente impide adelantar tal proceso comparativo propio del control abstracto de constitucionalidad de las leyes...

En el caso que nos ocupa la norma demandada ( art. 40 de la ley 3ª. De 1.991) sería inconstitucional no por lo que literalmente expresa, sino porque no contiene la previsión que antes contemplaba referente a la exigencia de la mencionada póliza.

---

<sup>4</sup> Las razones de inconstitucionalidad son suficientes cuando presentan argumentos que, “*aunque no logren prime facie convencer al magistrado de que la norma es contraria a la Constitución, si despiertan una duda mínima sobre la constitucionalidad de la norma impugnada, de tal manera que inicia realmente un proceso dirigido a desvirtuar la presunción de constitucionalidad que ampara a toda norma legal y hace necesario un pronunciamiento por parte de la Corte Constitucional.*” Sentencia C-1052 de 2001, M.P. Manuel José Cepeda.

<sup>5</sup> Sentencia C-188 de 1996 M.P. Dr. Fabio Morón Díaz

Explica la corte que la inconstitucionalidad se derivaría del “retroceso” en materia de protección de los derechos a la vivienda digna y a la propiedad, y que con la derogación de la obligación de constituir la póliza se “ha excluido del ordenamiento jurídico una importante herramienta para materializar en la práctica la protección a la vivienda digna y a la propiedad privada”.

SOBRE EL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA DIGNA Y EL ALCANCE DEL CONCEPTO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA MISMA.

El artículo 51 de la Carta:

**“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”**

El derecho a la vivienda digna está consagrado dentro de los “derechos sociales, económicos y culturales” en la Constitución Política.

Ilustra la sentencia sobre este rango de derechos en tratados internacionales.

...El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su Observación General No. 4, indicó que para que una vivienda pueda considerarse “adecuada” en los términos del PIDESC, es necesario lo siguiente:

*“7. En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, “la dignidad inherente a la persona humana”, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como*

*han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: **"el concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable"**.*

Se destaca dentro de los aspectos a tener en cuenta para garantizar este derecho

*... **Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.** El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda<sup>1</sup> preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.*

*Así mismo se destaca otro elemento: **la garantía de asequibilidad de la vivienda digna exige que se conceda "a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Por ello se privilegia a los más vulnerables, los adquirentes de VIS.***

**La póliza de estabilidad y calidad de la vivienda de interés social como un progreso en el ámbito de garantía del derecho a la vivienda digna. Regresividad de la norma derogatoria.**

**Así concluyo la Corte Constitucional :**

*..."Ahora bien, la norma contenida en el antiguo artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 constituía una medida apropiada para proteger el derecho de los adquirentes de vivienda nueva a que ésta fuera apta para proteger su seguridad física y su salud frente a las amenazas estructurales del inmueble. Ciertamente, la posibilidad de demandar a la compañía de seguros emisora de la póliza, y no exclusivamente a los vendedores de la vivienda nueva, significaba una seguridad adicional en cuanto a la efectividad de este derecho en caso de afectación estructural o de deficiencias de calidad del inmueble, porque las compañías de seguros están sujetas a una*

reglamentación dirigida a garantizar márgenes de solidez y de solvencia que les permiten responder por sus obligaciones frente a los asegurados ante la verificación de los riesgos que amparan, lo que aumenta considerablemente las posibilidades de lograr la reparación del daño que se ocasiona por la mencionada afectación de la vivienda nueva, cuando ella se presenta. Además, la legislación contempla acciones judiciales expeditas que favorecen al beneficiario de la póliza, permitiéndole en ciertas circunstancias demandar por la vía ejecutiva el pago de la indemnización, cuando ella no es reconocida al momento de presentar la respectiva reclamación<sup>6</sup>. Todo lo anterior representaba una ventaja comparativa frente a las acciones ordinarias previstas para reclamar la responsabilidad civil contractual de los vendedores de vivienda nueva, que se traducían en una mayor protección de los derechos de los adquirentes de esta clase de inmuebles. “

..... Además, la Corte ha encontrado que el legislador tenía la obligación de mantener la exigencia de la póliza, pues se trataba de una medida que ampliaba el espectro de protección de un derecho económico y social, por lo cual el principio de progresividad y la subsiguiente garantía de no regresividad de esta clase de derechos le impedía derogar dicha póliza, a menos que demostrara que se trataba de una medida imperiosa desde la perspectiva constitucional, cosa que no hizo. Así las cosas, concluye la Sala que está en presencia de una omisión legislativa relativa, pues la disposición demandada no contiene un elemento normativo que el legislador debía mantener en el ordenamiento.

Afirmo, finalmente, que era necesario acudir a una modalidad de sentencia integradora, preservando la norma sustituida por la ley 3ª-91 en el ordenamiento jurídico, pero condicionada a mantener la obligación de que los vendedores de vivienda de interés social otorguen una póliza o garantía de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan.

---

<sup>6</sup> Código de Comercio, Art. 1053: *“Mérito ejecutivo de la póliza de seguro. La póliza prestará mérito ejecutivo contra el asegurador, por sí sola, en los siguientes casos:*

...

*3. Transcurrido un mes contado a partir del día en el cual el asegurado o el beneficiario o quien los represente, entregue al asegurador la reclamación aparejada de los comprobantes que, según las condiciones de la correspondiente póliza, sean indispensables para acreditar los requisitos del artículo 1077, sin que dicha reclamación sea objetada de manera seria y fundada. Si la reclamación no hubiere sido objetada, el demandante deberá manifestar tal circunstancia en la demanda.”*

**Retomando la sentencia en pocas palabras concluye:**

....1 ) **Declarar EXEQUIBLE** el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991, (*El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y **estabilidad de la vivienda***) en el entendido que, dentro de las condiciones mínimas de la vivienda de interés social, los vendedores están obligados a constituir una póliza de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan.

**CONSIDERACIONES:**

La sentencia en parte alguna fija el alcance de la obligación de garantía de calidad o de estabilidad a cargo de los vendedores, se deduce sin embargo que se trata de precisar el alcance de “las condiciones mínimas de la vivienda de interés social” como quedo plasmado en la parte resolutive de la sentencia, las condiciones mínimas apuntan al tema de espacio, servicios públicos (aspectos ajenos a la póliza de estabilidad) y a **LA ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA** y póliza que la garantice. Cuando hablamos del tema de ESTABILIDAD DE VIVIENDA, tenemos que involucrar claramente el concepto de los **elementos estructurales** que posibilitan esta garantía (así se desprende de las condiciones de **habitabilidad** propuestas por organismos internacionales al prevenir los ***riesgos estructurales en la vivienda con el fin de garantizar la seguridad física de los ocupantes***), y esto es posible en la medida en que se cumplan las normas técnicas definidas para su diseño, construcción y supervisión técnica (NSR-98). Perfectamente puede concebirse el concepto de ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES, como presupuesto de la “estabilidad de la vivienda”.

La mencionada sentencia, estuvo lejos de tratar y fijar el alcance en cuanto a los elementos NO estructurales y acabados, que aunque permiten un confort y facilitan el uso, remotamente pueden afectar “LA ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA” cuando un daño se da en ellos.

Es importante entender el desarrollo de la sentencia dentro del alcance y definición técnica del concepto ESTABILIDAD, para ello la Norma Sismo Resistente es pilar técnico en su definición y alcance.

La sentencia no involucra elementos menores, acabados, imperfecciones de los elementos y partes, siempre está presente el elemento seguridad, protección y salud, que pueda atentar contra sus habitantes, es decir circunstancias relevantes que altere la condición de habitabilidad y de la mano de ello está el concepto ESTABILIDAD DE VIVIENDA.

SE CONCLUYE que la póliza que se pretende, apunta a que se reparen los daños o en su defecto se indemnicen, cuando se alteren las condiciones de ESTABILIDAD que afecten la HABITABILIDAD de la vivienda de interés social. **Para ello es primordial la condición de estabilidad y calidad en la estructura/ elementos estructurales de la vivienda, acatando las normas técnicas sobre el particular.**



Dicho seguro pertenece a la categoría de los seguros de daños que ampara el inmueble vendido, en cabeza del adquirente o titular de dominio, por un periodo que no debería ser superior a tres años ( según la reglamentación inicial) tiempo más que suficiente para establecer una afectación estructural de la edificación, que involucre la capacidad portante del suelo, la resistencia de las estructuras EN CONDICIONES NORMALES DE USO. Vencido este periodo , siendo remota la posibilidad, en virtud de las exigencias de las normas sismoresistente, el adquirente podrá acudir a la responsabilidad decenal establecida en el código civil. Es importante precisar que las pólizas de estabilidad y calidad de ELEMENTOS ESTRUCTURALES y de ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, son de carácter transitorio y de periodos generalmente cortos, que posibiliten el manejo del riesgo asegurado para las compañías de seguros.

Pensada la POLIZA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA ESTRUCTURA (para ser más precisos) en los términos de un seguro de daños, en virtud de la obligación que se señala en esta sentencia a cargo del vendedor, tiene su reglamentación a instancias del código de comercio, y solo será necesario considerar aspectos como :

- Exclusivamente para vivienda NUEVA de interés social
- Asegurado serán los adquirentes y sub adquirentes de la vivienda, durante la vigencia de la póliza con aviso a la compañía de seguros.
- Solo cubre el valor de reparación de los daños materiales a los elementos estructurales para restablecer la seguridad a la estructura que permita la habitabilidad, o en caso de no ser recuperable considerar una pérdida total con pago de indemnización con limites de los valores asegurados.
- No paga daños extrapatrimoniales, ni lucro cesante.
- La fuente del daño será la falta de estabilidad, seguridad y calidad de los elementos estructurales de la edificación que afecten su habitabilidad.
- Consagrar la irrevocabilidad de la póliza, aun por falta de pago de prima cuando ha sido expedida.
- El monto del valor asegurado se considerara en razón al valor de reconstrucción de los elementos estructurales que conforman la edificación.
- El siniestro, aviso del siniestro, prueba del siniestro y su cuantía, se regirá por las normas generales de seguros.
- Las exclusiones seran determinadas por las compañías de seguros, No será exclusión el error de diseño, vicios o errores constructivos, mala calidad de los materiales.
- Responsabilidad de los Notarios y exigencia de la constancia de la poliza para firma de escrituras de ventas.

- Se excluyen los daños por defectos de calidad de los materiales y partes de la edificación que no sean estructurales.
- Se determinará cuando la póliza se puede dar individualmente o el certificado correspondiente cuando se ampara una edificación cuyos elementos comunes (ESTRUCTURA) corresponden a bienes comunes esenciales por su naturaleza.

La consagración o exigencia de la póliza de daños para la VIS, de carácter obligatorio, puede ser muy atractiva y manejable para las compañías de seguros, solo sí, se trata de un seguro de daños para la estabilidad y calidad de la estructura/elementos estructurales, ya que existen en la práctica existe amplia reglamentación para una buena y adecuada construcción y presentado un daño que afecte habitabilidad, objetivamente se podrá determinar la falta o pérdida de estabilidad o falta o pérdida anticipada de calidad de la estructura. No pasa lo mismo con los ACABADOS Y LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, donde la ausencia de regulación técnica en el sector, para fabricantes de materiales y constructores, no hay reglas claras que puedan fijar objetivamente las deficiencias por calidad, y menos determinación de plazos en este sentido, impiden determinar y asegurar la calidad sobre los mismos.

Por los vacíos de reglamentación es que hoy tenemos tantas reclamaciones pues impera el criterio subjetivo del consumidor- adquirente y ello genera la posibilidad de grandes reclamaciones en el medio, eliminando cualquier eventual interés de aseguramiento por las compañías de seguros.

Se tendrá que trabajar en las condiciones mínimas de calidad de los elementos no estructurales y acabados de las VIS y demás viviendas, establecer, así mismo, la reglamentación del código de especificaciones técnicas, el reglamento técnico de materiales, el manual de tolerancias en la construcción, la ley o normatividad de las responsabilidades de los agentes de la construcción en materia de las garantías de los elementos estructurales, no estructurales y acabados y sus plazos, para que, finalmente, se cree un sistema que garantice la atención a los defectos que se den durante los plazos fijados, sistemas que podrán funcionar como POLIZAS, DEPOSITOS, RESERVAS PRESUPUESTALES o FONDOS PARA SU MANEJO, entre otros. Hoy por hoy ni el mercado asegurador, ni el sector de la construcción, ni el inmobiliario están preparados para ello, y tampoco fue el sentido de la sentencia obligar a un sometimiento irracional de todo tipo de elementos de la edificación, como lo consagra EL PRETENDIDO PROYECTO DE DECRETO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE Y VIVIENDA.

---

<sup>i</sup> Ginebra, Organización Mundial de la Salud, 1990.