

Seguros

Concepto 2001049750-2 del 27 de febrero de 2002

Síntesis: Aseguramiento de los bienes inmuebles hipotecados como garantía de las entidades vigiladas.

[§ 104] «(...) Plantea algunas inquietudes en relación con el aseguramiento de un inmueble hipotecado a una corporación de ahorro y vivienda. Sobre el particular resulta procedente formular los siguientes comentarios:

1. El numeral 1 del artículo 101 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero establece:

*"1. Aseguramiento de los bienes inmuebles de las entidades vigiladas. Los inmuebles de propiedad de las entidades sometidas al control de la Superintendencia Bancaria y aquellos que les sean hipotecados para garantizar créditos que tengan o lleguen a tener a su favor, **deberán asegurarse contra los riesgos de incendio y terremoto, en su parte destructible, por su valor comercial y durante la vigencia del crédito al que accede, en su caso**" (se resalta).*

A su turno, el Capítulo I, Parte Cuarta del mismo estatuto, contentivo de la regulación relativa a las operaciones activas de crédito de los establecimientos de crédito, establece en el artículo 120 las condiciones de los créditos a largo plazo para vivienda, entre las cuales se destacan los requisitos mínimos que deben cumplir los seguros que se contraten como garantía adicional de un crédito de vivienda. En efecto, la mencionada disposición en el inciso tercero del numeral 2 del artículo 120 del estatuto orgánico del sistema financiero, reitera lo establecido por el artículo en comento del mismo ordenamiento, al disponer:

"En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. **En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable.** La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo" (se resalta).

De acuerdo con el anterior marco normativo los seguros de incendio y terremoto que se contraten sobre inmuebles hipotecados en favor de entidades sometidas al control de la Superintendencia Bancaria, con el objeto de garantizar los créditos por éstas otorgados, deben tener las siguientes características:

1. Asegurar el inmueble objeto del seguro en su parte destructible.
2. Fijar la suma asegurada con referencia al valor comercial del inmueble, sin que la misma sobrepase el valor de la parte destructible.
3. La duración del seguro deberá coincidir con la vigencia del crédito.

Las mencionadas características se definen como límites que la ley impone a las instituciones financieras en relación con el aseguramiento de los inmuebles hipotecados por los usuarios de sus créditos. Así, en relación con la suma asegurada se prescribe que la misma debe corresponder al valor comercial de la "parte destructible" del inmueble.

Sobre este particular, atendiendo el principio de interpretación de las leyes contenido en el artículo 27 del Código Civil, resulta claro que cuando la norma se refiere al aseguramiento por el "valor comercial", hace relación al precio en el mercado de la parte destructible del bien inmueble. No de otra forma se podría entender esta expresión, que alude entonces al valor determinado en el tráfico del sector inmobiliario¹, en el cual el precio de un bien se establece con base en criterios y

metodologías propios del negocio de la finca raíz².

De otra parte, en nuestro ordenamiento legal no se señala qué debe entenderse por parte destructible del inmueble, en tal virtud para efectos de determinar el alcance de la expresión debe atenderse la regla de interpretación contenida en el artículo 28 del Código civil, conforme a la cual "las palabras de la ley deben entenderse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas (...)". En este orden, según el Diccionario de la Lengua Española el término destructible en sus distintas acepciones significa³, aquello que se puede destruir, arruinar, demoler o deshacer.

Atendiendo las anteriores definiciones y conforme al principio de interpretación señalado se infiere que la norma en estudio se refiere a la destrucción ocasionada por la ocurrencia de los riesgos de incendio o terremoto, respecto de los cuales se supone que difícilmente pueden consumir el terreno al que accede la edificación, mismo que tiene una vocación de permanencia en razón de su naturaleza.

Aunque esto no implica que el terreno no sea susceptible de sufrir daño con ocasión de tales riesgos; lo cierto es que en la práctica comercial se expiden seguros contra estos riesgos que excluyen los daños o pérdidas causados al terreno al cual accede la edificación.

Es con referencia a los anteriores lineamientos, que las instituciones financieras pueden exigir a sus usuarios o contratar por cuenta de los mismos, dichos seguros cuyo objeto es procurar la protección adecuada de los bienes hipotecados que constituyen garantía de los créditos otorgados por las entidades sometidas al control de la Superintendencia Bancaria, frente a determinados eventos que suponen una pérdida total o parcial que implique deterioro en su estructura.

Por último, no debe perderse de vista que de acuerdo con la norma en estudio no queda a la discrecionalidad del tomador optar por una modalidad aseguramiento distinta del valor comercial de la parte destructible del inmueble; en consecuencia, no resulta legalmente admisible el aseguramiento por el valor a nuevo o el venal a que alude su comunicación.»

1 En relación con los créditos de vivienda esta Superintendencia impartió instrucciones a las vigiladas contenidas en el Título Tercero, Capítulo Cuarto de la Circular Básica Jurídica, Circular Externa 007 de 1996. En materia de avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios dispuso que "(...) deberá realizarse de manera independiente y objetiva por las personas pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores conformado por la lista de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con Decreto 422 de 2000".

2 Véase la Resolución 0762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

3 Real Academia Española, Tomo I, Vigésima Primera Edición, Madrid, 1992, pág. 734