



RENTA VITALICIA INMOBILIARIA, TOMADOR, BENEFICIARIO

Concepto 2020287270-001 del 21 de enero de 2021

Síntesis: La renta vitalicia inmobiliaria es un producto financiero a través del cual las entidades aseguradoras a partir de la movilización de activos inmobiliarios, pueden ofrecer ingresos complementarios a los propietarios de un bien inmueble como resultado de convertir en dinero el valor patrimonial que representa ese inmueble. El pago de una renta vitalicia periódica contratada voluntariamente no afecta ni tiene incidencia en la situación personal del tomador o beneficiario frente al reconocimiento de una pensión dentro del sistema general de pensiones.

«(...) consulta sobre diversos aspectos relacionados con el producto renta vitalicia inmobiliaria regulada recientemente por el Gobierno Nacional, los cuales se absolverán en el siguiente orden y en forma agrupada en consideración a su temática:

1. ¿Cuándo quedará reglamentada por parte de ustedes?

R/ Al respecto, amablemente le informamos que, en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, en particular las establecidas en el artículo 326 (numeral 3, literal a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el Decreto 1398 de 2020, el pasado 14 de diciembre esta Superintendencia expidió la Circular Externa 036 de 2020 por medio de la cual imparte instrucciones a las entidades aseguradoras de vida sobre la operación de renta vitalicia inmobiliaria regulada en citado Decreto 1398 de 2020, que adicionó el Título 7 al Libro 31 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010.

El texto completo de la citada circular se encuentra disponible para consulta del público en nuestra página www.superfinanciera.gov.co ruta: **NORMATIVA/ Normativa General/ Circulares Externas, Cartas Circulares y Resoluciones desde el año 2005/ Circulares Externas (1) / 2020.**

2. ¿A partir de qué fecha los ciudadanos interesados podremos realizar el proceso?

Según dispuso el citado Decreto 1398 de 2020 en su artículo 4, con la expedición de mencionada Circular Externa 036 del mismo año entró a regir el marco regulatorio que deberán observar las entidades aseguradoras vida para la explotación de la renta vitalicia inmobiliaria. En este orden, desde el 14 de diciembre de 2020, las aseguradoras de vida cuentan con la posibilidad de diseñar y estructurar estos nuevos productos (renta vitalicia inmobiliaria inmediata y renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida) siguiendo para el efecto,

además de las reglas previstas en la regulación especial antes mencionada, las exigidas en el artículo 184 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero¹ para la explotación de nuevos productos, según sea el caso.

En este escenario, tenemos que según la información que reposa en el depósito de pólizas que lleva esta Superintendencia, a la fecha, no se registra que las aseguradoras autorizadas para explotar el ramo de rentas voluntarias hayan remitido el modelo o los modelos de las pólizas de renta vitalicia inmobiliaria inmediata y renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida, requisito que aquellas deben surtir con antelación a su comercialización

En todo caso, es importante señalar que en el marco de la libre competencia (artículos 333 de la Constitución Política) la decisión sobre el ofrecimiento del producto de renta vitalicia inmobiliaria recae exclusivamente en las entidades aseguradoras de vida, previo cumplimiento de los requisitos previstos en las normas mencionadas.

3. ¿Cuáles documentos se deben presentar?

4. ¿Cuánto tiempo tiene la aseguradora para dar respuesta una vez solicitado y radicados los documentos respectivos?

R/. Sobre este aspecto, le indicamos que la documentación requerida y los procedimientos (particulares o específicos) para la contratación del seguro de renta vitalicia inmobiliaria, entre ellos, los relativos a los plazos de respuesta, serán establecidos e informados a sus clientes por cada entidad aseguradora de vida autorizada para explotar el ramo de rentas voluntarias, los cuales, en todo caso, deben estar ajustados con los requerimientos y directrices señalados principalmente en el Decreto 2555 de 2010 (Título 7 al Libro 31 de la Parte 2) y en la Circular Externa 036 de 2020 antes citados. En ese sentido, es importante indicar que, como lo establece la referida circular, las mencionadas entidades deben elaborar, actualizar y poner en práctica un manual para el ofrecimiento de la renta vitalicia inmobiliaria, cuyo contenido comprenda, entre otros, los criterios para determinar las condiciones contractuales del mismo (numeral 3.10.5.6.2.1.2).

5. ¿De qué depende que se apruebe?

R/. En punto a su cuestionamiento, debemos precisar que la expedición de contratos de seguros en las modalidades de renta vitalicia inmobiliaria señaladas en el referido Decreto 2555 de 2010, corresponde a la decisión adoptada por cada entidad aseguradora de acuerdo con sus políticas de suscripción, previa la realización de un análisis objetivo de cada caso particular.

En todo caso, la abstención de la aseguradora de suscribir una determinada póliza debe estar plenamente justificada en criterios objetivos y razonables, los cuales deben ponerse en conocimiento del consumidor cuando

¹ **ARTICULO 184. REGIMEN DE POLIZAS Y TARIFAS:** 1. Modelos de pólizas y tarifas. <Numeral modificado por el artículo 42 de la Ley 795 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> La autorización previa de la Superintendencia Bancaria de los modelos de las pólizas y tarifas será necesaria cuando se trate de la autorización inicial a una entidad aseguradora o para la explotación de un nuevo ramo.

En concordancia con lo dispuesto por el artículo 2o. de la Ley 389 de 1997, los modelos de las pólizas y sus anexos deberán enviarse a la Superintendencia Bancaria para su correspondiente depósito, en las condiciones que determine dicho organismo.

éste lo solicite (Ley 1328 de 2009, artículo 3 y Circular Básica Jurídica, Parte I, Título III, Capítulo I, numeral 1.1.).

11. ¿En que afecta la edad de los dueños el monto que se recibirá (a mayor edad menor o mayor monto)?

R/. El monto de la renta periódica lo establece la aseguradora de vida con base en cálculos técnicos actuariales, en los cuales se tomar en cuenta variables como el avalúo del respectivo bien inmueble y la edad de los beneficiarios, tal y como lo dispone el artículo 2.31.7.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

6. Una vez aprobado, ¿la casa se puede arrendar o poner un negocio?

R/. Según prescribe el mencionado Decreto 2555 de 2010, las entidades aseguradoras de vida podrán ofrecer la renta vitalicia inmobiliaria “otorgando una renta periódica a cambio del precio de la prima, representado en la transferencia de la nuda propiedad del inmueble por parte del tomador a la compañía aseguradora o el tercero que ésta determine” (subraya nuestra) (artículo 2.31.7.1.1).

En este orden, la operación exige que el tomador del seguro transfiera la nuda propiedad del respectivo bien inmueble a la aseguradora o al tercero que esta determine, quedando así en cabeza de éstos la titularidad del derecho de dominio del inmueble, pero separado del uso y goce del mismo, el cual conservará y ejercerá el tomador en los términos previstos en el Código Civil para los contratos de usufructo (Decreto 2555 de 2010, artículo 2.31.7.1.3, numeral 6).

En este sentido, el artículo 852 del Código Civil, que hace parte de las normas objeto de reenvío, establece:

<ARRENDAMIENTO Y CESION DEL USUFRUCTO>. El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo y cederlo a quien quiera, a título oneroso o gratuito.

Cedido el usufructo a un tercero, el cedente permanece siempre directamente responsable al propietario.

Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiere prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición.

Según lo dispuesto en la norma transcrita, el tomador del seguro de renta vitalicia inmobiliaria, en su calidad de usufructuario, podría dar en arriendo su usufructo, en las condiciones allí señaladas.

7. ¿Es posible solicitar que se pague el 100% del valor de la casa en uno, dos o tres pagos, no renta mensual?

8. ¿Hay alguna posibilidad que la aseguradora no pague la renta mensual?

R/. Las modalidades de renta vitalicia inmobiliaria que pueden ofrecer las aseguradoras de vida corresponden a las descritas en el Decreto 2555 de 2010 (artículo 2.31.7.1.2) de la siguiente manera:

- (i) Renta vitalicia inmobiliaria inmediata, en la que la entidad aseguradora de vida ‘*garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato*’.

- (ii) Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida, por cuya virtud la entidad aseguradora de vida *‘garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato’*, destacándose que *“[e]n el evento del fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato, durante el periodo de diferimiento cierto, se generará a favor del tomador o su masa sucesoral un pago único correspondiente al periodo de renta temporal cierta restante’*.
- (iii) Otras modalidades de renta vitalicia inmobiliaria desarrolladas por las entidades aseguradoras de vida y autorizadas previamente por esta superintendencia.

Como se observa, uno de los elementos característicos del producto de renta vitalicia inmobiliaria consiste en el reconocimiento del pago o renta periódicos hasta el fallecimiento del tomador o sus beneficiarios y, por lo tanto, no se contempla la realización de esquemas de pagos distintos como los planteados en su comunicación.

9. ¿Si uno o los dos dueños de la vivienda se pensionan después de algunos meses o años, pierden la renta?

10. ¿Se puede seguir pagando las mensualidades para la pensión?

R/. En punto a sus interrogantes procede señalar que, conforme se expone en los considerandos del Decreto 1398 de 2020, la renta vitalicia inmobiliaria es “un producto financiero encaminado a generar ingresos complementarios a partir de la movilización de activos inmobiliarios, consolidando alternativas para quienes ostenten la calidad de propietarios de un inmueble, permitiéndoles convertir en dinero el valor patrimonial que representa el mismo”.

Bajo las anteriores condiciones, a este producto podrá acceder cualquier persona propietaria de un bien inmueble interesada en obtener ingresos complementarios, con independencia de su afiliación o no al sistema general de pensiones; de suerte que el pago de una renta periódica contratada voluntariamente con una aseguradora de vida no afecta ni tiene incidencia con la situación personal del tomador o beneficiario frente al reconocimiento de una pensión.

12. ¿Los dueños pueden gastar libremente de ese dinero?

R/. En efecto, el pago o renta periódicos que reciban el tomador o sus beneficiarios, en ejecución del contrato de seguro de renta vitalicia inmobiliaria, no se encuentran supeditados a una destinación específica; sin perjuicio de los gastos asociados a los pagos de servicios públicos y administración que, conforme al numeral 6, artículo 2.31.7.1.3 del decreto 2555 varias veces citado, les corresponderá asumir.

(...).»

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.