

CONGRESO NACIONAL
de **PROPIEDAD**
HORIZONTAL



EL SEGURO DE DAÑOS MATERIALES SOBRE INMUEBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

BERNARDO BOTERO MORALES
Cali, Colombia 27 y 28 de Septiembre de 2011

CONTENIDO

- I. El contrato de seguro en el régimen legal vigente de propiedad horizontal.**
- II. Realidad actual del aseguramiento de intereses comunes y de intereses privados en la propiedad horizontal.**
- III. Peligros y dificultades de las prácticas actuales de aseguramiento.**
- IV. Una propuesta constructiva.**
- V. Transición del seguro del constructor al seguro de los copropietarios.**

I. EL CONTRATO DE SEGURO EN EL RÉGIMEN LEGAL VIGENTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ley 675 de 2001

ARTÍCULO 15. SEGUROS

“Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos en que sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.” (Subraya fuera del texto original)

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

DEFINICIÓN DE BIENES COMUNES

“Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

***Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”*

Nota: Según estimativos de FASECOLDA el valor de los bienes comunes fluctúa normalmente entre un 65% y un 75% del valor total del inmueble.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.



DEFINICIÓN DE BIENES COMUNES

ESENCIALES

“Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

***Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”*

NORMAS ADICIONALES QUE DEBE SER TOMADAS EN CONSIDERACIÓN

ESTATUTO ORGÁNICO DEL SISTEMA FINANCIERO. DECRETO 663 DE 1993. ARTÍCULO 101 REGLAS ESPECIALES (SOBRE ASEGURAMIENTO DE BIENES).

“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 o terremoto, en su parte destructible, por su valor comercial y durante la vigencia del crédito al que accede, en su caso.” (Subraya fuera del texto original)

NORMAS ADICIONALES QUE DEBE SER TOMADAS EN CONSIDERACIÓN (Continuación...)

ESTATUTO ORGÁNICO DEL SISTEMA FINANCIERO. DECRETO 663 DE 1993. ARTICULO 120. NORMAS APLICABLES A LAS OPERACIONES ACTIVAS DE CREDITO.

“...2. Condiciones de los créditos de largo plazo para vivienda.

....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.” (Subraya fuera del texto original)

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Concepto 2001049750 del 27 de Febrero de 2002

De acuerdo con lo consignado en el numeral 1°. Del artículo 101 del EOSF, los seguros de incendio y terremoto que se contraten sobre inmuebles hipotecados a favor de entidades sometidas al control de la SFC, con el objeto de garantizar créditos otorgados por estas, deben:

1. Asegurar el inmueble en su **parte destructible**;
2. Otorgarse por el **valor comercial*** del inmueble, sin sobrepasar el **valor de la parte destructible**;
3. La duración del seguro debe coincidir con la vigencia del crédito.

* Valor comercial hace relación al precio de mercado de la parte destructible del inmueble.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Concepto 2006040503 - 001 del 26 de Septiembre de 2006

Alcance de las coberturas de incendio y terremoto que deben contratarse de acuerdo con la Ley 675 de 2001:

1. Es obligatorio asegurar los bienes de propiedad común en su parte destructible y por su valor de reconstrucción, contra los riesgos de incendio y terremoto;
2. Resulta legalmente viable la constitución de pólizas de seguro que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto la totalidad del edificio o conjunto;
3. En tales condiciones el propietario de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal podrá demostrar ante la entidad financiera que cuenta con el amparo de zonas comunes con la simple exhibición de la póliza. Para tal efecto sería necesario que el propietario designe a la institución financiera como beneficiario a título oneroso, a fin de que la póliza sea aceptada como garantía adicional del crédito.

DELIMITACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL DE ASEGURAMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- No existe obligación legal de asegurar a las áreas privadas de los inmuebles de propiedad horizontal.
- La obligación de aseguramiento de bienes comunes – incluidas áreas comunes – se circunscribe a los riesgos de incendio y terremoto por el **valor de reconstrucción** de los mismos.
- Quienes mediante crédito otorgado por entidades financieras adquieren inmuebles en conjuntos de propiedad horizontal los deben tener asegurados por el **valor comercial de la parte destructible** de los mismos contra los riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia del crédito respectivo.

II. REALIDAD ACTUAL DEL ASEGURAMIENTO DE INTERESES COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

REALIDAD ACTUAL DEL SEGURO

DE BIENES COMUNES

- Es, por supuesto, factible obtener en el mercado pólizas de seguro para ampara bienes comunes de copropiedades por su valor de reconstrucción contra los riesgos de incendio y terremoto.
- Normalmente las compañías de seguros ofrecen pólizas de seguro integral para daños materiales por incendio, terremoto y otros riesgos, así como para responsabilidad civil, infidelidad de empleados, transporte de valores, para copropiedades.
- De acuerdo con estimativos de FASECOLDA únicamente el 5% de los inmuebles de propiedad horizontal cumplen con la obligación de asegurar los bienes comunes contra los riesgos de incendio y terremoto, prevista en el artículo 15, parágrafo 1º. de la ley 675 de 2001.

REALIDAD ACTUAL DEL SEGURO DE BIENES COMUNES (Continuación...)

- Quienes mediante crédito otorgado por entidades financieras adquieren inmuebles en conjuntos de propiedad horizontal los deben tener asegurados en su parte destructible, como mínimo por el valor comercial de los mismos contra los riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia del crédito respectivo.
- Algunos copropietarios tienen adquiridos seguros individuales de daños materiales o pólizas de hogar con diversas coberturas y por valores libremente definidos para los bienes de su propiedad, dentro de inmuebles de propiedad horizontal.

III. PELIGROS Y DIFICULTADES DE LAS PRÁCTICAS ACTUALES DE ASEGURAMIENTO

PELIGROS Y DIFICULTADES EN CUANTO AL ASEGURAMIENTO

- Se presenta coexistencia entre los seguros individuales de los inmuebles adquiridos directamente por sus copropietarios y los seguros de los bienes comunes adquiridos por la administración de la copropiedad. (Art. 1092 a 1094 del c. de co.)
- No es poco frecuente el infraseguro en las pólizas de bienes comunes que contratan las copropiedades. (Art. 1102 del c. de co.)
- Con frecuencia un número no pequeño de copropietarios no cuenta con seguro alguno para amparar su propiedad.

PELIGROS Y DIFICULTADES EN CUANTO AL ASEGURAMIENTO (Continuación...)

- Las pólizas que exigen las entidades financieras para garantizar créditos hipotecarios se deben otorgar por el valor comercial de la parte destructible del inmueble respectivo.
- Existe falta de claridad e inconsistencia en las normas en lo referente al criterio para establecer el valor asegurado.
- Con frecuencia se presentan dificultades para garantizar que no haya solución de continuidad entre la cobertura de la póliza del constructor y la cobertura de la póliza de la copropiedad.

PELIGROS Y DIFICULTADES ADICIONALES EN EL EVENTO DE UN SINIESTRO

- Suele producirse concurrencia de varias aseguradoras en el proceso de evaluación de las pérdidas e indemnización del siniestro.
- Se presentan problemas para la aplicación del deducible en caso de pérdidas por terremoto.
- No es tarea fácil delimitar el ámbito de responsabilidad entre la aseguradora de los bienes comunes y las aseguradoras de áreas o bienes privados.
- El hecho de que algunos copropietarios no cuenten con seguro para sus áreas privadas dificulta la obtención de la totalidad de los fondos requeridos para adelantar el proceso de reconstrucción.

IV. UNA PROPUESTA CONSTRUCTIVA

UNA PROPUESTA CONSTRUCTIVA

- Debe contratarse por la administración de la copropiedad una póliza de seguro integral para copropiedades que ampare **en su totalidad** tanto el inmueble y como los bienes comunes.
- Cada uno de los copropietarios podrá a su elección contratar una póliza complementaria que ampare las **mejoras y los contenidos** del inmueble de su propiedad individualmente considerado.
- El seguro integral de la copropiedad deberá contratarse por el **valor de reconstrucción a nuevo de la parte destruible** del inmueble, valor que deberá contemplar el eventual mayor costo por razón de la necesidad e adecuarse a normas sobre construcción antisísmica, no vigentes al momento de la construcción original.

UNA PROPUESTA CONSTRUCTIVA (Continuación...)

- El valor de la prima del seguro adquirido por la administración de la copropiedad debe distribuirse entre los copropietarios con arreglo a los coeficientes de copropiedad consignados en el respectivo reglamento.
- Debe convenirse una suma de seguro adecuada para los costos de remoción de escombros.
- Debe definirse un procedimiento que haga viable el endoso parcial de la póliza a favor de las entidades financieras para efectos de garantizar el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Terremoto Chile



SINIESTROS HIPOTECARIOS Y VIVIENDAS



V. TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO No. 24. de la Ley 675 de 2001 – *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.*

“Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. (Subraya fuera del texto original)

TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO No. 24. de la Ley 675 de 2001 – *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.* (Cont...)

“Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunes, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, a mas tardar cuando se haya terminado la construcción o enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas (sic) por sus proveedores, así como los planos correspondientes a redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. (Subraya fuera del texto original)

TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO No. 24. de la Ley 675 de 2001 – *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.*
(Cont...)

“Parágrafo 1º. – Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2º. – Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.” (Subraya fuera del texto original)

TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 24 del la Ley 675 de 2001. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.

La citada norma establece en síntesis que:

1. Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa **de manera simultánea** con la de los bienes privados.
2. Los bienes comunes de uso y goce general se entregan a la copropiedad cuando se ha terminado la construcción y enajenación de un número de tales bienes **que represente el 51%** de los coeficientes de copropiedad.

TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

Las pólizas de Seguro de Todo Riesgo para Constructores normalmente establecen que:

1. La cobertura se inicia en el momento de comenzar los trabajos o cuando los bienes han sido descargados en el sitio de construcción.
2. La cobertura termina totalmente en la fecha de expiración de la póliza o parcialmente, respecto de los bienes asegurados individualmente considerados, **en la fecha en que hubiesen sido recibidos o puestos en servicio.**

TRANSICIÓN DEL SEGURO DEL CONSTRUCTOR AL SEGURO DE LOS COPROPIETARIOS

Recomendación:

En concordancia con el sistema de aseguramiento propuesto en la presente conferencia, habida consideración de lo expuesto es importante pactar expresamente en la **Póliza de Seguro de Todo Riesgo para Constructores**, que la cobertura se mantendrá vigente para la totalidad tanto de los bienes comunes como de los bienes privados, hasta cuando se hubiese constituido en debida forma la propiedad horizontal y adquirido por la administración de la misma, la **Póliza de Seguro Integral para Copropiedades** que ampare **en su totalidad** tanto el inmueble y como los bienes comunes.

CONGRESO NACIONAL
de **PROPIEDAD**
HORIZONTAL



MUCHAS GRACIAS