

## **SEGURO SOBRE BIENES DE PROPIEDAD COMÚN – COEXISTENCIA DE SEGUROS**

Concepto 2006040503-001 del 28 de septiembre de 2006.

**Síntesis:** *La Ley 675 de 2001 establece como obligatoria la constitución de pólizas de seguros que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes de propiedad común del edificio o conjunto residencial susceptibles de destruirse; valor asegurado. Resulta legalmente viable la constitución de pólizas de seguro que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto la totalidad del edificio o conjunto. Para el aseguramiento de bienes comunes del edificio o conjunto residencial debe tenerse en cuenta el porcentaje que representan los bienes de uso o propiedad común. Las copropiedades y la obligación de contratar un seguro de incendio y terremoto de zonas comunes frente a la exigencia por parte de las instituciones financieras de un seguro como garantía adicional del crédito que ampare el inmueble hipotecado y las zonas comunes a los copropietarios; coexistencia de seguros si coinciden las mismas coberturas y su cuantía.*

«(...) solicita pronunciamiento de esta Entidad en relación con el alcance de las coberturas de incendio y terremoto que deben contratarse con ocasión de la expedición de la Ley 675 de 2001. Sobre el particular resultan procedentes las siguientes consideraciones:

De acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 15 de la Ley 675 de 2001, resulta obligatoria la constitución de pólizas de seguros que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes de propiedad común que sean susceptibles de aseguramiento, es decir, aquellos bienes susceptibles de destrucción con ocasión de la ocurrencia del siniestro.

Cuando la norma hace referencia a los bienes comunes susceptibles de ser asegurados, debe entenderse aquellas partes calificadas como “bienes comunes” del edificio o conjunto residencial susceptibles de destruirse con ocasión del siniestro, término que según el Diccionario de la Lengua Española en sus distintas acepciones significa, aquello que se puede destruir, arruinar, demoler o deshacer.

Con referencia en las anteriores definiciones y a los principios contenidos en los artículos 1084 y 1088 del Código de Comercio, se puede concluir que el valor asegurado de las áreas comunes de dichos inmuebles corresponde al valor comercial de la parte destructible del inmueble y, en caso de producirse el siniestro la indemnización quedará sujeta en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente”<sup>2</sup>

Ahora bien, los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están conformados por bienes comunes, es decir, aquellas partes del edificio o conjunto pertenecientes pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o

destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o explotación de los bienes de dominio particular y las áreas privadas.<sup>3</sup>

En este orden, en los términos del artículo 15 de la Ley 675 de 2001 resulta legalmente viable la constitución de pólizas de seguro que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto la totalidad del edificio o conjunto, es decir, tanto áreas privadas y comunes, máxime si tenemos en cuenta que un seguro de tal naturaleza permitirá su reconstrucción en caso de presentarse el siniestro.

Al respecto no debe olvidarse que sobre una misma cosa pueden concurrir diferentes intereses, todos los cuales son asegurables<sup>4</sup> en este caso particular concurren los intereses que tienen los copropietarios respecto de las áreas comunes y las áreas privadas, los cuales son asegurables hasta por el valor de su parte destructible y la indemnización, en caso de presentarse el siniestro, no podrá exceder el valor que tenga el inmueble en el momento del siniestro, correspondiéndole a cada copropietario, en caso de no ser posible su reconstrucción, la distribución de la indemnización siguiendo el principio consignado en el artículo 1089 del Código de Comercio y en el parágrafo segundo del artículo 15 de la Ley 675 de 2001.

Para el aseguramiento de bienes comunes por intermedio de la administración del edificio o conjunto residencial debe tenerse en cuenta el porcentaje que representan los bienes de uso o propiedad común del respectivo edificio o conjunto residencial, suponiendo que en todos los casos no será igual dicho porcentaje; el porcentaje restante corresponderá a las áreas privadas, de acuerdo con los coeficientes de propiedad relacionados en la respectiva escritura de propiedad horizontal.

En efecto, el artículo 16 de la Ley antes citada establece que los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto y que la propiedad sobre dichos bienes implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

Reseñado lo anterior conviene precisar que los bienes que corresponden a las áreas privadas pueden asegurarse por cada propietario en forma independiente del seguro que ampara las zonas comunes y, solamente en la medida en que coincidan las mismas coberturas sobre un mismo bien se presentaría una coexistencia de seguros, con las consecuencias que respecto de esta figura se prevén en el Código de Comercio.<sup>5</sup>

Igualmente puede suceder que las entidades financieras sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme la obligación que establece el numeral 1 del artículo 101 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero exijan a los usuarios o contraten por cuenta de ellos seguros de incendio y terremoto sobre inmuebles hipotecados en su favor, con el objeto de garantizar los créditos otorgados, los cuales deben tener las siguientes características:

- a. Asegurar el inmueble objeto del seguro en su parte destructible.
- b. Fijar la suma asegurada con referencia al valor comercial del inmueble, sin que la misma sobrepase el valor de la parte destructible.
- c. 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 inmobiliario<sup>6</sup>, en el cual el precio de un bien se establece con base en criterios y metodologías propios del negocio de la finca raíz<sup>7</sup>.

A su turno, el artículo 1093 del mismo ordenamiento establece la obligación del asegurado de dar aviso sobre los seguros coexistentes al asegurador en los siguientes términos:

“El asegurado deberá informar por escrito al asegurador los seguros de igual naturaleza que contrate sobre el mismo interés, dentro del término de diez días a partir de su celebración.

La inobservancia de esta obligación producirá la terminación del contrato, a menos que el valor conjunto de los seguros no exceda del valor real del interés asegurado.”

La interpretación armónica de las normas precitadas permite concluir que los presupuestos para el pago de la indemnización en casos de coexistencia de seguros son la buena fe por parte del tomador y el aviso al asegurador de la contratación de los seguros dentro de los diez días siguientes a la fecha de su celebración.

Las anteriores disposiciones también deben concordarse con el artículo 1076 del mismo ordenamiento que impone al asegurado la obligación de declarar en el momento de dar noticia de la ocurrencia del siniestro, los seguros coexistentes, so pena, en caso de inobservancia maliciosa, de la pérdida del derecho a la indemnización.

Sobre este aspecto el tratadista Efrén Ossa subraya: “...los artículos 1092 y 1093 reclaman una exégesis conjunta que permita desentrañar el alcance de las sanciones a que están sujetos los seguros concurrentes y la filosofía que las sustenta. Cada seguro es nulo si ha sido contratado de mala fe (art. 1092). El seguro anterior, si válido, termina (ex nunc) si el asegurado omite informar al asegurador el nuevo seguro ‘dentro del término de diez días a partir de su celebración’ (art. 1093). En un caso y otro, el efecto final es el mismo: no hay lugar a

indemnización en caso de siniestro. La buena fe, de un lado, y el aviso, del otro, redimen al asegurado de una y otra sanción. Si, el interesado en encubrir la mala fe, el asegurado omite el aviso de un nuevo seguro, el anterior termina. Y si lo da, uno y otro... quedan bajo control de los aseguradores y conjurada, por tanto, la burla al principio de la indemnización” (Teoría General del Seguro. El Contrato. Editorial. Temis, Bogotá, 2a. ed. pág. 164).

Con referencia en las anteriores definiciones se podría concluir que con el presupuesto señalado en el sentido de que el valor asegurado de los inmuebles hipotecados “.no podrá sobrepasar...” el valor comercial de la parte destructible del inmueble, está fijando un límite máximo del monto por el cual las entidades financieras pueden exigir el monto de la garantía, sin que dichas previsiones dispongan que se deba incluir dentro de la misma el interés patrimonial asegurable que representan las zonas comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal para su propietario.

Reseñado lo anterior conviene precisar el cumplimiento de la norma que impone a las copropiedades la obligación de contratar un seguro de incendio y terremoto de zonas comunes frente a la exigencia por parte de las instituciones financieras de un seguro como garantía adicional del crédito que ampare el inmueble hipotecado y las zonas comunes a los copropietarios, daría lugar a la coexistencia de seguros en la medida en que coincidan las mismas coberturas y su cuantía, con las consecuencias que respecto de esta figura se prevén en el Código de Comercio.

En tales condiciones, el propietario de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal podría demostrar ante la entidad financiera que cuenta con el amparo de zonas comunes con la simple exhibición de la póliza.

Por último, una solución similar se podría presentar en un evento como el señalado en el inciso primero del artículo 15 de la ley 675, cuando el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal decida contratar un seguro contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos” entendiéndose incluidas las áreas privadas y las zonas comunes, para cuyo efecto sería necesario, además de la exhibición de la póliza, que el copropietario designe a la institución financiera como beneficiario a título oneroso, a efectos de que la póliza sea aceptada como garantía adicional del crédito<sup>9</sup>.

(...).»

---

1 Real Academia Española, Tomo 1, Vigésima Primera Edición, Madrid, 1992, página 734.

2. Ver parágrafo 2 del artículo 15 de la Ley 675 de 2001

3. Ver artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

4. Ver artículo 1084 del Código de Comercio.

5 El artículo 1092 del Código de Comercio al referirse a la figura de la coexistencia de seguros establece: “En el caso de pluralidad o coexistencia de seguros, los aseguradores deberán soportar la indemnización debida al asegurado en proporción a la cuantía de sus respectivos contratos, siempre que el asegurado haya actuado de buena fe. La mala fe en la contratación de éstos produce nulidad”

6. En relación con los créditos de vivienda esta Superintendencia impartió instrucciones a las vigiladas contenidas en el Título Tercero, Capítulo Cuarto de la Circular Externa 07 de 1996, Básica Jurídica. 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”.
7. Véase Resolución 0762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
8. En todo caso no sobra advertir que dicha contratación no tiene carácter obligatorio.
9. Numeral 4.3, Capítulo VI, Título de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, que incorpora la Circular 069 de 1997.