



Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 20-08-2024 08:11
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0061599 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / MARISOL SERRANO RINCON
DESTINO FIDUCIARIA CARDENAS ROBAYO LTDA
ASUNTO CONSULTA - PÓLIZA ZONAS COMUNES PH.RADICADO 2024ER0119878 DEL 26 DE JULIO
OBS EMITE CONCEPTO.

2024EE0061599



Asunto: Consulta – Póliza zonas comunes PH.
Radicado 2024ER0119878 del 26 de julio de 2024
Recibidas en la Oficina Asesora Jurídica el 26 de julio de 2024

Cordial Saludo.

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en la cual presenta algunas inquietudes relacionadas con la aplicación de la Ley 675 de 2001 frente al aseguramiento de las zonas comunes, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con su planteamiento, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la **modalidad de consulta**, para lo cual se cuenta con **el término de treinta (30) días hábiles**, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA

"(...) Solicitamos nos informen como podemos hacer para obtener el seguro de las áreas comunes y poder dar cumplimiento al ARTÍCULO 15 Parágrafo No. 1, YA QUE NO HAY ASEGURADORAS QUE QUIERAN ASEGURAR A PROPIEDADES DE MAS DE 40 AÑOS? Y teniendo en cuenta que hay solamente una aseguradora que estaría dispuesta a hacerlo Pero el costo de la póliza es demasiado y las copropiedades NO PUEDEN TOMARLO POR ESE COSTO. (...)

2. Nos informen de que otra manera podemos dar cumplimiento a la ley 675 del 2001 ARTICULO 15 PARAGRAFO NO. 1?

3.- Que pasa si no podemos comprar este seguro por su costo? Y los copropietarios no pueden asumir ese costo, podemos dejar el EDIFICIO PROPIEDAD HORIZONTAL SIN ASEGURAR LAS ZONAS COMUNES YA QUE NO ES NUESTRA CULPA QUE LAS ASEGURADORAS NO QUIERAN ASEGURAR EDIFICIOS DE MAS DE 40 AÑOS? (...)"

CONTEXTO

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

La peticionaria presenta en el escrito de la consulta, los siguientes hechos a partir de los cuales plantea la problemática:

- El bien inmueble sujeto a propiedad horizontal y administrado por la peticionaria habría tomado una póliza para asegurar las áreas comunes, cuyo costo para la vigencia 2023, fue de \$9.385.000.
- En el presente año, la aseguradora se negó a renovar la póliza.
- Otras aseguradoras han negado la expedición de póliza debido a que el inmueble de propiedad horizontal corresponde a una edificación de más de 40 años.
- Una aseguradora presentó cotización para expedir la póliza por un costo de \$27.885.389, "*subiendo el TRESCIENTOS POR CIENTO APROXIMADAMENTE.*" Afirma la peticionaria que los copropietarios desean cumplir la ley, pero no tienen la capacidad de pagar "*semejante cobro*".

Previo a resolver las inquietudes formuladas en la petición, se aclara que esta será resuelta orientando la aplicación del régimen de propiedad horizontal, en lo que respecta a la inquietud de obligatoriedad de la póliza y/o seguro para áreas comunes, sin referirnos a la actuación de las aseguradoras, por no corresponder a un asunto de competencia de este Ministerio.

Sobre la obligatoriedad de la constitución de pólizas de seguro para los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal para garantizar la reconstrucción de los bienes comunes afectados por incendios o terremotos, el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, señala lo siguiente:

"ARTÍCULO 15. SEGUROS. *Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros 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 seguros 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 que ésta 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."*

Acorde con la norma transcrita y reiterando lo expuesto por esta Oficina en concepto con radicado N°. 2023EE0067327, resulta claro que dicha normativa establece como obligatoria la constitución de pólizas de seguros que amparen contra los riesgos de

incendio y terremoto, aquellos bienes de propiedad común del edificio o conjunto residencial susceptibles de destruirse.

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.

Así, resulta legalmente viable la constitución de pólizas de seguro que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto la totalidad del edificio o conjunto. Por otra parte, 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.

Con referencia en las anteriores definiciones y a los principios contenidos en los artículos 1084³ y 1088⁴ 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 destruible 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.

Los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están conformados por bienes comunes, es decir, aquellas partes del edificio o conjunto pertenecientes en común y proindiviso 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001 citado anteriormente, 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 tiene 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. 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

³ "ARTÍCULO 1084. "Sobre una misma cosa podrán concurrir distintos intereses, todos los cuales son asegurables, simultánea o sucesivamente, hasta por el valor de cada uno de ellos. Pero la indemnización, en caso de producirse el hecho que la origine, no podrá exceder del valor total de la cosa en el momento del siniestro. Su distribución entre los interesados se hará teniendo en cuenta el principio consignado en el artículo 1089."

⁴ "ARTÍCULO 1088. <CARÁCTER INDEMNIZATORIO DEL SEGURO>. Respecto del asegurado, los seguros de daños serán contratos de mera indemnización y jamás podrán constituir para él fuente de enriquecimiento. La indemnización podrá comprender a la vez el daño emergente y el lucro cesante, pero éste deberá ser objeto de un acuerdo expreso. <Inciso adicionado por el artículo 242 de la Ley 2294 de 2023. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso del seguro paramétrico o por índice, el pago por la ocurrencia del riesgo asegurado se hará efectivo con la realización del índice o los índices definidos en el contrato de seguro."

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 párrafo segundo del artículo 15 de la Ley en 675 de 2001.

Finalmente, en cuanto a la manifestación según la cual las aseguradoras no expiden la póliza en mención, es la Superintendencia Financiera la encargada de supervisar la actividad aseguradora en Colombia, razón por la cual se considera que corresponde a dicha entidad de inspección, vigilancia y control, conceptuar o actuar conforme a la inconformidad elevada en su escrito; para lo cual, deberá presentarse la respectiva solicitud de intervención o queja por escrito, en la Calle 7 No. 4 - 49 en Bogotá (Dirección de Protección al Consumidor de la Superintendencia Financiera de Colombia), o enviarla correo electrónico super@superfinanciera.gov.co y/o en la Oficina del Defensor del Consumidor Financiero de la respectiva aseguradora.

Lo anterior al considerar que el artículo 5º de la Ley 489 de 1998, dispuso que las entidades administrativas deben ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo, conforme a los principios de la función administrativa y los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad establecidos en el artículo 288 de la Constitución Política.

La competencia administrativa está fundamentada en el principio constitucional de legalidad, el cual demanda que las actuaciones de las autoridades estén basadas en una norma que confiere la facultad para adoptar determinada decisión, situación que impide a las autoridades auto atribuirse competencias o asumir aquellas que correspondan a otra entidad.

En consecuencia, este Ministerio carece de competencia administrativa para pronunciarse sobre las actuaciones de las aseguradoras, pues su objetivo es formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0119878; siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁵ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un

⁵ **“ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.



concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Marisol Serrano Rincón
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica