

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-07-2025 09:00
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0038229 Folio Anex: 0 F.A.: 0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / VALERIA HERRANOCAMPO
DESTINO
ASUNTO CONSULTA - PÓLIZA ZONAS COMUNES RADICADOS 2025ER0073396 Y 2025ER0073429 DE
OBS

2025EE0038229



ASUNTO: Consulta –Póliza zonas comunes
Radicados 2025ER0073396 y 2025ER0073429 de 12/06/2025
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 12/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionado con el aseguramiento de las zonas comunes a la luz de la Ley 675 de 2001; al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, 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.

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:

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. (...)"

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

"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:

ANTECEDENTES:

"(...) 3.- En septiembre de 2024 la copropiedad solicitó la renovación de dicha Póliza ante SEGUROS [REDACTED] y dicha Aseguradora negó su expedición aduciendo que no era viable debido a la antigüedad del Edificio.

6.- Infortunadamente dichas diligencias ante las diferentes aseguradoras no han dado un resultado satisfactorio para la copropiedad.

7.- Dicha negativa ha tenido como fundamento la ubicación y vetustez (52) años del edificio."

CONSULTA:

"1.- Sírvanse emitir su concepto legal respecto a la posibilidad de adquirir la Póliza de áreas comunes para la copropiedad que represento,

2.- En el evento de que no fuera procedente la adquisición de dicha Póliza, sírvanse manifestarme el fundamento legal para no adquirir dicho documento que requiere la copropiedad que represento."

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 referirse a la actuación de las aseguradoras, por no corresponder a un asunto de competencia de este Ministerio.

Sobre las obligaciones del administrador, el numeral 7 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece como una de sus funciones la de "*Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal*"

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, establece:

"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."*

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

Acorde con la norma transcrita y reiterando lo expuesto por esta Oficina en concepto con radicado No. 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.

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.

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 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.

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 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 en 675 de 2001.

En relación con lo que usted manifiesta sobre la imposibilidad de adquirir dicha póliza, que explica por la negativa de la aseguradora de renovar la póliza previa y que los trámites ante diferentes aseguradoras no han sido fructíferos, es pertinente hacer mención del artículo 1056 del Código de Comercio que consagra el principio de autonomía del asegurador:

"ARTÍCULO 1056. ASUNCIÓN DE RIESGOS. Con las restricciones legales, el asegurador pondrá, a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado."

Al respecto de este principio de autonomía, se cita el concepto publicado en la página de la Superintendencia Financiera en Doctrinas y Conceptos Financieros 1999:

"Autonomía del asegurador para asumir riesgos. Conforme con lo dispuesto en el artículo 1056 del Código de Comercio "con las restricciones legales, el asegurador podrá, a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el

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."

interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado". Dentro de la órbita contractual las aseguradoras, con fundamento en el principio de la autonomía de la voluntad privada, podrán libremente celebrar contratos de seguros si legal, técnica y económicamente resulta una operación factible o, por el contrario, podrán no celebrar el respectivo contrato según su libre albedrío, considerando que no existe un régimen legal que las conmine a asumir amparos no aceptados voluntariamente. La única excepción a este principio la constituyen los seguros obligatorios creados solamente por ley, de conformidad con lo estipulado en el artículo 191 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en los cuales las entidades aseguradoras que tengan autorizado el ramo correspondiente están en la obligación de otorgar la cobertura en los términos que la ley lo prevea, sin posibilidad de negar la asunción del riesgo."⁵

No obstante lo expuesto, 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.

La Superintendencia Financiera es la encargada de vigilar 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.

⁵ Doctrinas y conceptos Financieros 1999. Concepto No. 1999001812-2. Marzo 2 de 1999. Intendente de Seguros y Reaseguros. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/18371/historico-de-conceptos-18371/>

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo los números 2025ER0073396 y 2025ER0073429, 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 28⁶ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un 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:

Valeria Herrán Ocampo
Asesora
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

⁶ **“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.