

Capítulo 6

Los seguros en la propiedad horizontal

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, es obligatorio que una propiedad horizontal cuente con un seguro, por lo menos de incendio y terremoto, para proteger las áreas comunes esenciales.

En los edificios y conjuntos residenciales existen zonas comunes para el uso y disfrute de todos los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, y así como los equipos eléctricos y electrónicos, deben ser aseguradas con el fin de preservarlas y conservarlas.

Al respecto, el numeral 7 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece como una función del administrador: "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".

Y la misma ley, en su Artículo 15. Seguros, especifica que:

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

Parágrafo 1.º. 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 2.º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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 (Congreso de Colombia, 2001).

En la actualidad, incluso se contratan seguros de responsabilidad para los administradores, es decir, para el administrador y el consejo de administración. Al respecto, Mejía Delgado (2011), en su libro *Seguros en la propiedad horizontal*, sostiene que son claras las Leyes 675 de 2001 y 222 de 1995, además de lo establecido en el Libro IV, Título XXVIII del Código Civil, en cuanto a que el mandatario responde hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su encargo y más cuando es remunerado, como es el caso de los administradores de propiedad horizontal.