Octubre 2023 - Bogotá / Edición número 26

AXA COLPATRIA

ZONA COMÚN

BOLETÍN AXA COLPATRIA SEGUROS

Todo lo que debe saberse sobre los siniestros

Incendios y terremotos son los siniestros más conocidos, pero no son los únicos que deben ampararse en una propiedad horizontal. ¿Cuáles son los tipos, las clases y los seguros que amparan este tipo de daños? ¿Qué es el principio indemnizatorio? En esta edición de Zona Común, un experto explica los principales aspectos que deben conocerse sobre la ocurrencia de un siniestro en la propiedad horizontal.

Luis Miguel González es asociado del área de Derecho Urbanístico e Inmobiliario de Pinilla, González & Prieto Abogados e indica que bajo el marco legal del régimen que regula este tópico en Colombia, se considera un siniestro a "un suceso que produce un daño o una pérdida material considerable sobre los bienes comunes de una edificación o conjunto sometido a propiedad horizontal".

Son varias las clases de siniestros y el artículo 15 de la Ley 675 de 2001 (por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal), estipula que "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".

NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

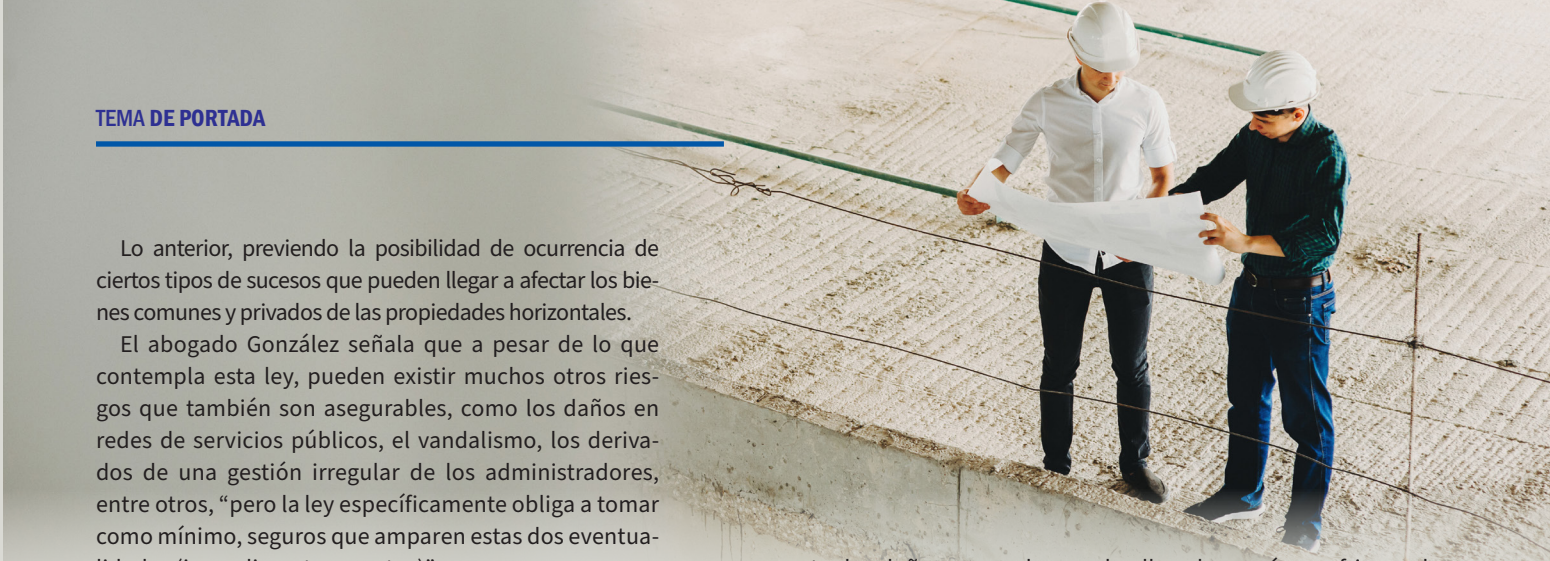
El Decreto 380 de 2022 estipula que los propietarios de caninos considerados de manejo especial deberán contar con una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

ASESORÍA LEGAL

La inscripción de la personería jurídica es un proceso clave en el proceso de legalización de un inmueble de zona común.

TEMA AXA COLPATRIA

Presentamos algunas medidas que ayudarán a anticiparse y saber cómo actuar en momentos de un sismo o terremoto.



Lo anterior, previendo la posibilidad de ocurrencia de ciertos tipos de sucesos que pueden llegar a afectar los bienes comunes y privados de las propiedades horizontales.

El abogado González señala que a pesar de lo que contempla esta ley, pueden existir muchos otros riesgos que también son asegurables, como los daños en redes de servicios públicos, el vandalismo, los derivados de una gestión irregular de los administradores, entre otros, "pero la ley específicamente obliga a tomar como mínimo, seguros que amparen estas dos eventualidades (incendios y terremotos)".

En cuanto a terremotos, González especifica que los constructores están obligados a cumplir con una gran variedad de normas de sismorresistencia en Colombia, que vienen revisándose y ajustándose de manera constante, con el ánimo de estar a la vanguardia en prevención de desastres.

"Es evidente que la mayoría de los siniestros en las propiedades horizontales colombianas pueden ser los que surjan de incendios, en muchas ocasiones producto de un mal manejo humano de los productos y/o residuos inflamables", señala el especialista.

Recomendaciones ante eventuales siniestros

Aparte de las gestiones que deben implementarse para que los propietarios y demás residentes de la propiedad horizontal tengan el conocimiento suficiente para reaccionar de la mejor manera posible en caso de un siniestro, tales como simulacros de evacuación y definición de protocolos de seguridad, el abogado Luis Miguel González recomienda tener en cuenta los siguientes puntos:

- Es fundamental estar al tanto de cuáles son los bienes comunes asegurados y las condiciones de los seguros adquiridos.
- Conocer desde el inicio los amparos específicos, sus vigencias y las demás condiciones de las pólizas a suscribir.
- No es lo mismo asegurar un edificio de cinco pisos; un conjunto de varias torres de 20 pisos cada una; un centro comercial o un parque industrial, ya que si bien todos pueden estar sometidos al régimen de propiedad horizontal, los eventuales daños que cada uno de ellos alcanzaría a sufrir pueden ser muy variados. En este sentido, las condiciones de las pólizas que deban suscribirse para cada uno de ellos tienen que estar acordes con sus especificaciones.
- Realizar periódicamente los mantenimientos preventivos que requieran los bienes comunes y tener las constancias de estos para poder acreditar, en su debida oportunidad, la no obsolescencia de los bienes asegurados al momento del eventual siniestro.
- Tener un buen manejo del fondo de imprevistos, al cual deberá acudirse para el pago del deducible pactado en este tipo de pólizas de seguro.

¿Qué es el principio indemnizatorio?

Se trata de una regla fundamental del derecho de seguros, en virtud de la cual el beneficiario de una póliza, de concretarse el eventual siniestro que ampara, solo podrá ser reparado en la proporción real del daño que efectivamente se sufrió, sin la posibilidad de que pueda llegar a pretender un tanto adicional más de lo que efectivamente perdió y estaba asegurado, pues lo contrario consistiría en un enriquecimiento sin justa causa.

El principio Indemnizatorio sobre los tipos de seguro:

Una primera gran clasificación se da entre los 'seguros de daños' y los 'seguros personales'. Los obligatorios en la propiedad horizontal corresponden al primero de estos tipos mencionados.

- Seguros reales o de daños: la indemnización no puede sobrepasar el valor real del bien, ni exceder tampoco la suma o valor asegurado.
- Seguros patrimoniales: la indemnización máxima por parte del asegurador está limitada a la suma o valor, rigiéndose por la cuantía de los perjuicios recibidos o causados por el asegurado.
- Seguros de personas: el seguro de vida es un caso excepcional, ya que la vida no se puede cuantificar en dinero, por lo que este amparo no se rige por el principio indemnizatorio. El artículo 1128 del Código de Comercio determina sobre el valor del interés asegurable que "en los seguros de personas, el valor del interés no tendrá otro límite que el que libremente le asignen las partes contratantes".

Clases de siniestros

- Parcial: en los seguros de daños es aquel en que se destruye o pierde solo una parte del total del bien asegurado.
- Total: cuando el siniestro ocasiona la destrucción o desaparición completa del bien asegurado.
- Catastrófico: el que tiene su origen en hechos o acontecimientos de carácter extraordinario (fenómenos de la naturaleza, movimientos sísmicos, conmociones civiles), cuya intensidad y cuantía de los daños supere las medidas de prevención de una comunidad.
- Máximo probable: suceso que mayor valor de pérdida podría ocasionar.

Los caninos de manejo especial y la propiedad horizontal

La ley no prohíbe la tenencia de mascotas en propiedades horizontales, pero sí deja en manos de los copropietarios, a través de sus reglamentos en los consejos de administración, la obligación de establecer las reglas de convivencia con los animales de compañía.

No se puede prohibir, restringir o sancionar la tenencia de mascotas en las propiedades horizontales, siempre y cuando estas sean domésticas. El Régimen Legal de la Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, estipula en su artículo 74 que: "los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos)".

¿Y qué pasa con los perros de manejo especial? Ante los casos de ataques de caninos que han mordido a los humanos u otros perros que afectan la convivencia, el Código de Policía tramitado en el Congreso en 2016, y que entró en vigencia a partir de enero de 2017, estableció una serie de normas a los propietarios de estos animales que causó revuelo.

Ante ello, cinco de las disposiciones aprobadas por el legislativo fueron demandadas, y se pidió a la Corte Constitucional que se les hiciera un examen de legalidad. El alto tribunal dejó en firme las normas demandadas, con excepción de una que prohibía que los animales de razas de manejo especial pudieran estar sin restricciones en lugares privados.

De esta manera, la Corte Constitucional, en su sentencia C-059 de 2018, se pronunció en torno a los "perros antes considerados peligrosos" y empezó a reglamentar lo que ya estaba esbozado en la Ley 675 de 2001 y en el Código de Policía, según lo explica Hugo Ávila Triana, abogado especializado en propiedad horizontal.

Para el especialista, la Corte Constitucional ordena a las personas que mantienen animales con ciertas condiciones que manejen una póliza contra cualquier posibilidad de riesgo en el que se vea afectada la vida de alguna persona.

De conformidad con la Ley 1801 de 2016 –Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana– todo propietario o tenedor de un "canino de manejo especial", que antes se llamaba "perro potencialmente peligroso", asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general. Sobre esta normativa, el Gobierno nacional expidió el Decreto 380 de 2022, que reglamenta parcialmente el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana en lo que se refiere a los "Caninos de Manejo Especial".

La normativa contempla en su artículo 2.2.8.10.1 la constitución de pólizas: "los propietarios de caninos considerados de manejo especial deberán contar con una póliza de responsabilidad civil extracontractual, la cual debe tomarse con una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en el país. Señala además que el seguro "debe amparar la responsabilidad civil extracontractual del propietario o tenedor del canino por los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que cause a terceros, como consecuencia de la propiedad y/o tenencia de un canino de manejo especial, y que se concreten en lesión, muerte de personas o animales, o daños a los bienes de terceros".

Caninos de manejo especial

El artículo 126 de la Ley 1801 de 2016 establece como caninos de manejo especial a:

1. Los que han tenido episodios de agresiones a personas o hayan causado la muerte a otros perros.
2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
3. Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

Este artículo no aplica para los caninos utilizados en la prestación del servicio de vigilancia privada mientras se encuentren en servicio, los cuales se regirán por la normatividad especial sobre la materia. El valor asegurado de la póliza no podrá ser inferior a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SLMV) por canino, y deberá mantenerse durante toda la vida del ejemplar, aunque puede ser expedida anualmente.

Uso de microchips

El decreto también contempla que "los propietarios y/o tenedores de los caninos de manejo especial deberán implantar un microchip subcutáneo e hipoalergénico, de conformidad con la norma ISO 11784 -11785 o la que haga sus veces, el cual debe contener un código numérico único de identificación, que estará constituido por el número DANE del departamento y municipio en donde nació el canino o fue implantado, y cinco dígitos consecutivos asignados en el sitio donde fue implantado por un veterinario con matrícula profesional y certificado vigente del Consejo Profesional de Medicina Veterinaria y de Zootecnia (Comvezcol) o el que haga sus veces".

Los propietarios y/o tenedores de caninos de manejo especial tendrán seis (6) meses a partir de la fecha de publicación del Decreto 380/22, esto es, hasta el 16 de septiembre de 2022 para implantar el microchip de identificación y contar con la póliza de responsabilidad civil extracontractual. Para que la convivencia entre mascotas y humanos sea armónica dentro de las zonas comunes, el abogado Hugo Ávila recomienda que en el mismo consejo de administración de los conjuntos de propiedad horizontal, liderado por el administrador, se formule un reglamento interno que retome la nueva normatividad.

Además de elaborar el censo de animales, recomienda establecer medidas concretas como el uso de bozal y correas cuando se saque a pasear a las mascotas, liderar campañas para que los dueños sean responsables del manejo de las heces de sus animales y definir zonas para estos recorridos sin que se afecte la sana convivencia entre los residentes.

¿Cómo legalizar la personería jurídica?

Dentro de los pasos a seguir en la legalización de un inmueble de zona común, la inscripción de la personería jurídica es un proceso clave para que el bien quede debidamente registrado y pueda obtenerse el certificado de propiedad horizontal o acto administrativo.

Para realizar la solicitud de inscripción y recibir la certificación de la representación legal ante las alcaldías locales deben cumplirse una serie de requisitos.

Una vez esté construido el bien inmueble y se haya nombrado el administrador de la propiedad horizontal, este deberá solicitar ante la alcaldía respectiva el registro y certificación de la personería jurídica.

Así lo explica Lina Mapura, abogada en las áreas de derecho urbano, inmobiliario y policivo, y experta en gestión predial, quien actualmente se desempeña como gerente de Solución Urbana SAS.

La abogada Mapura explica que, conforme al artículo 4 de la Ley 675 de 2001, un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. "Realizada esta inscripción surge la persona jurídica a que se refiere dicha ley. Con la escritura pública de constitución deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente".

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas le corresponde al alcalde del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue dicha facultad –generalmente la delegación queda en cabeza de las secretarías de gobierno–.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de una serie de documentos y actividades.

"Tanto la escritura como el acta deben haber sido otorgadas en debida forma y cumplir con lo que la Ley 675 de 2001 exija en cada caso. Los interesados también deben tener en cuenta que, conforme al artículo 47 de la Ley 675 de 2001, la copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas", precisa la abogada.

En Bogotá, el trámite se hace de manera presencial o virtual en la alcaldía. Desde la página web de esta entidad, la persona natural o jurídica –una vez tenga todos los documentos– puede registrarse en el Sistema virtual de trámites y servicios **https://tramitessdg.gobiernobogota.gov.co/TRAMITES/.**

En este sitio web el interesado da clic en la opción de registro, procede a diligenciar el formulario y adjunta los documentos solicitados. El sistema le va a pedir que cree un usuario y una contraseña con los que podrá hacer seguimiento a este trámite. Se requiere un correo electrónico con el que se validará la creación del usuario.

Señala la asesora legal que los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de cinco o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal.

Explica la abogada Mapura que la diligencia concluye de manera favorable si la administración municipal expide una resolución mediante la cual se resuelve inscribir en el registro de propiedad horizontal de la ciudad correspondiente a la persona jurídica y a su representante legal.

Documentos solicitados para la legalización:

1) La escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y sus reformas (si las hubiere).
2) Los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal (si lo hubiere). Entre ellos se encuentran: acta de asamblea, acta de consejo, documentos de identidad de quienes fueron nombrados y carta de aceptación del cargo.
3) Certificado de tradición y libertad.
4) El solicitante deberá diligenciar el formulario de registro de toda la información de la propiedad horizontal. Así mismo, tiene que adjuntar los documentos solicitados de manera virtual o presencial, según lo disponga cada administración municipal.

ARTÍCULO 4.° Ley 675 de 2011. Constitución: un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

ARTÍCULO 47. Ley 675 de 2011. Actas: las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria. De igual manera, deberán señalarse la forma de la convocatoria, el orden del día, el nombre y la calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar a otras personas para verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto una copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y el lugar de publicación.
La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien la solicite.

Cómo estar preparados ante un sismo

Los recientes temblores que se han registrado en Colombia nos recuerdan que no estamos exentos de sufrir este tipo de riesgos, pues nuestro país es sísmicamente activo y existe en la Mesa de Los Santos (Santander) un nido sísmico que provoca movimientos constantes, además de otras fallas como la del océano Pacífico.

En AXA COLPATRIA les recordamos algunas medidas que ayudarán a anticiparse y saber cómo actuar en momentos de un sismo o terremoto.

Antes

- Revisar y reforzar la construcción donde sea necesario.
- Tener a mano un botiquín de primeros auxilios y un kit de emergencia que cuente con una linterna.
- Asegurar los elementos ubicados en alturas para evitar el riesgo de que caigan encima de las personas.
- Conocer la ubicación de llaves de gas, agua y fusibles de electricidad.
- Eliminar obstáculos de las rutas de evacuación.
- Ubicar y señalizar las zonas de seguridad y las rutas de salida.
- Realizar simulacros de evacuación.

Durante

- Conservar la calma para evitar el pánico o la histeria colectiva.
- Ubicarse en lugares seguros previamente establecidos; de no lograrlo, debe refugiarse bajo mesas, pupitres o escritorios alejados de ventanas u objetos que puedan caerse.
- Ponerse en el piso con las rodillas juntas y la espalda hacia las ventanas.
- Sujetar ambas manos con fuerza detrás de la cabeza, cubriéndose con ellas el cuello.
- Esconder el rostro entre los brazos para proteger la cabeza y cerrar fuertemente los ojos.
- Si es necesario evacuar el lugar, utilizar las escaleras y no los ascensores.
- Si se encuentra en un patio, permanezca lejos de edificios, cables de tendido eléctrico y ventanas.
- Si va en vehículo o autobús, el conductor debe reducir la velocidad y detenerse en un lugar seguro. Las personas deben mantenerse en sus asientos hasta que todo vuelva a la normalidad.

Después

- Observar si alguien está herido y practicar primeros auxilios, si está capacitado para hacerlo; de lo contrario, buscar ayuda de brigadistas o personal médico para quienes la necesiten.
- Dirigirse a las zonas de protección ya establecidas, sin perder la calma.
- No tocar cables de energía eléctrica que se hayan caído.
- Cerrar las llaves de gas para evitar cualquier fuga y abrirlas nuevamente cuando se haya realizado una inspección adecuada.
- Controlar el flujo de agua y no utilizarla hasta revisar alcantarillas.
- Cerrar los circuitos de energía eléctrica para evitar accidentes por contacto con alambres caídos o un posible incendio.
- No regresar a las áreas dañadas sin previa autorización.
- Utilizar el teléfono solo para llamadas urgentes.
- Sintonizar la radio para conocer las medidas de emergencia adoptadas.
- Revisar que las tuberías de gas estén en buen estado.

Comuníquese con nosotros a nuestra línea integral: 601 423 5757 o 01 8000 512 620.
Recuerde que usted siempre cuenta con el respaldo de AXA COLPATRIA, antes, durante y después de un evento de riesgo.

El seguro de Zona Común de AXA COLPATRIA ofrece varias opciones de asistencia, según las necesidades de la comunidad. También brinda distintas opciones de financiación.