



# CONCEPTO SOBRE BIENES COMUNES

---

## EN PROPIEDAD HORIZONTAL



# CONCEPTO SOBRE BIENES COMUNES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Concepto sobre Bienes comunes y propiedad horizontal para seguros.

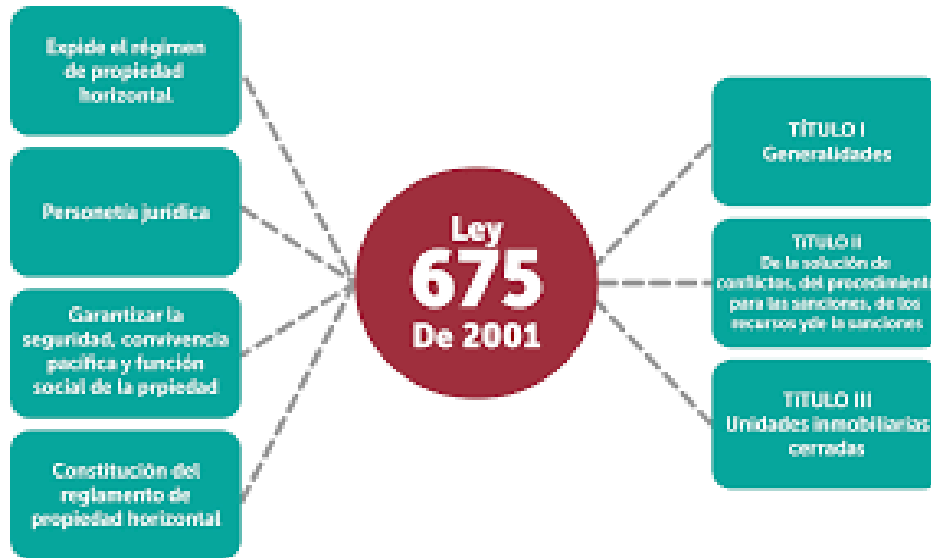
Primero y antes de entrar en el concepto sobre que son bienes comunes es necesario entender que es una propiedad horizontal. La propiedad horizontal es un concepto fundamental en el ámbito inmobiliario que se refiere a la forma en que se divide y organiza un edificio o conjunto de edificaciones. Este término se utiliza comúnmente en el contexto de la administración y gestión de propiedades, especialmente en edificios de viviendas o conjuntos residenciales. La propiedad horizontal permite la subdivisión de un edificio en unidades independientes, cada una de las cuales puede ser propiedad exclusiva de un individuo o entidad.

En la propiedad horizontal, cada unidad privativa tiene su propio título de propiedad, lo que significa que los propietarios tienen derechos exclusivos sobre sus unidades específicas.

Estas unidades privativas pueden ser apartamentos, casas adosadas, locales comerciales u otras estructuras, dependiendo del tipo de edificio. Además de las unidades privativas, existe una parte común del edificio que es compartida por todos los propietarios, como pasillos, escaleras, áreas verdes, estacionamientos, piscinas u otros espacios comunes.



La legislación que regula la propiedad horizontal varía según el país, En Colombia tenemos el régimen de propiedad horizontal – Ley 675 de 2001, la cual en general, establece las reglas y responsabilidades de los propietarios y define cómo se deben gestionar y mantener las áreas comunes. Lo anterior implica la creación de una entidad legal conocida como comunidad de propietarios o junta de copropietarios, que se encarga de la administración y toma de decisiones sobre cuestiones comunes y cuyo representante legal es el administrador de dicha entidad.



Uno de los aspectos más destacados de la propiedad horizontal es la existencia de una figura legal conocida como la asamblea de copropietarios. La asamblea es una reunión en la que los propietarios discuten y toman decisiones importantes relacionadas con la gestión del edificio, como la aprobación de presupuestos, la elección de administradores o la realización de mejoras en las áreas comunes. Cada propietario tiene derecho a participar y votar en la asamblea, y las decisiones se toman por mayoría.

Además, la propiedad horizontal también implica la creación de un órgano de gobierno, comúnmente conocido como el consejo de administración o junta de copropietarios. El consejo es responsable de la ejecución de las decisiones tomadas en la asamblea, así como de la administración diaria del edificio. Puede contratar administradores de fincas para gestionar tareas específicas, como la contabilidad, el mantenimiento y la resolución de problemas legales.

En términos de financiamiento, los propietarios de unidades privativas deben contribuir con una cuota mensual o anual para cubrir los gastos comunes, como la limpieza, el mantenimiento, la seguridad y otros servicios. Estas contribuciones son esenciales para garantizar el bienestar y la sostenibilidad del edificio en el tiempo.

En resumen, la propiedad horizontal es un sistema que permite la coexistencia de propiedades privadas en un mismo edificio, estableciendo reglas y mecanismos de gestión para mantener la armonía y el buen funcionamiento del conjunto. Este concepto juega un papel crucial en la vida de aquellos que optan por vivir en comunidades residenciales, brindando un marco legal y organizativo que promueve la convivencia pacífica y la adecuada administración de los recursos compartidos.

Los fundamentos legales y el avalúo de los bienes comunes en una propiedad Horizontal responden a la necesidad de un buen aseguramiento bajo la obligación emanada de la Ley 675 del 2001.

Es importante enunciar e interpretar de la ley 675 los artículos referentes al tema de seguros:

• Artículo 3° Definiciones:

**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán la calidad de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

En una copropiedad, los bienes comunes son aquellos que pertenecen de manera indivisa a todos los propietarios o copropietarios. Estos bienes son compartidos y utilizados por todos los residentes o propietarios dentro de la comunidad. La definición exacta de bienes comunes puede variar según la legislación local y los documentos de constitución de la copropiedad, pero generalmente incluyen:

**Áreas comunes:** Esto puede incluir pasillos, escaleras, vestíbulos, áreas de estacionamiento, jardines, piscinas, parques, salones de reuniones y cualquier otra área de uso compartido.

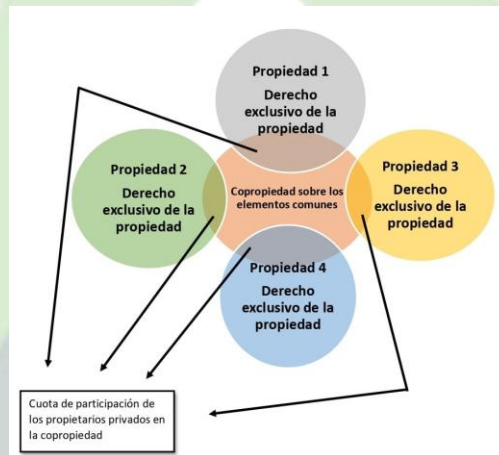
1. **Instalaciones y servicios comunes:** Esto abarca servicios como la electricidad en áreas compartidas, sistemas de fontanería, sistemas de calefacción y refrigeración centralizados, ascensores, sistemas de seguridad, entre otros.
2. **Elementos estructurales comunes:** Elementos como las paredes exteriores, techos, cimientos y otros elementos estructurales que son compartidos por todos los propietarios.
3. **Equipamiento común:** Puede incluir equipos compartidos, como lavanderías comunitarias, áreas de recreación compartidas, entre otros.
4. **Terrenos y elementos exteriores:** Terrenos no edificados, como patios, terrenos de juego, áreas verdes, etc.
5. **Fachadas y elementos estéticos comunes:** Elementos arquitectónicos que afectan a la estética general del edificio o conjunto de viviendas.

Es importante destacar que la definición precisa de bienes comunes puede variar, y los detalles específicos se encuentran en los documentos de la comunidad, como la escritura de constitución de la copropiedad, reglamento de propiedad horizontal, reglamentos internos o convenios de administración. Cada copropiedad puede tener reglas y regulaciones específicas sobre el uso, mantenimiento y responsabilidad de los bienes comunes. Por lo tanto, se recomienda revisar cuidadosamente la

documentación pertinente y, si es necesario, buscar asesoramiento legal para comprender completamente los derechos y responsabilidades de los propietarios en una copropiedad específica.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Como vemos la ley diferencia de manera muy clara lo que son bienes comunes y bienes privados: bienes comunes entendidos como aquellas partes del edificio que pertenecen en proindiviso (no pueden dividirse ni identificarse de forma material o física su propiedad) a todos los propietarios de bienes privados: Muros medianeros entre unidades privadas, muros medianeros entre unidades privadas y zonas comunes, muros estructurales y columnas, entrepisos, fachadas, cimientos, cubiertas, zonas de administración, salón comunal, zonas verdes, accesos, halls, puntos fijos, escaleras comunes, sótanos, entre otros. Los bienes privados son aquellos que se encuentran al interior de cada unidad privada y sobre los cuales si puede establecerse un derecho de dominio particular: acabados en muros, pisos y techos de las unidades privadas, porcelana de baños, muebles de cocina, puertas interiores, muros interiores no estructurales, instalaciones eléctricas e hidráulicas comunes entre otros.



- 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 1°: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2°: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas al 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.

La ley enuncia que es optativo en un principio asegurar todo el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, seguido a esto establece la obligatoriedad de constituir pólizas contra los riesgos de incendio y terremoto para los bienes comunes detallados en la ley, enunciados en el presente escrito. La ley establece que dicha póliza debe garantizar la reconstrucción total de los mismos; esto implica que no basta con tan solo constituir la póliza, sino que es necesario que dicha póliza garantice una indemnización que cubra la reconstrucción total de los bienes comunes susceptibles de ser asegurados en caso de terremoto o incendio.

Artículo 13° Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Este artículo nos expone que es obligatorio emprender la reconstrucción de los bienes comunes del conjunto sin importar si la indemnización de la póliza de seguros es suficiente o por el contrario los copropietarios deben asumir estos costos y gastos, siempre y cuando la destrucción o deterioro sea inferior al 75% del valor comercial del conjunto. Significa que siempre que se cumpla esta condición es indispensable contar con una póliza que garantice que la indemnización sea suficiente para reconstruir, reparar o sustituir los bienes comunes afectados después de un siniestro.

¿Cuándo la póliza de bienes comunes no garantiza la reconstrucción total de los bienes comunes de una copropiedad? La póliza de bienes comunes no garantiza la reconstrucción total de los bienes comunes cuando la indemnización no alcanza para sufragar la reconstrucción total, reparación o sustitución de bienes comunes, la causa general de este elemento es que la póliza se constituye asegurando una parte o porción del valor real de reconstrucción de un inmueble a precios actuales. Es necesario constituir una póliza para bienes comunes con base en valores de reconstrucción a precios actuales del inmueble que está siendo asegurado. Cuando no se asegura por el valor de real de reconstrucción sino por un valor inferior se está infra asegurando la copropiedad.

¿Qué es el infraseguro? El infraseguro es una cláusula del contrato de seguros tipificada en el Código de Comercio en el artículo 1102°:

“No hallándose íntegro el valor del interés, el asegurador solo estará obligado a indemnizar el daño a prorrata entre la cantidad asegurada y la que no lo este”.

¿Cómo averiguamos el valor de reconstrucción actual de un inmueble? La forma más exacta es contratar a una entidad especializada para que elabore un avalúo técnico de reposición; recordemos que el valor comercial de un inmueble difiere en gran medida del valor de reconstrucción.

Desde la perspectiva de seguros un avalúo técnico de reposición debe arrojar el valor de reconstrucción actual de los bienes comunes de un conjunto. El cálculo debe hacerse desde la perspectiva de un constructor. Un constructor desde la teoría de presupuestos de obra incurre en los siguientes costos y gastos:

1. Costos directos: Costos de materiales de construcción, equipos necesarios y dependiendo de la bibliografía administración de obra.
2. Costos indirectos: Costos de estudios de suelos, honorarios de arquitectos e ingenieros, impuestos, costos de tramitar y presentar todos los requerimientos frente a las autoridades de planeación urbana para obtener licencias de construcción.
3. Costos generales y de ventas: costos en que incurre un constructor al tener una oficina de venta de inmuebles nuevos y comisiones de venta de dichos inmuebles. En el caso de un avalúo de reposición para seguros no son tenidos en cuenta ya que las unidades privadas ya tienen dueño.
4. Costos financieros: Costos financieros por el apalancamiento financiero que utiliza el constructor para emprender un proyecto de construcción. No son tenidos en cuenta ya que se parte del supuesto de que el dinero para la obra de construcción está disponible y en el caso de reconstrucción la indemnización que se genera deja el dinero disponible para la obra no siendo necesario un apalancamiento financiero.

Significa entonces que el avalúo es en sí mismo es un presupuesto de obra que se realiza desde la perspectiva del costo, teniendo en cuenta costos directos y costos indirectos de construcción también conocidos como costos de administración, imprevistos y utilidades del constructor (AIU). Para la obtención de dicha información en Colombia, Unilonjas realiza un presupuesto de tipo paramétrico o Presupuesto Fase 1, el cual a partir de fuentes especializadas tales como Construdata, Camacol o presupuestos de obra de construcciones similares obtiene costos que sirven de parámetros para la elaboración de un presupuesto de construcción.

El análisis para el cálculo de las áreas es el siguiente:



1. Las placas de entrepiso de la copropiedad son bienes comunes. El área contenida en planos es una medida de superficie, significa que, si una unidad privada cuenta con abc metros cuadrados construidos, pues abc metros cuadrados medirá la placa de entrepiso sobre la cual reposa dicha unidad privada.
2. El área de los garajes así cada cupo de parqueo pertenezca a un propietario de una unidad privada reposa sobre una placa de concreto que hace parte de la estructura o de las placas del conjunto, por lo cual también es un bien común.
3. Se contabilizan además todas las demás áreas comunes construidas y libres.

Una vez se obtienen las áreas y se obtienen los costos se procede a calcular el valor de reconstrucción de los bienes comunes. Bajo este análisis se presenta este avalúo, el cual garantizará al conjunto que la póliza de áreas comunes se basará en valores reales de reconstrucción.

Los bienes comunes de uso privado.

- Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.
- Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.
- Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción

El Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- No cambiar su destinación.
- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

- Las mejoras necesarias se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.



Mateo Lancheros

BC's BA

