INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS EN BIENES COMUNES, EN PROPIEDAD HORIZONTAL
Concepto 2026252222-001 del 30 de octubre de 2026

Síntesis: la aseguradora puede pagar la indemnización una vez se acredite la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, sin que resulte necesario acreditar previamente una decisión de la asamblea de copropietarios sobre la reconstrucción del inmueble. La indemnización debe pagarse a la propiedad horizontal, a través de su representante legal, correspondiéndole a esta dar cumplimiento a la destinación prevista en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001.

«… a través de la cual, el gremio a su cargo solicita concepto de esta superintendencia respecto del alcance del parágrafo segundo del artículo 15 de la Ley 675 de 2001 con el objeto de *'…establecer si el pago de una indemnización por pérdida total o parcial de los bienes comunes requiere una decisión previa de la asamblea general de propietarios'*, para efecto de lo cual plantea varios interrogantes.

En forma preliminar, conviene advertir que de conformidad con lo previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta entidad profiere los conceptos de carácter general y abstracto a que haya lugar con motivo de las consultas que le son formuladas sobre las materias de su competencia, más no le es dable mediante esta instancia pronunciarse sobre hechos o situaciones particulares y concretas.

Precisado lo anterior, resultan procedentes los siguientes comentarios

1. La Ley 675 de 2001, por medio de la cual se consagró el régimen de propiedad horizontal, establece en su artículo 15, lo siguiente:

> *'**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*.'

En lo que hace relación a los bienes comunes objeto de su consulta, del texto transcrito, se observa que el parágrafo 1º. consagra la obligación de su aseguramiento contra los riesgos de incendio y terremoto, en tanto que el parágrafo 2º. establece el destino de la indemnización proveniente del seguro contratado.

Es así como en este último caso como regla general se consagra que la indemnización proveniente del seguro se destinará en primer término a la reconstrucción del edificio cuando ello sea procedente; sin embargo, previendo el legislador el evento contrario, es decir que no se reconstruya el edificio, dispone la norma que el *"importe de la indemnización"* se distribuirá *'en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados'* atendiendo a los coeficientes de copropiedad y normas legales aplicables.

En este aspecto, atendiendo el principio de interpretación de las leyes contenido en el artículo 27 del Código Civil, resulta claro que cuando la norma se refiere a *"la indemnización"* o el *"importe de la indemnización"* está aludiendo al valor de la misma.

Con base en las anteriores consideraciones, se puede afirmar que el alcance del parágrafo 2º del artículo citado no es otro que señalar el destino de la indemnización proveniente u originada de los seguros contra los riesgos de incendio y terremoto que la ley obliga a contratar respecto de los bienes comunes.

Así las cosas, del texto legal no puede inferirse una carga adicional para la copropiedad en la correspondiente reclamación al asegurador, más allá de la establecida por el artículo 1077 del Código de Comercio de acreditar la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, en el sentido que se deba demostrar también que el inmueble será o no reconstruido, mediante el aporte del acta de asamblea de copropietarios que adopte tal decisión o que antes la propiedad horizontal deba surtir procedimiento alguno para su extinción.

En efecto, en ningún aparte del parágrafo 2º citado el legislador estableció un procedimiento especial para la formulación de la reclamación, con base en el cual se pueda concluir sobre una modificación de los postulados contenidos en los artículos 1077 y 1080 del Código de Comercio para el pago de la indemnización.

2. De otra parte, se debe señalar que el artículo 32 de la Ley 675 establece:

> *'**Objeto de la persona jurídica.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y **cumplir y hacer cumplir la ley** y el reglamento de propiedad horizontal.'* (se destaca)

En concordancia con la anterior disposición el artículo 50 de la ley en mención señala:

> *'**Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en*

aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. ***Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica****, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.'* (Negrillas ajenas al texto)

En consideración a las anteriores disposiciones, es la copropiedad la obligada a '*cumplir y hacer cumplir la ley…';* en tal virtud, la observancia de las obligaciones previstas en los parágrafos del artículo 15 de la Ley 675 de 2001 se entiende que se reputa a cargo de la propiedad horizontal como persona jurídica.

En consecuencia, el seguro contra los riesgos de incendio y terremoto de la copropiedad debe ser contratado por el administrador como representante de la propiedad horizontal y, de otra parte, es la propiedad horizontal la que debe dar cumplida observancia a lo previsto en el parágrafo 2º del citado artículo 15 de la Ley 675 sobre la destinación de la indemnización proveniente del seguro respectivo, sea que el inmueble se reconstruya o no.

Siendo esto así, esta entidad entiende que la copropiedad como tomadora del seguro sería la beneficiaria de la indemnización derivada de la procedencia de la reclamación para afectar las coberturas de incendio y terremoto de la póliza sobre los bienes comunes. En tal virtud, el pago de la indemnización se haría a la copropiedad y sería esta la responsable de su destinación atendiendo lo señalado por la ley en el parágrafo en mención.

3. Hechas las anteriores consideraciones esta entidad procederá dar respuesta a sus interrogantes, atendiendo el orden en que se formulan:

'1. Decisión previa de la asamblea. Ante una pérdida total o parcial de los bienes comunes cubierta por el seguro, ¿la aseguradora debe contar con una decisión de la asamblea sobre la reconstrucción o no reconstrucción para pagar la indemnización, o puede efectuar el pago una vez acreditado el derecho conforme al artículo 1077 del Código de Comercio? Si la respuesta varía según el caso, agradecemos precisar en cuáles supuestos se exige esa decisión y su fundamento normativo'

No es necesario contar con una decisión de la asamblea sobre la reconstrucción o no para pagar la indemnización. La aseguradora debe proceder al pago de la indemnización una vez se le demuestre en los términos de lo señalado por el artículo 1077 del Código de Comercio la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida.

'2. Destinatario del pago. ¿A quién debe pagar la aseguradora cuando el inmueble será reconstruido y cuando no lo será? En este último caso, ¿debe pagar directamente a cada propietario según su coeficiente de copropiedad o puede pagar a la persona jurídica de la propiedad horizontal, por conducto de su representante legal, para que esta distribuya los recursos?'

El destinatario del pago proveniente del seguro que cubra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes de la copropiedad es ella misma a través de su representante legal**.** Será esta persona jurídica la responsable de dar observancia a lo dispuesto por el parágrafo segundo del artículo 15 de la Ley 675 de 2001, bien sea que el inmueble se reconstruya o no, una vez recibido el importe de la indemnización.

> ***'3. Formalidades cuando no se reconstruye. Para efectuar el pago cuando el inmueble no será reconstruido, ¿es necesario que previamente se haya formalizado la extinción de la propiedad horizontal mediante escritura pública y registro, o que la asamblea haya autorizado la distribución de la indemnización?***'

El artículo 15 de la Ley 675 de 2001 no establece esta formalidad para el pago de la indemnización, en este aspecto la norma solamente establece que "…*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*."

Así las cosas, se reitera que lo único que se debe demostrar ante el asegurador es la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, tal como lo señala el artículo 1077 del Código de Comercio.

> ***'4. Alcance de la expresión 'el importe de la indemnización'.***
> ***¿Qué debe entenderse por 'el importe de la indemnización' en el contexto del parágrafo 2° del artículo 15 de la Ley 675 de 2001?'***

Tal como se indicó en las consideraciones precedentes esta expresión se entiende como el valor de la indemnización efectivamente pagada.
…».