

# :: El seguro de incendio en el Régimen de Propiedad Horizontal en nuestro país ::



**Dra. Marianela Melgar**

Estudio Barrera&Asoc.



**JORGE BARRERA & ASOC.**  
ABOGADOS

## Importancia de las coberturas adicionales

Constituye un esfuerzo importante para la mayoría de las personas, adquirir la vivienda propia, que requiere de unos cuantos años, así como la adquisición del mobiliario, electrodomésticos, y todo lo que necesitamos para el bienestar en familia.

Pese a esa ardua tarea, que muchas veces se logra asumiendo deudas por largo tiempo, sigue siendo muy difícil, que las personas adviertan la importancia en la protección de ese patrimonio y en el seguro que deben contratar para los eventuales riesgos (patrimoniales, consecuenciales, personales o de responsabilidad civil) que le pueden acontecer y que podrían hacer desaparecer el bien inmueble y los bienes muebles de su propiedad, así como también las consecuencias hacia terceros, y los perjuicios humanos que los Siniestros pueden generar.

En ese sentido contar con un correcta contratación de Seguro de Incendio, adicionales (RC, Daño de contenido, Alojamiento, etc) y complementarios (Incendio de inmueble y contenido del apartamento) es sumamente relevante porque estos productos fueron creados para proteger nuestro patrimonio personal.

En las situaciones de Siniestros de gran magnitud, como los que han acontecido en nuestro país en el último año (no solo en PH), se piensa que la escasa contratación de Seguros que no sean los obligatorios, está en la falta de consciencia asegurativa de la personas físicas y la Sociedad toda y de allí los errores en la suscripción de los riesgos contratados, con lo que discrepamos por lo siguiente.

**¿Es el propio cliente que puede y debe conocer los riesgos que pueden**

**acontecer en un bien de su propiedad?** Entendemos que esta respuesta es **negativa** al referirnos principalmente a las personas físicas que contratan los seguros; no así es el caso de algunas Empresas que poseen a veces mucha expertiz en el tema o tiene Gerentes de Riesgos y Prevencionistas, que colaboran en el asesoramiento de los productos a contratar. **Más acertadamente hay un desconocimiento de riesgos, productos y necesidad de contratación de los Seguros.** Pero ¿A qué se denomina Riesgo?

La Real Academia Española define "el riesgo" como "...cada una de las contingencias que pueden ser objeto de un contrato de seguros..." El riesgo es la incertidumbre de que ocurra un hecho negativo de consecuencias económicas igualmente inciertas. Es decir el concepto de riesgo se asocia entonces a la idea de **peligro e incertidumbre.**

El "riesgo peligro" como mencionamos anteriormente, resulta ser entonces la posibilidad de que un peligro se materialice sobre un "riesgo sujeto", denominando a dicha materialización como "**accidente o siniestro**".

Poder minimizar esos riesgos de acaecimiento de un Siniestro o tener una correcta cobertura ante la ocurrencia eventual del mismo, **sería la tarea más importante frente al contratante.** El asesoramiento respecto a crearle la NECESIDAD al Cliente, del Seguro como herramienta INDISPENSABLE de protección del Patrimonio de las personas y/o Empresas y no solo para cumplir obligaciones legales.

Sin embargo, es una situación reiterada y vigente, el hecho de la "INCORRECTA SUSCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS", que va relacionada con la "**falta de representación por los asegurados de la posible ocurrencia de determinados accidentes**" y la falta de advertencia de la escasa diferencia económica de las primas, si se asegurara correctamente.

El asegurado al contratar un seguro *hace una transferencia de los riesgos que pueden acontecer en su patrimonio*, hacia la Compañía Aseguradora elegida.

Desde la entrada en vigencia de la Ley de Contrato de Seguros N° 19.678 en el año 2018 se encuentra regulado el Seguro de Incendio en los Arts. 65 a 73. Se define el incendio como el *daño causado a los bienes por la acción directa o indirecta del fuego, en principio incontrolable y con posibilidades de propagación.*

Asimismo las propiedades de los Edificios de Propiedad Horizontal, bajo el régimen de la Ley 10.751 y Decreto Ley 14.261, tienen la obligatoriedad de la contratación del Seguro de incendio. La primera norma en su **artículo 20** expresa que "Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley..."; Asimismo el Art. 21 regula que "Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que la reconstrucción proceda..."; Art. 25 que en su N° 1 expresa claramente que "...Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes en proporción a los derechos que en ellos tengan...(....) y el N° 3 del mismo artículo expresa que (...) La reparación de cada departamento o piso, será de exclusivo cargo de cada propietario y en caso de no efectuarla, responderá por los daños y perjuicios que origine a los demás propietarios.."

Como puede verse de la lectura complementaria de las normas de Seguros y Propiedad Horizontal, surgen los problemas del sistema, las confusiones de los clientes, así como las necesidades de los mismos.

Si bien la ley de Seguros posee normas de orden público, la misma también releva la autonomía de la voluntad de las partes y el pacto en contrario, con condiciones más beneficiosas para el Asegurado. *Esto permite la adaptación del contrato a la medida de las necesidades.*

Entonces es claro que cuando se produce el Incendio hay determinados riesgos **Accesorios**, que suelen producir circunstancias que originan pérdidas tan costosas como el propio incendio a modo de ejemplo: *daños de extinción; responsabilidad civil; pérdidas de alquileres o demolición de partes no dañadas directamente; depreciación*, etc. y también hay riesgos **Asociados** como son la Caída del Rayo y la Explosión.

Los riesgos Asociados, no tienen cobertura de por sí en el Seguro de Incendio si no hay incendio. La falta de llama debe pactarse expresamente con los Aseguradores, de lo contrario no estaría cubierto el Siniestro.



Remitiéndonos específicamente a *La explosión*, es una combustión extraordinariamente rápida que consecuentemente, casi siempre va seguida de un incendio. Pero también puede deberse a una expansión, instantánea, de un gas comprimido o de cualquier cuerpo que pasa del estado sólido o líquido al gaseoso. Esta para estar cubierta dentro del Riesgo Incendio debe mediar fuego o llama o pactarse separadamente por las partes.

Cuando sucede este tipo de Siniestro, podemos estar ante una situación de tanta complejidad que los riesgos accesorios de *Responsabilidad Civil y Perdidas de Alquileres, gastos de traslado y Alojamiento*, deben ser también contratados y especificados como el Riesgo Principal.

## SERVICIOS DE OPERACIÓN Y SOLUCIONES TECNOLÓGICAS

*El seguro de Responsabilidad Civil hoy cumple con una función preventiva del daño en el patrimonio del asegurado. El Asegurador toma la defensa del Asegurado ante un reclamo y/o juicio y en caso de tener que responder este último, el Asegurador pagara por él, manteniendo de esa manera intacto su patrimonio. Cuando un bien se incendia o explota, generará (dependiendo de la ubicación, de la cantidad de personas que lo habiten y de la distancia con los linderos) daños colaterales en terceros. Si será importante el análisis profundo al momento de la contratación de estos Riesgos Accesorios, representándonos un Siniestro de entidad y **de esta manera hacer una valoración correcta del Capital por el que está protegido el Asegurado.***

Los Seguros de Pérdida de Alquileres, Gastos de traslado y alojamiento, también son relevantes para valorar y cuantificar de manera consciente, su valoración, separada de la Suma Asegurada principal. La reconstrucción de un Edificio, llevará un tiempo considerable, por lo que representarnos esto también es importante.

Finalmente, uno de los temas más relevantes es la **necesidad de cada copropietario de contratar seguros individuales de Incendio de cada apartamento, así como del contenido de los mismos.** Una vez que acontecen estos grandes Siniestros y más allá de todo el apoyo logístico, humano y psicológico que las Empresas brindan, aparece "como un fantasma" la realidad de cada persona, que muchas veces es devastadora, "perdió todo", más allá del cumplimiento de la obligación legal del Seguro de Incendio de Edificio, NECESITABA otra cosa y no tuvo la información necesaria.

Conclusión: hay mucho espacio para seguir trabajando comercialmente por las Compañía de Seguros en estos productos, generando las necesidades en Los Edificios de Régimen de Propiedad Horizontal, que están en el esplendor constructivo por esto tiempos, ya que la modernidad y seguridad de la Construcción no es eximente de la ocurrencia de estas grandes fatalidades. NADIE ESTÁ LIBRE de sufrirlo y existen las herramientas comerciales y productos para poder minimizar las consecuencias. ●

JORGE BARRERA & ASOC.  
ABOGADOS

### NUESTRAS ESPECIALIZACIONES

 **TASACIONES**

 **SOFTWARE**

 **CONSULTORIA**



Av. Cobo 1066, C.A.B.A.  
Buenos Aires

Tel. (+54) 11 5263-3509  
[contacto@oktecnico.com](mailto:contacto@oktecnico.com)



Peatonal Sarandí 560  
Plaza Matriz | Montevideo

Tel. (+598) 2915-5247  
[contacto@oktecnico.com](mailto:contacto@oktecnico.com)