



POSSE
HERRERA
RUIZ 

FICHA INFORMATIVA INMOBILIARIA TRAS EL TERREMOTO

Contratos de arrendamiento:

¿qué pasa si mi vivienda quedó inhabitable?

Si un terremoto destruye o deja inhabitable el inmueble arrendado, el contrato expira por ministerio de la ley ([Art. 2008, numeral 1, Código Civil "C.C."](#)), sin necesidad de preaviso ni declaración judicial.

La razón: al perderse la cosa arrendada por fuerza mayor ([Art. 64 C.C.](#)), la obligación del arrendador de proporcionar el goce se extingue, y con ella la obligación del arrendatario de pagar el canon. Ninguna de las partes es responsable ni debe indemnización.



1. Derechos principales:

1. Si la vivienda fue destruida totalmente, el contrato expiraría de pleno derecho (Art. 2008, numeral 1, Código Civil) y no procedería indemnización por esta razón para ninguna de las partes porque la causa sería ajena a ambas (fuerza mayor).
2. Si las autoridades ordenaron evacuación o un concepto técnico establece que el inmueble no es habitable, opera el mismo efecto: la imposibilidad de goce extingue la obligación de pago si la evacuación es permanente.
3. No se requiere una cláusula expresa en el contrato, la expiración opera por ministerio de la ley (Art. 2008 C.C.), sin necesidad de pacto adicional.



2. Ruta jurídica:

1. Formalizar la expiración del contrato por escrito (constancia de entrega y paz y salvo) tan pronto la situación lo permita, para evitar reclamos futuros.
2. Si el inmueble es reparable (no hubo destrucción total), el arrendador es responsable de ejecutar las reparaciones necesarias para devolverlo a condiciones habitables ([Art. 1985 C.C.](#): las reparaciones necesarias corresponden al arrendador; Art. 1982, numeral 2, C.C.: obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin arrendado).



3. Norma aplicable:

1. [Código Civil colombiano](#): Arts. 64, 1496, 1625 (numeral 7), 1729, 1982 (numeral 2), 1985 y 2008 (numeral 1).
2. [Ley 820 de 2003](#), artículo 8, numerales 1 y 2.



Créditos hipotecarios:

¿qué pasa con la deuda si la vivienda resultó afectada?

Toda vivienda financiada mediante crédito hipotecario o leasing habitacional debe contar con un seguro obligatorio contra incendio y terremoto durante la vigencia de la deuda. Ese seguro puede cubrir los daños e incluso saldar la obligación con la entidad financiera.



1. Derechos principales:

La vivienda hipotecada cuenta con un seguro obligatorio contra incendio y terremoto que cubre la parte destructible del inmueble (no el terreno), conforme a la Ley 546 de 1999 [NOTA: eliminar este comentario e incluir donde dice "[Ley 546 de 1999](#)"] y el [Estatuto Orgánico del Sistema Financiero](#).



2. Pasos a seguir:

1. Dar aviso de siniestro a la aseguradora en un plazo de 3 días hábiles desde la fecha del siniestro, o, de no ser posible, en el menor plazo posible. Este aviso se puede realizar telefónicamente o por escrito.
2. **Notificar simultáneamente a la entidad financiera** sobre el siniestro y solicitar instrucciones para la activación de la póliza.
3. **Documentar los daños** con fotos y videos (sin exponerse a riesgos) y allegar los demás documentos requeridos por la entidad financiera y la aseguradora.



2. Normal aplicable:

1. [Ley 546 de 1999](#) (sistema de financiación de vivienda).
2. [Estatuto Orgánico del Sistema Financiero](#) (seguro obligatorio de incendio y terremoto para inmuebles financiados).
3. [Circular Básica Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia](#).



Póliza de zonas comunes en propiedad horizontal

(conjuntos y edificios)

Todos los conjuntos residenciales y edificios sometidos a propiedad horizontal deben contar con un seguro obligatorio que protege las áreas compartidas (estructura, fachadas, ascensores, cubiertas, etc.) contra terremoto. Este seguro NO cubre las unidades privadas (apartamentos) por dentro.



1. Derechos principales:

1. **La póliza de bienes comunes es obligatoria** para toda propiedad horizontal. Debe cubrir los bienes comunes susceptibles de ser asegurados contra incendio y terremoto (Art. 15, parágrafo 1, [Ley 675 de 2001](#)).
2. **Cubre:** estructura, cimientos, fachadas, cubiertas, ascensores, zonas sociales y demás áreas comunes susceptibles de destruirse por el siniestro.
3. **NO cubre:** el interior de las unidades privadas, muebles, electrodomésticos ni acabados de cada propietario.



4. **La indemnización debe destinarse primero a la reconstrucción del edificio o conjunto**, si el inmueble no es reconstruido el importe se distribuye entre propietarios según el coeficiente de copropiedad ([Art. 15, párrafo 2, Ley 675 de 2001](#)).



2. **¿Quién gestiona el seguro?** el administrador del edificio o conjunto es responsable de contratar y mantener vigente la póliza, y de reportar el siniestro ante la aseguradora ([Art. 51, numeral 7, Ley 675 de 2001](#)).

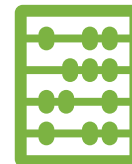
2. ¿Quién gestiona el seguro?

El administrador del edificio o conjunto es responsable de contratar y mantener vigente la póliza, y de reportar el siniestro ante la aseguradora ([Art. 51, numeral 7, Ley 675 de 2001](#)).



2. Norma aplicable

[Ley 675 de 2001](#), artículo 15, párrafos 1 y 2 y artículo 51.



Declaratoria de calamidad pública y subsidios del gobierno

El Gobierno Nacional ha declarado calamidad pública y desastre nacional. Esto permite activar ayudas, subsidios y mecanismos de emergencia para los afectados.

1. ¿Qué se ha decretado?

1. **Declaratoria de calamidad pública en el Valle del Cauca** por 6 meses (Decreto 1.03.01-1070 de 2026), con base en la Ley 1523 de 2012.
2. **Declaratoria de desastre nacional** por el Presidente de la República.
3. **Declaratoria de emergencia económica nacional** para crear el Fondo Milagro destinado a la reconstrucción.



2. Ayudas anunciadas

1. **Subsidio de arriendo temporal** para familias damnificadas que no pueden habitar su vivienda.
2. **Alivio en servicios públicos** por tres meses para afectados en Risaralda (y se espera extensión a otras zonas).
3. **Programa de reconstrucción** de viviendas a través de la UNGRD y el Ministerio de Vivienda.



3. Requisitos para acceder (Ley 1523 de 2012 y protocolos UNGRD):

1. ["Ley 1523 de 2012"](#)
2. Estar inscrito en el **censo oficial** de damnificados realizado por la alcaldía local.
3. Estar registrado en el **Registro Único de Damnificados (RUD)** de la UNGRD.



4. Norma aplicable

1. [Ley 1523 de 2012](#) (Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres), artículos 57-65.

