

Bogotá D.C , agosto de 2026

CARTILLA LEGAL

Qué hacer después del terremoto

— *del 10 de agosto de 2026*

**Arriendos · Sucesiones · Seguros ·
Incapacidades y ausencias laborales ·
Contratos**

Esta cartilla explica, en lenguaje sencillo, qué puede hacer una persona afectada por el terremoto frente a cinco situaciones frecuentes. Cada capítulo indica la regla aplicable, los pasos concretos y los documentos que conviene reunir. La información es general y no reemplaza la asesoría sobre un caso particular: las decisiones dependen de los términos de cada contrato, de cada póliza y de la magnitud del daño.



El marco de la emergencia —

El sismo de magnitud 7,4 del 10 de agosto de 2026, con epicentro en San José del Palmar (Chocó), dio lugar a la declaratoria de **situación de desastre de carácter nacional mediante el Decreto 1171 de 2026**, firmado el 11 de agosto. La declaratoria cubre a Antioquia, Caldas, Cauca, Chocó, Cundinamarca, Huila, Norte de Santander, Putumayo, Quindío, Risaralda, Tolima y Valle del Cauca, y a los demás territorios afectados. Tiene una duración inicial de doce meses, prorrogables por una vez por ese mismo término y activa el régimen especial de la Ley 1523 de 2012, además de crear la subcuenta SISMO 2026 en el Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

El Gobierno anunció además la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica (artículo 215 de la Constitución), que habilita decretos con fuerza de ley, junto con una prórroga de un mes en el calendario de renta para las zonas afectadas, un alivio temporal en servicios públicos y subsidios de arrendamiento para las familias que perdieron su vivienda. Estas medidas se estaban expidiendo al cierre de esta cartilla: consulte su alcance vigente antes de tomar una decisión con base en ellas.

Tres pasos que sirven para todos los trámites —

01

Inscríbase en el censo de damnificados

de su alcaldía o de la oficina municipal de gestión del riesgo. Ese registro es la puerta de entrada a las ayudas, a los subsidios de arriendo y a buena parte de las constancias que después le van a pedir.

02

Documente el daño

con fotografías y videos que muestren fecha y hora, antes de mover, botar o reparar. Guarde también facturas, contratos, pólizas y recibos.

03

Pida por escrito el concepto de habitabilidad

del inmueble a bomberos, a la oficina de gestión del riesgo, a la curaduría o a un ingeniero civil. Ese documento decide si usted puede volver, si el arriendo continúa y cuánto vale su reclamación.

No ingrese a una edificación afectada hasta que una autoridad o un profesional la declare segura. Ningún trámite justifica ese riesgo.

I Arriendos: el inmueble arrendado sufrió daños —

En resumen

el terremoto es fuerza mayor. El arrendatario no responde por los daños que causó el sismo y el arrendador es quien debe repararlos. Si el inmueble quedó destruido, el contrato termina por ley; si quedó parcialmente afectado, procede la rebaja del canon o la terminación.



A Las reglas que aplican

B Si usted es arrendatario

C Si usted es arrendador

A Las reglas que aplican

El arrendador debe mantener el inmueble en estado de servir para lo que fue arrendado y, en vivienda urbana, entregarlo y conservarlo en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.

Las reparaciones necesarias corren por cuenta del arrendador, e incluso las locativas cuando el deterioro provino de fuerza mayor o caso fortuito.

El arrendatario no responde por los deterioros que provengan de fuerza mayor, caso fortuito, vetustez o defectos de construcción.

Si el mal estado del inmueble impide usarlo, el arrendatario puede terminar el contrato. Si el impedimento es parcial o la destrucción es parcial, el juez define si hay terminación o rebaja del canon.

Si hay reparaciones urgentes que no pueden aplazarse, el arrendatario debe soportarlas con derecho a rebaja proporcional del canon, y puede terminar el contrato si afectan una parte tan grande que el inmueble ya no sirve.

La destrucción total del inmueble termina el arrendamiento. El arrendador también puede hacer cesar el contrato cuando el inmueble requiere reparaciones que impiden su goce.

B Si usted es arrendatario

Avise por escrito al arrendador o a la inmobiliaria el mismo día, describiendo los daños y adjuntando fotos. Use un medio con constancia: correo electrónico, mensaje con acuse o comunicación radicada.

Consiga el concepto técnico sobre si el inmueble es habitable. De ese documento depende todo lo demás.

Inmueble destruido o inhabitable: el contrato termina. Solicite por escrito la terminación, la devolución del depósito si lo pagó y la de los cánones cubiertos por días en que no pudo usar el inmueble. Suscriba acta de entrega y devuelva llaves con constancia.

Inmueble parcialmente afectado: exija las reparaciones con un plazo concreto y proponga por escrito una rebaja del canon proporcional al área o al tiempo que no puede usar. Si no hay acuerdo, la rebaja o la terminación las define el juez.

No suspenda pagos sin dejar rastro escrito de la causa. El arrendador puede iniciar un proceso de restitución por mora y su defensa dependerá de lo que haya documentado.

Si tenía póliza de arrendamiento o seguro de contenidos, repórtelo en paralelo (capítulo III).

C Si usted es arrendador

Reporte de inmediato el siniestro a su aseguradora y, si el inmueble está hipotecado, verifique la póliza de incendio y terremoto asociada al crédito.

Contrate el diagnóstico estructural y comuníquelo al arrendatario junto con el plan y el cronograma de reparación.

No traslade al arrendatario el costo de los daños del sismo ni cobre cánones por los días en que el inmueble no se pudo habitar: la ley asigna esos deterioros al arrendador.

Si necesita el inmueble desocupado para reparar, comuníquelo por escrito invocando el artículo 2024 del Código Civil y acuerde plazo y compensación.

Cuando el inmueble se destruyó, formalice un acta de terminación con la liquidación de saldos. Un acuerdo firmado evita un pleito de restitución y de perjuicios.

En propiedad horizontal, los daños de zonas comunes los tramita el administrador con la póliza obligatoria de bienes comunes; los daños dentro del inmueble, cada propietario con su propia póliza.

II

Sucesiones: falleció un familiar —

En resumen

primero está el registro civil de defunción. Con él se reclaman de inmediato la pensión de sobrevivientes, el auxilio funerario, los seguros de vida y las prestaciones laborales, sin necesidad de esperar la sucesión. La sucesión se hace después, ante notario si hay acuerdo entre herederos capaces, o ante juez si no lo hay.



A Primeros trámites

B Lo que se reclama sin esperar la sucesión

C El proceso de sucesión

A Primeros trámites

Obtenga el certificado médico de defunción e inscriba el registro civil de defunción en notaría o registraduría. Cuando la muerte se produjo en el desastre, la documentación proviene de Medicina Legal y de la Fiscalía. Pida varias copias: se las van a exigir en cada entidad.

Familiar desaparecido: repórtelo a la Fiscalía, a Medicina Legal y a los puntos de información habilitados; guarde las constancias. Mientras no haya identificación, la declaración de muerte presunta por desaparecimiento es un proceso judicial y toma tiempo, de modo que conviene iniciar cuanto antes la búsqueda formal y conservar toda la evidencia de la última noticia.

B Lo que se reclama sin esperar la sucesión

Pensión de sobrevivientes para cónyuge o compañero permanente e hijos (incluidos hijos de crianza), ante la administradora de pensiones. Si la muerte fue por accidente de trabajo, la prestación la reconoce la ARL. A falta de cónyuge, compañero o compañera permanente e hijos con derecho, serán beneficiarios los padres (incluidos padres de crianza) del causante si dependían económicamente de éste al momento de su muerte.

Auxilio funerario a favor de quien acredite haber pagado los gastos.

Salarios y prestaciones pendientes ante el empleador, por el procedimiento del artículo 212 del Código Sustantivo del Trabajo, que permite pagarlos a los beneficiarios previa publicación de avisos y sin juicio de sucesión.

Seguros de vida, de accidentes y de deudores directamente ante la aseguradora (capítulo III). Si no hay beneficiarios designados, la indemnización corresponde a los herederos.

Cesantías, saldos bancarios y aportes no pensionables: cada entidad fija sus requisitos y varias exigen la sucesión. Consúltelo antes de iniciar el proceso, porque puede haber rutas más rápidas.

Familia de crianza: para reclamar pensiones o herencias como familia de crianza, es indispensable contar con una sentencia de un juez (jurisdicción voluntaria) debidamente inscrita en el registro civil.

C El proceso de sucesión

Notarial (Decreto 902 de 1988): procede cuando todos los herederos son capaces y están de acuerdo. Se tramita con abogado y termina en escritura pública. Es la vía más rápida.

Judicial (Código General del Proceso): obligatoria cuando no hay acuerdo o cuando se discute la partición.

Documentos

- registro civil de defunción
- registros civiles de nacimiento y matrimonio
- certificados de tradición y libertad
- avalúos o impuesto predial
- última escritura pública de transferencia de los inmuebles donde consten los linderos
- certificados de saldos bancarios
- inventario de deudas y testamento si existe

Herederos: los hijos conforman el primer orden hereditario (incluidos los hijos de crianza) y el cónyuge o compañero permanente concurre con ellos. Acepte la herencia con beneficio de inventario para no responder por las deudas más allá de lo recibido.

Contratos del fallecido: el arrendamiento no termina con la muerte del arrendatario. Los herederos deben avisar por escrito y acordar la terminación o la sustitución para que no sigan corriendo cánones.

III

Seguros: cómo reclamar

En resumen

avise el siniestro *de inmediato*, aunque no tenga todos los documentos.

El plazo legal de aviso del siniestro es de

tres días

la aseguradora debe pagar dentro

del mes siguiente
a la acreditación del derecho

El plazo de prescripción ordinaria es de

dos años

y el de prescripción extraordinaria es de

cinco años



A Reglas comunes a todas las pólizas

Aviso del siniestro: tres días desde que conoció el hecho, salvo que la póliza amplíe el plazo. Aún cuando el aviso del siniestro no requiere formalidad escrita, se recomienda que lo haga por la línea, la aplicación o el correo de la aseguradora y guarde el número de radicado. Todo lo anterior para que sirva como material probatorio.

Coexistencia de seguros: Al dar el aviso del siniestro deberán declararse todos los seguros existentes sobre el mismo bien asegurado. Omitirlo intencionalmente puede causar la pérdida de la indemnización.

Prueba: a usted le corresponde acreditar que ocurrió el siniestro y cuánto vale; a la aseguradora, probar la exclusión que alegue.

Salvamento: tiene el deber de evitar que el daño se extienda. Haga solo las obras urgentes de seguridad y documéntelas; no ejecute reparaciones definitivas ni bote los bienes dañados antes de la visita del ajustador.

Objeción: debe ser escrita y fundada. Con la póliza y la reclamación objetada usted puede iniciar proceso ejecutivo y, en paralelo, quejarse ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad y ante la Superintendencia Financiera.

Deducible e infraseguro: la indemnización se reduce en el deducible pactado y, si el valor asegurado era inferior al valor real del bien, se reduce además de forma proporcional.

B Vivienda y contenidos

Revise en su póliza de hogar el amparo de terremoto, el deducible y las coberturas complementarias: alojamiento temporal, remoción de escombros, pérdida de arrendamientos y gastos adicionales.

Vivienda hipotecada: mientras el crédito esté vigente el inmueble debe estar asegurado contra incendio y terremoto. La reclamación se presenta ante la aseguradora, no ante el banco; la entidad financiera recibe hasta el saldo de la deuda y el excedente le corresponde a usted. Pida copia del certificado individual y de las condiciones de la póliza.

Contenidos: elabore un inventario con fotografías, facturas, extractos o publicaciones de compra. Sin soporte, la aseguradora reconoce menos de lo que usted perdió.

Vivienda financiada por el Fondo Nacional del Ahorro: reporte directamente a la entidad, que tiene aseguradora y firmas ajustadoras propias.

C Vida, accidentes y salud

Vida individual, vida grupo y seguro de deudores: el fallecimiento por terremoto normalmente está cubierto. Documentos: registro civil de defunción, cédula del asegurado y de los beneficiarios, formulario de reclamación y certificado individual de la póliza. Revise si el crédito hipotecario o de consumo tenía seguro de vida deudores: puede extinguir la deuda.

Accidentes personales: cubre gastos médicos, incapacidad, invalidez, renta por hospitalización y muerte accidental. Se reclama con historia clínica y epicrisis.

Salud: la atención se presta primero y la discusión sobre quién asume el costo entre EPS, ARL y aseguradora se resuelve después. No aplase la atención por ese motivo.

IV Incapacidades y ausencias laborales

En resumen

lo primero es determinar el origen. Si el trabajador se lesionó trabajando o cumpliendo una orden del empleador, es accidente de trabajo y responde la ARL con el 100% del salario base. Si se lesionó fuera del trabajo, responde la EPS. Si el trabajador no está lesionado pero su familia sí, la ruta es la licencia por luto o la licencia por calamidad doméstica.



A Accidente de trabajo

B Incapacidad de origen común

C Licencia por luto

D Calamidad doméstica

E Si la empresa resultó afectada

A Accidente de trabajo

Califica como accidente de trabajo el suceso ocurrido durante la jornada, en las instalaciones de la empresa o en cumplimiento de una orden del empleador, aun fuera de la sede.

Empleador: reporte el accidente a la ARL y a la EPS mediante el FURAT dentro de los dos días hábiles siguientes, adelante la investigación del accidente y, si hubo fallecimiento, informe también al Ministerio del Trabajo.

Trabajador: acuda a cualquier IPS, informe que la lesión ocurrió trabajando, avise al empleador y conserve historia clínica, epicrisis e incapacidades.

Prestaciones de la ARL: atención en salud sin copagos, incapacidad temporal equivalente al 100% del ingreso base de cotización desde el día siguiente al accidente, indemnización por incapacidad permanente parcial, pensión de invalidez y, en caso de muerte, pensión de sobrevivientes y auxilio funerario.

Contratistas e independientes también deben estar afiliados a una ARL: verifique la afiliación y exija el reporte.

B Incapacidad de origen común

La incapacidad la expide la IPS o la EPS. Si la expidió una IPS no adscrita, solicite la transcripción ante su EPS.

Los dos primeros días los asume el empleador y, a partir del tercero, la EPS reconoce el 66,67% del ingreso base de cotización, sin que el pago resulte inferior al salario mínimo. En la práctica el empleador paga y solicita el reembolso.

Superados los 180 días continúa el pago a cargo del fondo de pensiones y debe adelantarse la calificación de pérdida de capacidad laboral. Las controversias sobre el origen las resuelven las juntas regional y nacional de calificación de invalidez.

C Licencia por luto

Cinco días hábiles remunerados por el fallecimiento del cónyuge, compañero permanente o familiar hasta el grado segundo de consanguinidad, primero de afinidad y segundo civil (esto incluye a padres, hijos, abuelos, nietos, hermanos (consanguinidad), suegros (afinidad) e hijos adoptivos o padres adoptantes (civil)). De igual forma, También gozarán de la licencia remunerada por luto el hijo, padre o madre de crianza (aquellos con quienes existen lazos de afecto y convivencia continua por no menos de 5 años).

El pago está a cargo del empleador.

Basta avisar por cualquier medio. El documento que acredita el fallecimiento se puede presentar dentro de los treinta días siguientes, lo que resulta clave cuando el registro civil demora por la emergencia.

D Calamidad doméstica

Licencia remunerada por hechos graves e imprevistos que afecten al trabajador o a su familia: vivienda destruida, familiar hospitalizado, desaparecido o fallecido, o imposibilidad de desplazarse.

La ley no fija un número de días: el tiempo debe ser razonable frente a la gravedad. No se descuenta del salario ni debe reponerse, salvo acuerdo distinto de las partes.

Trámite: avise de inmediato por correo o mensaje y aporte después el soporte, que puede ser el concepto técnico del inmueble, la constancia del censo de damnificados, la historia clínica o el reporte de persona desaparecida.

E Si la empresa resultó afectada

Mientras se verifica la sede, habilite trabajo en casa o teletrabajo. No ordene el reingreso sin concepto técnico de habitabilidad: el trabajador puede negarse a exponerse a un riesgo grave e inminente y el empleador debe activar el plan de emergencias del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

Suspensión del contrato por fuerza mayor o caso fortuito: se interrumpe la obligación de prestar el servicio y la de pagar salarios, y esos períodos pueden descontarse al liquidar vacaciones y cesantías. Comuníquela por escrito a los trabajadores, con soporte del hecho, e informe al Ministerio del Trabajo.

El cierre definitivo o la suspensión de actividades por más de ciento veinte días requiere autorización del Ministerio del Trabajo, y la terminación de contratos por esa causa genera indemnización.

V

Contratos: incumplimiento por fuerza mayor —

En resumen

el terremoto puede ser fuerza mayor, pero no exonera de manera automática. Hay que probar que fue ese hecho, y no otra causa, el que impidió cumplir, y que no había mora previa. Las obligaciones de dinero casi nunca se extinguen por fuerza mayor: allí el camino es la renegociación o la revisión del contrato.



A Cómo funciona la figura

B Qué hacer, sea usted deudor o acreedor

C Situaciones frecuentes

A Cómo funciona la figura

Fuerza mayor o caso fortuito es el imprevisto que no es posible resistir. Debe ser externo al deudor, imprevisible e irresistible, y debe existir relación directa entre el hecho y el incumplimiento.

El deudor no responde por el caso fortuito, salvo que estuviera en mora antes del hecho o que haya asumido ese riesgo en el contrato. Quien lo alega debe probarlo.

Efectos según el caso: exoneración de perjuicios, suspensión del cumplimiento mientras dure el impedimento, o terminación cuando la prestación se hace definitivamente imposible.

Obligaciones de dinero: la dificultad económica no extingue la deuda. Para contratos de ejecución sucesiva, periódica o diferida existe la revisión por circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles que hagan excesivamente onerosa la prestación futura; fuera de ese supuesto, la salida es el acuerdo con el acreedor.

B Qué hacer, sea usted deudor o acreedor

Lea primero el contrato. La cláusula de fuerza mayor suele traer su propia definición, un plazo de aviso, el efecto pactado y el deber de mitigar. Un aviso tardío puede hacerle perder esa protección.

Avise por escrito y de inmediato, describiendo el hecho, el efecto concreto sobre su obligación y el tiempo estimado de duración. Mantenga informada a la contraparte a medida que evoluciona la situación.

Documente: fotos y videos fechados, acta de bomberos o de gestión del riesgo, cierres de vías, órdenes de evacuación, comunicaciones de proveedores y de clientes.

Mitigue: cumpla parcialmente lo que sí es posible, busque proveedores o rutas alternas y guarde la evidencia de esas gestiones. Quien no mitiga pierde parte de la protección.

Formalice el acuerdo. Un otrosí con nuevos plazos, suspensión, reducción o terminación de mutuo acuerdo vale más que una discusión posterior sobre quién tenía razón.

Revise garantías y pólizas de cumplimiento y de lucro cesante, y avise a la aseguradora y al banco cuando el contrato esté atado a un crédito.

Los términos de prescripción y de caducidad no se suspenden solos. Si su reclamación tiene plazo, cuéntelo desde ya.

C Situaciones frecuentes

Obras y suministros: lo procedente suele ser la prórroga del plazo y la exoneración de la multa, no una indemnización a favor del contratista.

Locales comerciales cerrados por daño: aplica la misma regla del capítulo I, es decir, terminación o rebaja del canon según la magnitud de la afectación.

Créditos: solicite por escrito la redefinición o el período de gracia. Los alivios anunciados por el Gobierno o por las entidades no se aplican de oficio a su obligación.

Obligaciones tributarias y de servicios públicos: verifique el alcance de las prórrogas y alivios vigentes para su municipio antes de dejar de pagar.

A dónde acudir —

Censo de damnificados, ayudas y concepto de habitabilidad: alcaldía municipal, oficina de gestión del riesgo y cuerpo de bomberos.

Registro civil de defunción: notarías y Registraduría Nacional del Estado Civil.

Personas fallecidas o desaparecidas: Fiscalía General de la Nación e Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses.

Seguros y bancos: Defensor del Consumidor Financiero de la entidad y Superintendencia Financiera de Colombia.

Asuntos laborales: inspecciones de trabajo del Ministerio del Trabajo; para prestaciones, su EPS, ARL o administradora de pensiones.

Orientación jurídica gratuita: personerías municipales, Defensoría del Pueblo y consultorios jurídicos universitarios.

Si después de leer esta guía necesita ayuda de un abogado y no cuenta con recursos para solicitarla, escríbanos. En CMM Estudio Legal atendemos de forma gratuita a las personas afectadas por el terremoto en temas de arriendo, sucesiones, seguros, trabajo y deudas.

Correo: soslegal@cmmlegal.co



Al escribirnos, usted nos autoriza a usar la información que nos envíe únicamente para atender su caso. Puede pedirnos en cualquier momento que la corriamos o la eliminemos.

CMM Estudio Legal preparó esta cartilla como aporte a las personas afectadas por el terremoto. Su contenido es información general con corte al 12 de agosto de 2026 y no constituye asesoría legal sobre un caso concreto. Las medidas de emergencia siguen expidiéndose y pueden modificar plazos y beneficios; consulte el estado vigente antes de decidir.