Terremoto en Colombia: las herramientas jurídicas para reclamar el seguro y decidir si se reconstruye una copropiedad

Boletín N°: 7

Aug 26, 2026 COLOMBIA

Tras un terremoto, como el que sacudió a Colombia el pasado 10 de agosto, de magnitud 7,4, las propiedades horizontales deben activar de inmediato las pólizas que cubren los bienes comunes contra este tipo de desastres.

La cobertura obligatoria está prevista sobre esos bienes y no incluye automáticamente el interior de los apartamentos, cuyos daños dependen de los seguros particulares o, cuando corresponda, del seguro asociado al crédito hipotecario.

EL TIEMPO consultó a expertas como María Alejandra Pérez, directora jurídica de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y Giovana Florian, directora del programa de Derecho de la Universidad de San Buenaventura, quienes explicaron el paso a paso.

¿Qué hacer para activarlo?

El primer paso es que la administración avise del siniestro a la aseguradora. Por regla general, tiene tres días desde que conoce los daños para hacerlo, aunque la póliza puede establecer un plazo mayor. Además, debe radicar la reclamación, guardar las evidencias, hacer un inventario de los daños y permitir la inspección del ajustador o perito.

Los propietarios, a su vez, pueden exigir al administrador la copia completa de la póliza. Esto incluye las condiciones generales y particulares, anexos, vigencia y comprobante del pago de la prima.

También pueden pedir la constancia del aviso del siniestro, el número de radicado, los informes técnicos, fotografías, inventarios de daños, presupuestos, las actas de inspección y el nombre del ajustador.

Luego, viene la pregunta clave: en cuánto está asegurado el edificio y cuánto costaría reconstruirlo.

Si la suma asegurada está por debajo del valor real de reconstrucción, puede operar la regla proporcional del infraseguro, lo que significa que la aseguradora pagaría solo la parte correspondiente y el faltante tendría que ser asumido por los copropietarios.

También debe revisarse el deducible y de dónde saldrán esos recursos.

“La copropiedad cuenta con un fondo de imprevistos, que debe tener un recargo no inferior al 1 por ciento del presupuesto anual de gastos comunes, y cuya utilización requiere autorización previa de la asamblea”, explicó una de las fuentes.

Frente a la aseguradora, la copropiedad debe demostrar tanto la ocurrencia del siniestro como la cuantía de la pérdida. Una vez acreditado el derecho, la compañía tiene un mes para pagar. Si se presenta un retraso, debe reconocer intereses moratorios.

La indemnización, además, tiene un destino específico. La Ley 675 establece que el dinero debe utilizarse, en primer término, para la reconstrucción cuando esta proceda. Si el inmueble finalmente no se reconstruye, el valor de la indemnización se distribuye entre los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Un edificio o conjunto residencial que se encuentre sin póliza, con una póliza vencida o con una suma asegurada desactualizada podría comprometer la responsabilidad del administrador.

La regla del 75 %

El numeral 1 del artículo 9 establece que la propiedad horizontal puede extinguirse cuando la destrucción o el deterioro alcanza al menos el 75 por ciento del edificio o de una etapa del conjunto, salvo que los propietarios decidan reconstruir.

Si el daño es inferior al 75 por ciento, la reconstrucción es obligatoria, según el artículo 13, y los costos deben ser asumidos por todos los propietarios de acuerdo con sus respectivos coeficientes de copropiedad.

Para establecer ese porcentaje, la copropiedad debería contar, como mínimo, con una evaluación estructural y un avalúo comercial.

La evaluación estructural debe establecer las condiciones de seguridad, vulnerabilidad y las eventuales intervenciones que requiere la edificación. Por su parte, el avalúo comercial permite establecer la base frente a la cual se calcula el porcentaje de deterioro.

Y hay una diferencia importante: inhabitabilidad y daño del 75 por ciento no son lo mismo. Una edificación puede tener que ser evacuada porque existe riesgo de colapso, aunque el costo económico de los daños sea inferior al 75 por ciento.

El dictamen técnico determina si es seguro permanecer o ingresar al inmueble; el porcentaje define las consecuencias jurídicas frente a la reconstrucción o extinción.

Si se trata de un conjunto dividido por etapas, el porcentaje tampoco se promedia entre todas las edificaciones. Cuando el daño afecta un edificio o una etapa, el análisis se hace respecto de ese edificio o etapa.

¿Qué pasa si se decide reconstruir?

Si se opta por la reconstrucción, las expensas están a cargo de los propietarios de acuerdo con sus coeficientes. Las hipotecas y demás gravámenes se mantienen en las mismas condiciones y la obra debe ejecutarse de acuerdo con los planos aprobados, salvo las autorizaciones que correspondan.

Para volver a construir una edificación afectada por un siniestro se debe tramitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad de reconstrucción.

Si, por el contrario, se decide extinguir la propiedad horizontal, la decisión debe elevarse a escritura pública e inscribirse en la Oficina de Registro. También debe liquidarse la persona jurídica y dividirse el terreno y los demás bienes comunes, ya sea materialmente o mediante su venta y posterior distribución entre los propietarios.

¿Qué pasa con el crédito hipotecario?

La extinción de la propiedad horizontal no borra las deudas. En caso de demolición o destrucción total, el terreno continúa gravado proporcionalmente por las hipotecas que recaían sobre los bienes privados.

Además, si el inmueble tiene menos de diez años desde la certificación técnica de ocupación, existe otra posibilidad de reclamación. La Ley 1796 de 2016 establece obligaciones para el constructor o enajenador de vivienda nueva frente a los perjuicios patrimoniales que puedan aparecer durante ese periodo.

Las reglas para convocar la asamblea

La asamblea extraordinaria puede convocarse cuando existan necesidades imprevistas o urgentes, como un terremoto. La convocatoria puede hacerla el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal o un número plural de propietarios que represente al menos la quinta parte de los coeficientes.

El orden del día es fundamental. No pueden tomarse decisiones sobre asuntos que no hayan sido incluidos previamente.

Para una reconstrucción cuando el daño es de al menos el 75 por ciento se necesita una mayoría calificada del 70 por ciento de los coeficientes. Ese porcentaje se calcula sobre el total de los coeficientes, no solamente sobre los propietarios que asistan a la reunión.

Source

Source: El Tiempo

Link:
https://www.eltiempo.com/justicia/servicios/terremoto-en-colombia-las-herramientas-juridicas-para-reclamar-el-seguro-y-decidir-si-se-reconstruye-una-copropiedad-3578194