

Daños en tu vivienda o negocio

por el terremoto: ¿quién responde?

El terremoto de magnitud 7,4 que sacudió el occidente de Colombia el pasado 10 de agosto de 2026, con epicentro cerca de San José del Palmar, en el departamento del Chocó, dejó cientos de víctimas y miles de familias damnificadas. Más allá de la emergencia inmediata, muchos propietarios enfrentarán ahora una pregunta difícil: ¿el daño en mi casa o negocio se debió únicamente al sismo o el temblor solo dejó al descubierto una construcción que ya venía fallando?

Esa distinción no es menor. La ley colombiana no exime al constructor de responsabilidad por el simple hecho de que haya ocurrido un evento sísmico.

1. Pasos que debes seguir si tu vivienda o negocio presenta una afectación parcial o total

Documenta el estado de la vivienda o negocio de inmediato: toma fotografías y videos y registra la fecha en que aparecieron las grietas o los daños, antes de iniciar cualquier reparación.

Solicita una evaluación estructural independiente: un profesional o perito en construcción, no necesariamente vinculado al constructor, debe determinar si el daño obedece a vicios de la construcción, del suelo o de los materiales, y no únicamente al movimiento sísmico. Para ello, conviene prestar atención a señales como las siguientes: grietas, fisuras o inclinaciones que ya existían antes del sismo, aunque fueran menores; diferencias entre los materiales utilizados y los especificados en los planos aprobados; asentamientos diferenciales (zonas que se hunden más que otras); reparaciones o «resanes» superficiales previos que no resolvieron el problema de fondo; y viviendas vecinas construidas por el mismo constructor que presenten fallas similares.

Reúne la documentación de la compra: escritura pública, folio de matrícula inmobiliaria, planos aprobados, licencia de construcción y, si existen, comunicaciones previas con el constructor sobre fisuras o reclamos anteriores.

Verifica la fecha de entrega del inmueble: Es el punto de partida para contar los diez años de la garantía decenal.

Conserva cualquier evidencia de reclamos previos, así sea informal: cartas, correos o mensajes.

Busca asesoría de un abogado para evaluar la vía procedente antes de tomar cualquier decisión.

2. Qué acciones puedes iniciar frente a la afectación

La Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia SC14426-2016, resolvió un caso en el que decenas de viviendas de una urbanización presentaron agrietamientos años antes de un terremoto. Ese sismo posterior no sirvió como excusa para el constructor: la Corte concluyó que la causa real del daño estaba relacionada con vicios del suelo, de la construcción y de los materiales. Un terremoto no rompe automáticamente la cadena de responsabilidad del constructor; si el sismo solo agravó o hizo visible un problema estructural preexistente, la responsabilidad puede mantenerse.

Garantía decenal del constructor: el artículo 2060, numeral 3, del Código Civil establece que, si un edificio perece o amenaza ruina, en todo o en parte, dentro de los diez años siguientes a su entrega, por vicio de la construcción, del suelo o de los materiales, el responsable es el constructor, así el inmueble se haya vendido después de terminado. El plazo se cuenta desde la entrega del inmueble, no desde la aparición de la grieta ni desde el sismo. La garantía viaja con el inmueble: si compraste a un segundo o tercer propietario, heredas esta protección como «causahabiente».

Vicios ocultos o redhibitorios frente al vendedor: si el vendedor no es la misma persona que construyó, puede denunciarse la existencia de vicios ocultos y perseguirse la rescisión de la venta, la disminución proporcional del precio o la indemnización de perjuicios (artículos 1917 y 1918 del Código Civil), o la resolución o rebaja del precio si se trata de una compraventa mercantil (artículo 934 del Código de Comercio).

3. Qué reclamaciones o procesos puedes iniciar

1. **Acción contractual por garantía decenal** (artículo 2060, numeral 3, y artículo 2351 del Código Civil), directamente contra el constructor.
2. **Acción por vicios ocultos o redhibitorios** contra el vendedor, cuando este sea distinto del constructor.
3. **Denuncia administrativa** por incumplimiento de las normas técnicas de idoneidad, calidad y seguridad (Ley 400 de 1997 y Reglamento NSR vigente) ante las autoridades de planeación municipal competentes.
4. **Reclamación bajo el Estatuto del Consumidor y el artículo 78 de la Constitución Política**, exigiendo la efectividad de las garantías de eficiencia y calidad.
5. **Acción popular** para la protección de derechos colectivos (literales l y m del artículo 4 de la Ley 472 de 1998), relacionados con la seguridad, la prevención de desastres previsibles técnicamente y el respeto de las normas urbanísticas.

¿Qué puede reclamarse? El costo de reposición o reparación estructural de la vivienda o negocio, los perjuicios derivados —como el pago de arriendo si la vivienda quedó inhabitable— y la actualización de las sumas según el IPC, junto con los intereses moratorios correspondientes.

No todo daño posterior a un sismo es automáticamente culpa del constructor: el juez evalúa cada caso y, si la vivienda o negocio cumplía

las normas técnicas de la época y el terreno era apto, el sismo puede ser efectivamente la única causa. La clave está en la prueba técnica: un buen dictamen pericial que examine la cimentación, el suelo, los materiales y su relación con el diseño aprobado suele ser decisivo.

Cómo podemos ayudarte desde Scola

Determinar si el daño en tu vivienda o negocio obedece únicamente al sismo o si existe responsabilidad del constructor, del vendedor o de otros intervinientes en el proyecto requiere un análisis técnico y jurídico conjunto.

Desde Scola Abogados te acompañamos en todo el proceso con nuestros abogados especializados: evaluación del caso, articulación con peritos estructurales, recopilación y organización de la documentación y representación en la vía que resulte procedente (contractual, administrativa o judicial).

Si tu vivienda o negocio resultó afectado y tienes dudas sobre tus derechos, contáctanos.



Por: María Paula Bernal
mbernal@scolalegal.com