

Hola, amigos Inmobiliarios; Sismo del 8 de junio de 2025 – Procedimiento y alternativas frente a daños en inmuebles arrendados.

Terminación de contrato de arrendamiento por fuerza mayor?

Después del sismo de ayer domingo 8 de junio de 2025 (8:08 am) y de acuerdo con información confirmada por las autoridades públicas afortunadamente no se han reportado pérdidas humanas.

Hoy lunes 9 hemos recibido llamadas de algunas inmobiliarias de Bogotá y Cali e informan que inmuebles bajo su administración presentaron daños tras el sismo por lo que ante esta situación algunos Arrendatarios están argumentando terminación del contrato de arrendamiento del inmueble por fuerza mayor por lo compartimos algunas sugerencias jurídicas y prácticas para afrontar los escenarios que están surgiendo.

En estricto sentido la fuerza mayor debe comprobarse es decir no es subjetiva.

Para todos es claro que la fuerza mayor se configura cuando ocurre un hecho imprevisible, irresistible y ajeno a las partes (sismo de ayer), pero que impida el uso del bien arrendado de manera total o esencial, sin culpa del arrendatario ni del arrendador. Esto debe analizarse en general conforme al artículo 64 del Código Civil colombiano, y al marco de la Ley 820 de 2003 para vivienda urbana.

Entonces, debe haber un nexo causal directo entre el sismo y el estado en que haya quedado el predio, de tal suerte que se haga imposible o inútil usarlo para el fin arrendado - Vivienda, oficina, restaurante, ... - , y en este sentido el uso del inmueble como objeto de contrato no se puede ejecutar.

Ojo, no basta con que sea incómodo, sino que debe afectar sustancialmente la habitabilidad, seguridad o funcionalidad del bien.

Los casos que se pueden presentar son: 1.-Colapso estructural del predio, 2.- Orden oficial de evacuación o inhabilitación (por autoridad competente, Alcaldía, Bomberos, Secretaría de salud, la Curaduría urbana por concepto requerido). 3.- Daños visibles y/o graves en redes eléctricas, sanitarias o estructuras esenciales que impiden el uso normal del inmueble.

¿Y si el arrendatario insiste en irse aunque no haya daños graves?

De todas formas, si el Arrendatario manifiesta que no se siente seguro en el inmueble, aunque no se evidencien daños estructurales graves, la Inmobiliaria puede explicarle al Propietario la situación y dejar claro que no se configura fuerza mayor, pues el contrato sigue vigente legalmente.

Ahora bien, si a pesar de eso el Propietario acepta la terminación anticipada sin cobro de cláusula penal, lo recomendable es documentar la decisión y permitir la salida, porque en últimas es una decisión del Mandante (el Propietario).

Lo importante es que - se deje por escrito que no hubo declaratoria técnica de inhabilitación en el acta que se firma quede claro y expresamente que la terminación fue por voluntad del Mandante – Inmobiliaria.

¿Y si no hay daños visibles, pero persisten dudas sobre la seguridad?

En todos los casos, así el inmueble no presente daños estructurales visibles, se sugiere a la copropiedad o al propietario que se revise el estado de las redes eléctricas, hidráulicas y de gas, ya que un sismo puede generar microfracturas o desajustes que solo se evidencian con el tiempo.

Estas revisiones preventivas no solo son una medida de seguridad, sino que pueden evitar accidentes futuros y proteger a la inmobiliaria de posibles reclamaciones.

Una carta a cada uno de sus Propietarios y Arrendatarios de saludo y acompañamiento así no haya pasado algo en el inmueble es una cansilla demostración del interés genuino de la Inmobiliaria por sus clientes.

Animo, sé que lleva tiempo pero es un plus de servicio. En este mismo PDF le sugerimos una.

Atentamente

Luis Enrique Cardona
cardonabogados

CARTA DE SUGERENCIA,

Señor(a)

Nombre del Cliente

Propietario / Arrendatario

Asunto: Acompañamiento tras el reciente sismo del 8 de junio de 2025.

Reciba un cordial saludo.

Desde [Nombre de la Inmobiliaria], nos permitimos dirigirle estas líneas con ocasión del sismo ocurrido el pasado sábado 8 de junio en la ciudad de Bogotá y municipios aledaños.

Afortunadamente, no se reportaron pérdidas humanas en la mayoría de los casos, y en lo que respecta al inmueble de su interés (como propietario o arrendatario), no hemos recibido notificación de afectaciones estructurales graves. Sin embargo, queremos expresarle nuestro acompañamiento y reiterar que estamos atentos a cualquier situación que requiera seguimiento.

Le recordamos que, en caso de que usted detecte grietas nuevas, fisuras inusuales o cualquier afectación en redes de servicios públicos, techos, muros o estructuras, no dude en informarnos por escrito. Gestionaremos, en coordinación con el propietario o con el profesional respectivo, la revisión que se requiera.

Aunque no se haya presentado ninguna novedad visible, este mensaje busca confirmar que estamos presentes, activos y comprometidos con cada inmueble que administramos y con las personas que lo habitan o lo han confiado a nuestra gestión.

Por favor comunicarse únicamente al correo electrónico de la Inmobiliaria – Arrendadora@.....

Cordialmente,

