



## **¿QUÉ SE NECESITA PARA HACER UNA HIPOTECA EN COLOMBIA?**

La hipoteca hoy en día no es la garantía más usada para respaldar el pago de obligaciones, pero si se constituye en un mecanismo sumamente necesario para asegurar el pago de acreencias, la cual es particularmente utilizada y exigida por entidades bancarias o importantes empresas privadas que dentro de sus relaciones comerciales exigen la constitución de una hipoteca, para garantizar alguna deuda o crédito.

Por ende las siguientes preguntas y respuestas básicas serán una guía para las personas que vayan a constituir una hipoteca.

### **¿QUÉ ES UNA HIPOTECA?**

La hipoteca es definida en el artículo 2432 del Código Civil Colombiano, como es un derecho de prenda que solo puede ser constituido sobre bienes inmuebles (los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden mover, están adheridos al suelo, como casas, edificios, fincas, entre otros), lo que le da la connotación de derecho real, es decir, de un derecho que se tiene sobre una cosa en particular.

Esta garantía por regla general tiene carácter de accesorio ya que se crea para garantizar una obligación, siendo el acto jurídico principal, el contrato en el cual se estipula la obligación, la cual se garantiza con un bien inmueble, por medio de una hipoteca como acto jurídico accesorio.

Los bienes que son hipotecables los determina el artículo 2443 del Código Civil, “BIENES HIPOTECABLES. La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves”. Bienes que “aunque permanezca en poder del deudor o de quien constituye la hipoteca, dan derecho al acreedor beneficiado con la constitución de la hipoteca, de perseguir el bien hipotecado, en el caso de que el deudor incumpla la obligación para la cual sirvió de garantía el bien hipotecado.”<sup>1</sup>

### **¿PARA QUÉ SE CONSTITUYE UNA HIPOTECA?**

La hipoteca se constituye principalmente para garantizar con un bien inmueble una obligación o deuda.

### **¿NORMAS QUE REGULAN LAS HIPOTECAS?**

La hipoteca se encuentra regulada principalmente en el Código Civil Colombiano, en el Título XXXVII denominado “DE LA HIPOTECA”.

Dicha regulación se extiende desde el artículo 2432 del Código Civil, el cual define la hipoteca, hasta el artículo 2457 de la misma obra, el cual trata sobre la extinción de la hipoteca.

### **¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS LEGALES PARA REALIZAR UNA HIPOTECA?**

Partiendo de los artículos 2434 y 2435 del Código Civil Colombiano puede concluirse que la hipoteca debe en primer lugar constituirse mediante escritura pública, lo cual puede hacerse en cualquier notaria del país.

En segundo lugar y después de haberse otorgado la escritura pública que constituya la hipoteca, esta debe inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el que se encuentra ubicado el bien hipotecado.

El cumplimiento de los anteriores requisitos son de vital importancia para que la hipoteca tenga plena validez legal, ya que el no cumplimiento de tales reglas implica necesariamente

---

<sup>1</sup>Para mas información consulte [www.gerencie.com/la-hipoteca.html](http://www.gerencie.com/la-hipoteca.html), artículo publicado el 22/12/2010.

la inexistencia de la garantía en cuestión, razón por la cual la hipoteca solo se entenderá constituida solo a partir de la fecha en que se realice la inscripción de la escritura pública.

Cabe anotar que podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato en donde conste la deuda que se pretende garantizar.

### **¿QUÉ DOCUMENTOS SE NECESITAN PARA CONSTITUIR UNA HIPOTECA?**

Cada entidad publica o privada puede tener diferentes exigencias de acuerdo al riesgo crediticio que deseen cubrir, pero en esencia los documentos básicos necesarios para constituir una hipoteca son:

- Copia de la escritura pública en donde conste que el deudor es dueño del bien inmueble que se va a hipotecar.
- Certificado de tradición y libertad actualizado en donde conste la situación jurídica del bien dentro de los últimos 20 años, para poder realizar el estudio de títulos respectivo, ello para poder establecer cual es la situación jurídica del bien inmueble que se va a hipotecar, para establecer entre otras cosas que gravámenes tiene el inmueble, si está afectado a vivienda familiar o si se ha constituido un patrimonio de familia inembargable, si consta una condición resolutoria, si tiene un gravamen por concepto de impuesto de valorización o si existe algún embargo vigente, entre otros aspectos.
- Carta de la entidad crediticia en la que se expresa el valor del crédito que se está concediendo, también conocida como carta de cupo.
- Certificado original de paz y salvo del impuesto predial del último trimestre.
- Paz y salvo del impuesto de valorización.

- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía del acreedor y del deudor hipotecario, si son personas naturales; o si alguno es persona jurídica el correspondiente certificado de existencia y representación legal.

### **¿QUÉ DERECHOS TIENE EL ACREEDOR DE UNA HIPOTECA?**

El acreedor de una hipoteca tiene un derecho real es decir, la relación jurídica entre una persona y una cosa, sobre un bien inmueble específico, en este caso el bien inmueble objeto de la hipoteca, sin que ello impida en absoluto que el acreedor pueda perseguir los demás bienes del deudor aunque esos bienes no estén hipotecados.

Por ende, el acreedor para conseguir el pago de lo debido, o el cumplimiento de lo contratado, podrá perseguir tanto los bienes hipotecados como los no hipotecados del deudor.

En principio, se entiende que la hipoteca solo afecta el bien inmueble que se encuentra establecido en la hipoteca, pero también se debe tener en cuenta los bienes muebles que hacen parte integral del bien hipotecado, es decir, aquellos bienes muebles que por destinación son inmuebles, entendiéndose como bien inmueble por destinación según el artículo 658 del código civil colombiano “Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento.”

A la anterior conclusión se llega de la lectura de los artículos 2448 y 2452 del Código Civil.

### **¿QUÉ BENEFICIOS TIENE UN ACREEDOR HIPOTECARIO?**

La hipoteca al estar relacionada con una cosa, específicamente un bien inmueble es un derecho real, este surge de la relación de las personas con las cosas.

De acuerdo a esto, los derechos reales tienen dos prerrogativas fundamentales: el derecho de persecución y el derecho de preferencia los cuales significan:

**Derecho de persecución:** es el que le otorga al titular el derecho de perseguir judicialmente la cosa donde quiera que se encuentre, y sin importar las manos que la tengan.

**Derecho de preferencia:** es el que le permite al titular del derecho real satisfacer su prestación en primer lugar, con relación a cualquier otro titular del derecho.

Por ende un acreedor hipotecario tendrá la oportunidad de perseguir el inmueble sin importar los diferentes dueños por los que haya pasado y en caso de un remate judicial, según el grado de su hipoteca tendrá el primer lugar para que su obligación sea pagada.

### **¿CÓMO Y CUÁNDO SE EXTINGUE UNA HIPOTECA?**

Según el artículo 2457 del Código Civil, la hipoteca como contrato accesorio, por regla general termina con el cumplimiento de la obligación principal, es decir que una vez se paga lo adeudado o se extingue el contrato principal, la hipoteca se extingue.

La anterior no es la única forma de extinguirse, ya que también llega a su fin por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria (la cual se establece en el contrato principal), según las reglas legales; o incluso, se extingue, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Por otro lado, la hipoteca se puede extinguir de la misma manera en que surgió, es decir por la cancelación que el acreedor haga por escritura pública, la cual después deberá ser registrada en la debida oficina de registro de instrumentos públicos.

**PRESENTADO POR: ESTUDIANTE MARÍA ANTONIA SIERRA DEL VALLE.**

**REVISADO POR: DOCENTE SEBASTIÁN FIGUEROA ARIAS.**