Agosto de 2025

ACTUALIZACIÓN NORMATIVA

TIPOS Y ASPECTOS LEGALES DE LAS HIPOTECAS EN COLOMBIA

Hola equipo de asesoría jurídica.

Este es un infograma de la Superintendencia de Notariado y Registro sobre el concepto de hipoteca, sus aspectos legales, y los tipos que existen en Colombia. A continuación, un resumen de los puntos clave del documento para su revisión.



¿QUÉ ES UNA HIPOTECA?

Una hipoteca es un derecho real de garantía sobre un inmueble que le permite a un acreedor —como un banco— ejecutar la propiedad para saldar una deuda en caso de que el deudor no pague.



ASPECTOS LEGALES Y FORMALES

Contrato accesorio: La hipoteca siempre está vinculada a un contrato principal, como un préstamo.
Bienes que se pueden hipotecar: Solo se pueden hipotecar bienes inmuebles, como casas, terrenos o fincas.



Formalización obligatoria: Para ser válida, una hipoteca debe formalizarse mediante una escritura pública en una notaría y luego inscribirse en el registro de instrumentos públicos dentro de los 90 días hábiles siguientes a su otorgamiento.

Tipos de hipotecas en Colombia

1. Según disposición y alcance
Hipoteca cerrada: No permite al deudor vender o arrendar el bien sin la autorización del acreedor.
Hipoteca abierta: Permite disponer del bien, pero se diferencia en el límite de cuantía que se haya pactado.

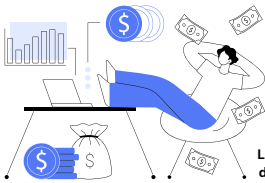
2. Según tasa de interés
Tasa fija (en pesos): La cuota mensual no cambia durante el plazo del préstamo.
UVR (Unidad de Valor Real): La tasa es variable y la cuota fluctúa según la inflación.
Hipoteca mixta: Combina un período inicial de tasa fija y luego una tasa variable.
Hipoteca solo interés: El deudor solo paga intereses por un tiempo y la amortización del capital se hace después.

3. Hipoteca inversa
Esta hipoteca está diseñada para mayores de 65 años. El propietario recibe pagos periódicos o únicos usando su vivienda como garantía, pero sin perder el derecho a habitarla. Cuando el propietario fallece, los herederos pueden pagar la deuda o entregar el inmueble como dación en pago.

Recomendaciones clave para clientes

Considerar los costos adicionales como la cuota inicial (entre 10% y 30% del valor del inmueble), seguros de vida y los gastos notariales al finalizar el crédito para el levantamiento de la hipoteca.

Un buen historial crediticio puede mejorar las condiciones del préstamo.



Es crucial comparar las tasas y los plazos de diferentes entidades financieras.

La cuota hipotecaria no debería superar el 30% de los ingresos familiares para vivienda no VIS, y hasta el 40% para vivienda VIS.

TEXTOS: PATRICIA CARBONELL - EDWIN PARADA

Superintendencia de Notariado y Registro