

HIPOTECA ABIERTA

(Escritura pública)

[§ 1126] En la ciudad de departamento de, República de Colombia, a los del mes de del año, ante mí Notario, del Círculo de comparecieron, mayor de edad, domiciliado y residente en, identificado con la cédula de ciudadanía N° de, quien en adelante se denominará el ACREEDOR por una parte y, por la otra,, mayor de edad, domiciliado y residente en, identificado con la cédula de ciudadanía N° de, de estado civil casado(o soltero, etc.), obrando en nombre propio, quien en adelante se denominará la PARTE HIPOTECANTE, manifestaron lo siguiente: **PRIMERO. Hipoteca.**—La PARTE HIPOTECANTE por medio de la presente escritura pública, constituye hipoteca global o abierta en grado en favor del ACREEDOR hasta por la suma de (\$) moneda corriente y éste la acepta, sobre el siguiente inmueble: (Identificar inmueble y linderos) (1), inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°, según consta en el certificado de tradición y libertad, expedido el por la oficina de instrumentos públicos de **Parágrafo.** No obstante la cabida y linderos, el inmueble se hipoteca como cuerpo cierto. **SEGUNDO. Tradición.**—La PARTE HIPOTECANTE adquirió el inmueble, materia de esta hipoteca, por compra realizada asegún aparece en la escritura pública N°. de (fecha) expedida por la Notaría del Círculo de, y registrada el día en el folio de matrícula inmobiliaria N°. de la oficina de registro de instrumentos públicos principal (o seccional) del Círculo de (2). **TERCERO. Saneamiento.**—La PARTE HIPOTECANTE garantiza que el inmueble que hipoteca es de su exclusiva y plena propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente contrato, que su dominio se encuentra completamente libre de desmembración o arrendamiento por escritura pública y libre de cualquiera condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo. Así mismo la PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble no ha sido embargado, no tiene pleito pendiente, ni demanda inscrita y está actualmente siendo poseído por el mismo, en forma pública y pacífica. En cuanto a hipotecas, el inmueble descrito en la cláusula primera soporta en grado a favor de (3). En todo caso, la PARTE HIPOTECANTE saldrá al saneamiento en los casos que establezca la ley. **CUARTO. Extensión de la hipoteca.**—Las partes manifiestan que el gravamen hipotecario comprende, no solamente el inmueble y construcciones actualmente existentes, sino además se extiende a cualquier otro inmueble que a éste se una, anexe, o a cualquier otra construcción, anexidad o mejora que sobre el mismo inmueble se levante, se anexe o junte. **QUINTO. Objeto de la hipoteca.**—Esta hipoteca tiene por objeto garantizarle al ACREEDOR todas las obligaciones que por cualquier concepto tenga o llegare a tener la PARTE HIPOTECANTE, hasta la suma de (\$.....) moneda corriente, por capital, intereses, costos y gastos de cobranza si fuere el caso. Las obligaciones respectivas pueden constar en cualquier clase de títulos valores, certificados y notas débitos en los que figure la PARTE HIPOTECANTE directa o indirectamente obligada como girador, aceptante, endosante, suscriptor u ordenante, o en cualquier documento de crédito proveniente de la PARTE HIPOTECANTE derivado de operaciones bancarias en moneda nacional o extranjera. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el sólo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de la misma. **SEXTO. Prohibición de sustituir.**—La PARTE HIPOTECANTE no podrá hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de las obligaciones amparadas en este contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del ACREEDOR. **SÉPTIMO. Modificaciones.**—Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito, pues es expresa intención de las partes no reconocer

validez a modificaciones que no consten en esta forma. **OCTAVO. Lugar de cumplimiento.**— Todas las obligaciones emanadas de este contrato serán cumplidas en **NOVENO. Exigibilidad anticipada.**—El ACREEDOR podrá dar por terminado el plazo y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones, haciendo efectiva la presente garantía, en cualquiera de los siguientes casos: a) Retardo en el pago de un período de intereses; b) Retardo en el pago de una cuota de amortización a capital; c) Desmejora del bien hipotecado en forma tal que, a juicio del ACREEDOR, no preste suficiente garantía de las obligaciones amparadas; d) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas por la PARTE HIPOTECANTE en éste o en otros documentos, y e) Persecución del inmueble hipotecado, bien sea por embargo, secuestro o inscripción de demanda. **DÉCIMO. Cesión.**—LA PARTE HIPOTECANTE manifiesta: a) Que acepta cualquier traspaso que el ACREEDOR hiciera de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía; b) Que serán de su cargo los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, las de su cancelación, así como de los certificados de tradición que debidamente completados a satisfacción del ACREEDOR, quedarán en su poder, y c) Que autoriza desde ahora al ACREEDOR para que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, obtenga de la Notaría del Círculo de, la copia o copias que requiera de la presente escritura, con la nota de que presta mérito ejecutivo y la reproducción de la nota de registro correspondiente. **DÉCIMO PRIMERO. Seguro de incendio y terremoto.**—La PARTE HIPOTECANTE se compromete a contratar una póliza que asegure contra los riesgos de incendio y terremoto el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato, la cual endosará a favor del ACREEDOR por un valor igual al monto de la hipoteca. Esta póliza deberá ser renovada a su vencimiento de manera que, mientras la hipoteca esté vigente, el inmueble se encuentre asegurado. **DÉCIMO SEGUNDO. Aceptación de la hipoteca.**—El ACREEDOR manifiesta que acepta la hipoteca que por esta escritura se le constituye y las declaraciones que en ella constan a su favor.

Acreeedor: _____

Parte hipotecante: _____

Notario: _____

NOTAS GENERALES

[§ 1127] **Descripción.**—La hipoteca ha sido definida por el art. 2432 del Código Civil como un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

La hipoteca podrá otorgarse en cualquier tiempo antes o después de los contratos a que acceda y tendrá efectos desde la fecha de la inscripción en la oficina de instrumentos públicos donde se encuentra inscrito el bien inmueble, de suerte, que no necesariamente debe estar vinculada a una obligación preexistente, sino que puede constituirse para respaldar obligaciones futuras entre las partes contratantes, razón por la cual la hipoteca abierta se constituye en una herramienta ágil y

económica en la garantía de obligaciones sucesivas y continuas entre unos mismos sujetos negociales. (C.C. art. 2438).

La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir el bien hipotecado en manos de quien se encuentre, sin importar quien fuere el que la posea y a cualquier título que la haya adquirido. Sin embargo, este derecho no es aplicable en los casos en que terceros hayan adquirido el bien hipotecado en pública subasta a través de orden judicial.

[§ 1128] Requisitos de forma.—a) La hipoteca por ser una garantía real que se ejerce sobre un bien inmueble debe otorgarse por escritura pública y puede ser una misma la escritura de la hipoteca y la del contrato principal a que accede. Es indispensable que sea inscrita en el registro de instrumentos públicos. Sin el cumplimiento de este requisito no tiene valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción (C.C., arts. 2434, 2435).

[§ 1129] Recomendaciones.—La escritura pública de hipoteca se debe registrar dentro de los noventa días siguientes a la fecha de su otorgamiento (L. 1579/2012, art. 27). Sin embargo, es prudente registrar esta escritura siquiera tres días antes del vencimiento del término para su inscripción.

[§ 1130] Tarifa cobrada por autorización de escritura pública.—(§ Tarifa cobrada por autorización de escritura pública...).

[§ 1136] LLAMADAS

(1) **Identificación del bien hipotecado.**—Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si la tuvieren; por su número de nomenclatura, por la localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Cuando se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal (D.L. 960/70, art. 31).

De otra parte, conforme a lo dispuesto por el Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.11.1, la identificación de un bien inmueble puede hacerse mediante la protocolización con escritura pública del plano definitivo expedido por la autoridad catastral, que resulta de los procesos de formación, actualización y conservación catastral. En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble.

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia ha considerado válida la mención de las escrituras públicas que contienen la alinderación de los inmuebles, además que en ocasiones al haber recibido físicamente los títulos en que consta la información se cumple con el requisito de alinderación". (CSJ, Cas. Civil. , Sent.feb.12/2007, Rad. 492-01. M.P. Edgardo Villamil Portilla).

(2) **Título antecedente.** Es necesario indicar exactamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble, con los datos de su registro. Si carece de él, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho (D.L. 960/70, art. 32).

(3) **Hipotecas preexistentes.**—En el evento en que el inmueble soporte otras hipotecas deberá especificarse el grado en que se otorgan las mismas, a favor de quien y el instrumento mediante el cual se han constituido.