

Proteja su patrimonio. Proteja su inversión. Tome decisiones con seguridad jurídica.

Consultoría estratégica para propietarios, inversionistas, compradores, vendedores y empresas del sector inmobiliario colombiano.

FABIÁN GARCÍA GELVEZ

Consultor Jurídico Externo · Especialista en Derecho Comercial e Inmobiliario

Prevención

Gestión

Defensa

El mercado inmobiliario colombiano enfrenta riesgos que muchos compradores e inversionistas desconocen.

Cada año miles de transacciones inmobiliarias en Colombia se cierran sin la debida diligencia jurídica. Los problemas que no se detectan antes de la firma tienen un costo que con frecuencia supera el valor de la asesoría preventiva.



Fraudes inmobiliarios

Falsificación de títulos, suplantación de propietarios y escrituras irregulares sin detectar.



Problemas de tradición

Cadenas de dominio con vacíos, transferencias informales o escrituras no registradas.



Gravámenes ocultos

Hipotecas, embargos, servidumbres o afectaciones que no son visibles en una revisión superficial.



Procesos judiciales activos

Demandas de pertenencia, procesos sucesorios o divisorios que comprometen el dominio del inmueble.



Fiducias mal estructuradas

Encargos fiduciarios con condiciones de cierre incumplidas o recursos en riesgo.



Herencias sin formalizar

Inmuebles con sucesiones pendientes que limitan la libre disposición del bien.



Conflictos entre copropietarios

Litigios sobre cuotas parte, uso de zonas comunes y decisiones de administración.



Sin debida diligencia

Negocios cerrados sin estudio de títulos, verificación registral ni análisis de contingencias.

Principales riesgos del sector inmobiliario en 2025–2026.

FINANCIEROS

- Pérdida del valor pagado
- Costos de saneamiento imprevistos
- Intereses y mora por créditos hipotecarios
- Litigios por incumplimiento contractual

JURÍDICOS

- Nulidades de escritura
- Acciones de pertenencia por terceros
- Procesos divisorios de copropietarios
- Responsabilidad civil por evicción

REGISTRALES

- Doble folio de matrícula
- Errores de linderos y cabida
- Inscripciones sin vigencia
- Anotaciones cancelatorias incompletas

PATRIMONIALES

- Inmuebles sin disponibilidad real
- Bienes atados a sucesiones
- Patrimonio familiar sin cancelar
- Afectaciones que impiden la venta

CONTRACTUALES

- Promesas sin cláusulas de protección
- Contratos de arrendamiento sin garantías
- Cesiones sin notificación al deudor
- Encargos fiduciarios mal redactados

Cada riesgo no gestionado oportunamente puede generar pérdidas que superan ampliamente el costo de la asesoría preventiva.

Principales riesgos según el perfil del cliente.



COMPRADORES

- Inmuebles con tradición defectuosa
- Gravámenes ocultos al momento de la firma
- Promesas con condiciones abusivas
- Inmuebles en proceso judicial activo



VENDEDORES

- Responsabilidad por vicios ocultos
- Afectaciones que impiden la escrituración
- Hipotecas sin cancelar
- Incumplimiento de promesas sin cláusula penal



INVERSIONISTAS

- Due diligence incompleto
- Arrendatarios sin garantías suficientes
- Fiducias con condiciones de cierre inciertas
- Retorno bloqueado por procesos registrales



HEREDEROS

- Sucesiones sin formalizar
- Inmuebles con múltiples condóminos
- Gravámenes heredados
- Tradición interrumpida por el causante



PROPIETARIOS

- Patrimonio sin estructurar
- Afectaciones vigentes no deseadas
- Errores registrales sin corregir
- Documentación incompleta en el tiempo

Los riesgos inmobiliarios no discriminan por perfil. Todos los actores del mercado necesitan asesoría jurídica especializada antes de actuar.

Los riesgos que más dinero le cuestan en un negocio inmobiliario.

01



Comprar sin estudio de títulos

Un inmueble con proceso de pertenencia activo, doble folio o gravámenes ocultos puede resultar en la pérdida total del capital invertido.

100%

del precio pagado en riesgo

02



Herencia con problemas registrales

Inmuebles heredados sin sucesión formalizada no pueden venderse, hipotecarse ni administrarse libremente. Cada año sin resolver aumenta el costo.

5×

más costoso resolver que prevenir

03



Comprar con afectaciones vigentes

Patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar o hipotecas no detectadas anulan la operación o la encarecen significativamente.

\$

pérdida promedio evitable con due diligence

04



Promesas mal estructuradas

Una promesa sin cláusula penal adecuada, condiciones suspensivas o mecanismos de arras deja al comprador o vendedor sin protección real ante incumplimiento.

0

cobertura sin cláusulas de protección

05



Arrendar sin garantías suficientes

Arrendatarios morosos sin garantía real pueden generar meses de impago, costos de restitución y deterioro del inmueble durante el proceso.

18 m

promedio de mora sin proceso estructurado

Prevenir siempre cuesta menos que corregir.

Cada negocio inmobiliario cerrado sin asesoría jurídica especializada acumula contingencias que eventualmente se materializan. Estas son las consecuencias más frecuentes:



Pérdida patrimonial irreversible

Riesgo CRÍTICO

Un inmueble con proceso de pertenencia activo puede ser adjudicado a un tercero. Un gravamen oculto puede bloquear la operación indefinidamente. La pérdida supera en muchos casos el valor total pagado.



Litigios sin estrategia ni fin

Riesgo ALTO

Un proceso de nulidad de escritura, un proceso divisorio o una demanda por evicción puede durar años y generar costos procesales, honorarios y pérdida de tiempo que erosionan el retorno de la inversión.



Patrimonio inmovilizado

Riesgo ALTO

Inmuebles con sucesiones pendientes, afectaciones sin cancelar o gravámenes vigentes no pueden venderse ni hipotecarse. El propietario



Costo de saneamiento tardío

Riesgo MEDIO

Cancelar una hipoteca, levantar una afectación, formalizar una sucesión o corregir un folio registral cuesta 3 a 10 veces más cuando el negocio ya

La asesoría jurídica especializada no es un gasto — es la inversión que protege el valor real de su patrimonio.

¿Su negocio inmobiliario tiene el respaldo jurídico que necesita?

☐

¿Realizó estudio de títulos del inmueble?

☐

¿Conoce la situación registral completa?

☐

¿Verificó hipotecas y gravámenes vigentes?

☐

¿Hay afectación a vivienda familiar?

☐

¿Existe patrimonio de familia activo?

Si respondió NO
a 3 o más:

Su patrimonio tiene riesgo activo.

Cada casilla sin verificar es una contingencia que puede convertirse en pérdida patrimonial significativa.

- ✓ Diagnóstico jurídico integral sin costo
- ✓ Plan de acción priorizado
- ✓ Propuesta personalizada de consultoría

Los mejores negocios inmobiliarios no son los que evitan todos los problemas, sino los que están jurídicamente blindados antes de cerrarse.

¿Quiere conocer el estado jurídico de su inmueble o negocio? Solicite su Diagnóstico Jurídico Inmobiliario 360°.

Tres pilares. Un solo objetivo: proteger su patrimonio inmobiliario.

I



PREVENCIÓN

Antes de cerrar el negocio

- Estudio de títulos y due diligence
- Diagnóstico jurídico del inmueble
- Revisión de contratos y promesas
- Verificación de gravámenes y afectaciones
- Análisis de situación registral
- Identificación de procesos judiciales activos

II



GESTIÓN

Durante la operación inmobiliaria

- Estructuración jurídica de la transacción
- Acompañamiento en escrituración
- Coordinación con notarías y registros
- Levantamiento de gravámenes
- Seguimiento de encargos fiduciarios
- Asesoría en arrendamientos y contratos

III



DEFENSA

Cuando el conflicto ya existe

- Acciones de nulidad y saneamiento
- Procesos de pertenencia y posesorios
- Restitución de inmuebles arrendados
- Defensa en litigios inmobiliarios
- Procesos ejecutivos y recuperación
- Reclamaciones ante constructoras

Negocios Inmobiliarios · Ciclo jurídico completo.

Acompañamiento jurídico en toda la transacción

No cerramos negocios sin revisar. Acompañamos cada etapa de la transacción con diagnóstico, estructuración y seguimiento hasta el registro definitivo.

- ✓ Estudio de títulos y análisis registral
- ✓ Due diligence inmobiliario completo
- ✓ Promesas de compraventa y contratos
- ✓ Estructuración y revisión de compraventas
- ✓ Permutas, cesiones y adjudicaciones



Estudio de títulos

Cadena de dominio 20 años



Due diligence

Análisis integral del inmueble



Co

Est



Fiducia inmobiliaria

Encargos y cesión de derechos



Cesiones y permutas

Formalización y registro



Sa

Con

¿Qué incluye el diagnóstico previo?

- ✓ Estudio de libertad de tradición
- ✓ Verificación de gravámenes y afectaciones
- ✓ Consulta de procesos judiciales activos
- ✓ Revisión de situación sucesoral

Servicios Patrimoniales y Notariales · Protección del patrimonio familiar.

El patrimonio familiar requiere protección jurídica activa. La mayoría de los problemas patrimoniales se detectan cuando el propietario quiere vender, hipotecar o heredar — cuando ya es más costoso resolverlos.



Sucesiones y herencias

01

Sucesiones notariales y judiciales. Inventario, liquidación y adjudicación de inmuebles a los herederos con total seguridad jurídica.



Cancelación de hipotecas

02

Gestión con la entidad financiera, minuta de cancelación, escrituración y registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.



Patrimonio de familia

03

Constitución, cancelación y modificación de patrimonio de familia. Protección del bien familiar o liberación para disposición libre.



Afectación a vivienda familiar

04

Levantamiento de afectación a vivienda familiar por acuerdo de cónyuges en notaría o mediante proceso judicial cuando no hay acuerdo.



Trámites notariales

05

Declaraciones extrajuicio, protocolización de documentos, reconocimientos, autenticaciones y todos los trámites ante notaría.



Cesión de derechos herenciales

06

Estructuración y formalización de la cesión de derechos herenciales entre herederos o a terceros con revisión tributaria.

Arrendamientos y Administración de Activos · Proteja su renta.

Un inmueble arrendado sin respaldo jurídico adecuado puede generar meses de impago, costos de proceso y deterioro del bien. La estructuración correcta del contrato y las garantías es la mejor inversión del propietario.



Contratos de arrendamiento

Contratos con cláusulas de protección al arrendador: canon indexado, garantías reales, condiciones de terminación y penalidades por incumplimiento.



Cobro de cánones

Proceso de cobro pre-jurídico y jurídico de cánones vencidos. Acuerdos de pago, cobro ejecutivo y acumulación con la acción de restitución.



Restitución de inmueble

Proceso judicial de restitución por mora en cánones, vencimiento del contrato o cambio de destinación. Acompañamiento hasta la diligencia de entrega.



Procesos ejecutivos derivados

Cobro de perjuicios, daños al inmueble y saldos de deuda mediante proceso ejecutivo. Medidas cautelares sobre bienes del arrendatario.

Situaciones reales · Soluciones concretas · Resultados medibles.

Estudio de títulos

Problema:

Inversionista a punto de comprar inmueble. Proceso de pertenencia activo no visible en primera revisión de la libertad de tradición.

Resultado:

Negocio no realizado. Pérdida de \$380M evitada. Inversión redirigida a inmueble con tradición limpia.

Sucesión

Problema:

Herederos con inmueble de alto valor que llevaba 8 años sin sucesión formalizada. Imposibilidad de vender o hipotecar.

Resultado:

Inmueble disponible. Venta ejecutada al precio de mercado. Patrimonio familiar formalizado.

Compraventa

Problema:

Vendedor con hipoteca activa y afectación a vivienda familiar. Comprador interesado con plazo ajustado.

Resultado:

Saneamiento integral en 45 días. Venta al precio objetivo. Sin contratiempos registrales.

Gravámenes

Problema:

Propietario con inmueble con doble hipoteca y patrimonio de familia. Quería liquidar el activo para nueva inversión.

Resultado:

Inmueble libre de gravámenes en 60 días. Venta ejecutada. Patrimonio liberado para reinversión.

Arrendamiento

Problema:

Arrendatario con 18 meses de mora y negativa de entrega. Deterioro visible del inmueble durante el proceso.

Resultado:

Restitución en 4 meses. Acuerdo de pago de cánones adeudados. Inmueble disponible para nueva renta.

Fiducia

Problema:

Comprador de unidad en proyecto con fiducia cuya condición de cierre no se cumplía. Recursos en riesgo.

Resultado:

Recursos recuperados. Comprador con capital disponible para proyecto alternativo. Sin pérdida patrimonial.

No contrata un abogado de trámites. Elige un consultor que conoce el negocio inmobiliario.



15 años en el sector inmobiliario

He trabajado con constructoras, inmobiliarias, notarías, fideicomisos y copropiedades. Entiendo el negocio antes de entender el conflicto.



Enfoque preventivo, no reactivo

El valor está en identificar y neutralizar los riesgos antes de cerrar el negocio. Actuar después del problema siempre es más costoso.



Acceso directo y respuesta ágil

Sin intermediarios. Acceso directo al consultor. Para situaciones urgentes, respuesta garantizada en menos de 24 horas.



Visión integral: jurídica + negocio

Cada asesoría considera el impacto financiero, tributario y

La diferencia está en conocer el sector.

+15 años

de experiencia directa en el sector inmobiliario colombiano

5 áreas

Constructoras · Inmobiliarias · Notarías ·
Fiducia · PH

10×

más costoso resolver que prevenir con
due diligence

Dos formas de trabajar juntos. Un solo objetivo: proteger su patrimonio.

A

CONSULTORÍA JURÍDICA EXTERNA PERMANENTE

FEE MENSUAL

Para propietarios de múltiples activos, inversionistas activos o empresas del sector que necesitan respaldo jurídico permanente.

- ✓ Asesoría jurídica permanente
- ✓ Diagnóstico anual de activos inmobiliarios
- ✓ Revisión mensual de contratos
- ✓ Acompañamiento en transacciones
- ✓ Conceptos jurídicos
- ✓ Alertas sobre cambios normativos

B

SERVICIOS ESPECIALIZADOS

POR PROYECTO

Para transacciones puntuales, diagnósticos específicos o proyectos inmobiliarios con alcance definido y entregables concretos.

- ✓ Diagnóstico Jurídico Inmobiliario 360°
- ✓ Estudio de títulos y due diligence
- ✓ Saneamiento de tradición
- ✓ Defensa judicial inmobiliaria
- ✓ Sucesiones y herencias
- ✓ Estructuración de compraventa
- ✓ Cancelaciones y levantamiento de gravámenes

EL VERDADERO RIESGO NO ES ENFRENTAR UN PROBLEMA.

Es descubrirlo cuando ya es demasiado tarde.

Los mejores negocios inmobiliarios no son los que nunca enfrentan problemas jurídicos,
sino los que cuentan con la asesoría adecuada para anticiparlos, estructurarlos y superarlos.

PREVENCIÓN

GESTIÓN

DEFENSA

FABIÁN GARCÍA GELVEZ – wsp 3186493351 – contactenos@fabiangarciagelvez.com

Consultor Jurídico Externo · Especialista en Derecho Comercial · Maestrante en Derecho Privado y de los Negocios