

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia

Disadvantages of the Housing Leasing contract against the mortgage credit in Colombia

Delroy Austin Gordon Fox¹

Resumen: el presente estudio se tiene como objetivo analizar las desventajas del Contrato de Leasing Habitacional frente al Crédito hipotecario en Colombia, para ello, se procedió a identificar diversas características del contrato de Leasing habitacional, su diferencia con relación al Crédito hipotecario y las consecuencias generadas por suscribir un contrato de leasing en Colombia, para el desarrollo y la obtención de la información se manejó un enfoque de investigación cualitativo, de tipo descriptivo, como técnicas de recolección de datos se empleó la revisión bibliográfica, a través de la lectura e interpretación de textos e investigaciones relacionadas al tema, a fin de dar cumplimiento a los objetivos de caracterizar y establecer las diferencias entre el leasing habitacional y el crédito hipotecario, y determinando las desventajas del mismo, investigando a el grado de eficiencia de ambos servicios dentro de las instituciones financieras, y como resultado se menciona que es de suma importancia que las personas que estén interesadas en adquirir una vivienda a través de un financiamiento bancario, conozcan el modo en que operan los distintos servicios financieros que ofrecen y que puedan elegir la opción que sea de mayor beneficio.

Palabras clave: Contrato, Instrumento financiero, Vivienda, Leasing habitacional y Crédito hipotecario.

Abstract: The objective of this study is to analyze the disadvantages of the Housing Leasing Contract compared to the Mortgage Credit in Colombia, for this, we proceeded to identify various characteristics of the Housing Leasing contract, its difference in relation to the Mortgage Credit and the consequences generated by signing a leasing contract in Colombia, for the development and obtaining of the information, a qualitative research approach was used, of a descriptive type, as data collection techniques the bibliographic review was used, through the reading and interpretation of texts and research related to the topic, in order to fulfill the objectives of characterizing and establishing the differences between residential leasing and mortgage credit, and determining the disadvantages thereof, investigating the degree of efficiency of both services within financial

¹ Abogado, Especialista en Derecho Comercial de la Universidad libre, Sede Barranquilla, correo: Delroya-gordonf@unilibre.edu.co
DERECTUM| VOLUMEN 5 No.2 (2020): p.p.101-122| ISSN-e: 2538-9505| BARRANQUILLA

Key words:

institutions , and as a result it is mentioned that it is of extreme imp It is intended that people who are interested in acquiring a home through bank financing, know how the different financial services they offer operate and that they can choose the option that is most beneficial.

Contract, Financial Instrument, Housing, Residential Leasing and Mortgage Credit.

I. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de investigación busca primordialmente establecer una comparación de los mecanismos de crédito habitacional, que son el crédito hipotecario y el leasing habitacional, con el fin de conocer las desventajas que tiene la aplicación de este último en lugar del crédito tradicional, se aportará la información necesaria para el desarrollo del tema, para establecer un análisis, destacando los resultados que ha generado la implementación del leasing habitacional, a fin de orientar a las personas a que escojan una opción viable y ajustada a sus necesidades, puesto que es un derecho fundamental y es obligatorio garantizar su protección.

Este proyecto de investigación tiende a enmarcar las desventajas que surgen con ocasión a la tendencia en los últimos años en este país, de utilizar el contrato de leasing habitacional, es posible que en investigaciones posteriores se proponga la ampliación de su marco legal, pero de momento es necesario brindar una solución viable a los usuarios que requieran obtener su vivienda y requieran de un respaldo de su patrimonio invertido, a través del presente artículo se proporcionará de forma ordenada y sistemática los lineamientos que se deben tener en cuenta para realizar el proceso de investigación, inicialmente se expondrá la descripción del problema, en el que se definirá el origen, el proceso y la falla que existe en la aplicación del objeto de estudio, seguido de ello, se explicará la justificación del problema, el porqué es necesario su investigación y la importancia de su solución. Para continuar, se mencionaran los objetivos de estudio, su

delimitación teórica, geográfica y temporal, determinando el tiempo de duración del proyecto, el ámbito o espacio donde se desarrollará y su temática o ámbito, pro seguidamente se establecerán las investigaciones realizadas en función de tener bases teóricas, los conceptos importantes que fundan la presente investigación y las leyes y sentencias que validan la información aportada, para finalmente delimitar el enfoque del estudio que de este dependerá el tipo de investigación y sus métodos idóneos tanto para extraer la información como para analizarla, y las referencias bibliográficas de los textos consultados.

II. METODOLOGÍA

El enfoque de la presente investigación se llevará a cabo a través del Cualitativo, que de acuerdo al autor Hernández Sampieri (2014) “las investigaciones de tipo cualitativo integran la selección de datos empleando mecanismos que no requieren de mediciones ni números, como por ejemplo: entrevistas abiertas, revisión de documentos, experiencias personales, introspección, siendo flexible, interpretativo y netamente teórico, es decir, que sus resultados serán analizados en función de lo recogido en textos para caracterizar e interpretar los resultados.”

Siguiendo con lo anterior, el tipo de investigación empleada es la Descriptiva, que según el autor Sampieri (2006) este tipo de investigación “buscan especificar las propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis” es decir esta clase de investigación permite explicar situaciones y hechos, es decir, de que forma se manifiesta determinado fenómeno y tiene como función detallar características resaltantes de comunidades, entre otros.

Ahora bien, los métodos de investigación son aquellos que conducen al logro de conocimientos, para la elaboración de este estudio que se emplearon para las técnicas de recolección de datos se emplea la técnica de la revisión documental, que de acuerdo a la autora Valencia Victoria (2017), la define como una técnica que permite identificar estudios realizados anteriormente, con sus

DERECTUM| VOLUMEN 5 No.2 (2020): p.p.101-122| ISSN-e: 2538-9505| BARRANQUILLA

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia respectivas autorías y discusiones; determinar su objeto de estudio; establecer semejanzas y diferencias entre los trabajos y las ideas del investigador; entre otros. Por lo que resulta idónea para el presente estudio que busca caracterizar, establecer diferencias y determinar las desventajas del leasing habitacional frente al crédito hipotecario.

Finalmente, la técnica de análisis de datos que se empleó para el desarrollo del artículo fue el análisis de texto, en el que se emplea la interpretación de la información recopilada previamente para el cumplimiento de los objetivos del presente estudio.

III. DESARROLLO DEL TEMA

1. Antecedentes del Tema

Los autores Lopera Juan y Lopera Daniela (2012) realizaron un trabajo titulado El Leasing Habitacional: Una mirada 10 años después de su incorporación, en este estudio los autores elaboran un análisis acerca de la historia del leasing habitacional, esta figura fue implementada en el país a partir del año 2003, este proyecto nació en función de cumplir necesidades de vivienda a la población que no tenía posibilidad de ahorro, y en solucionar la crisis generada por el Sistema UPAC, destaca toda la transformación en el ordenamiento legal colombiano, por lo que guarda relación con la investigación actual, en cuanto a que le sirve de fundamento para su desarrollo, aportando información que sirve de apoyo al desenvolvimiento de la presente temática.

La autora Giraldo Diana (2004), realizó un proyecto titulado El Leasing Habitacional, en el que expuso las definiciones, evolución histórica, contrato, elementos, condiciones de la figura del Leasing Habitacional para establecer su análisis y determinar sus ventajas y desventajas acerca de su creación.” Al igual que el anterior, aporta información doctrinal, entre términos y definiciones para mejorar la comprensión del tema y elaborar un análisis amplio acerca de la problemática y posibles soluciones.

Ramírez Carolina y Ramírez Efrén (2017) elaboraron una investigación titulada “Análisis de
DERECTUM| VOLUMEN 5 No.2 (2020): p.p.101-122| ISSN-e: 2538-9505| BARRANQUILLA

los efectos de la inflación en los sistemas de amortización para los créditos de vivienda en una Entidad Financiera de la ciudad de Cali” en cuanto a este texto, se da a conocer los efectos que genera el índice de inflación en los créditos de vivienda, el caso fue estudiado en una entidad financiera de la ciudad de Cali, estableciendo las ventajas y desventajas de tener el crédito, a través de la recopilación en libros, revistas, en función de alcanzar el objetivo principal, que representa un material de apoyo amplio, completo y que permitirá que los contenidos que plasme en la presente investigación sean interpretados fácilmente.

Mejía Eutimio, Montes Carlos, Montilla Omar (2006) realizaron un artículo de investigación titulado “Comparación del tratamiento contable de activos intangibles según diferentes Organismos Reguladores. Los casos de: Colombia, Canadá, Chile, México, Estados Unidos, España y el Reino Unido.” Los autores muestran en la presente investigación una comparación entre todos los países, objeto de investigación, en los que se busca unificar las operaciones contables de los diferentes países a fin de establecer un procedimiento universal que logre clarificar los procedimientos y estandarizar las obligaciones de impuestos, a través de la mencionada investigación se ampliarán los conocimientos para la redacción de las ventajas y desventajas acerca de la elección del Modelo Leasing habitacional a diferencia del crédito hipotecario.

2. Generalidades del Leasing según diversos autores

Según el autor Pinzón Mauricio (2007), el Leasing se define “como un acuerdo entre dos partes en la cual el propietario del activo cede su uso a otra parte a cambio de pagos periódicos según se establezca en el contrato. Dada la naturaleza de este tipo de contratos se pueden dividir en dos tipos de Leasing: el financiero y el operativo los cuales se diferencian básicamente en que en el contrato financiero la CFC adquiere el activo, se lo entrega al cliente y este último tiene la opción de compra, mientras que el leasing operativo la opción de compra no siempre existe y en caso de existir se hace el valor comercial del bien.” (p. 6).

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en

Colombia

De acuerdo a la autora Rivera María (1998) define el Leasing “como un contrato de carácter generalmente mercantil, a través del cual un usuario o lessee elige determinados bienes de capital para que sean adquiridos por la empresa de leasing o lessor, con el objeto de que ésta le ceda su uso y goce, tras el pago correlativo de una renta por un cierto espacio de tiempo, transcurrido el cual, el usuario o lessee, determinará si persevera en el contrato, sea que se trate del mismo bien o que lo sustituya por otro que elija; si ejerce la opción de compra, previo pago de un valor residual equivalente a lo que reste para la amortización del valor del bien; o, si finalmente, pone término al contrato, restituyendo el objeto que recibió.” (p. 173)

De acuerdo a los autores anteriores definen el leasing como un contrato comercial, en el que ambas partes se benefician, una con dinero y otra con un bien, y que posee la particularidad que el acreedor del bien puede cancelar el mismo en la misma oportunidad que puede pagar el arrendamiento, por lo que beneficia al acreedor que lo hace de la misma forma como pagar un alquiler de un bien, este contrato no genera las mismas obligaciones que las de un crédito hipotecario, debido a que si el deudor no cumple con la obligación acordada simplemente desaloja el bien sin ningún trámite, pero en un crédito hipotecario el bien pasa por un proceso de embargo en los que la entidad de préstamo debe restituirlo y cambiar la titularidad de la propiedad.

Comparación del Leasing y el Contrato regulado por la Ley 19.281.

En palabras de la autora Rivera María (1998) El contrato que está regido por la ley 19.281, es formal, por el cual debe ser concedido a través de escritura pública y además debe registrarse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes en compañía con un documento que señale la prohibición de gravar y enajenar, en cumplimiento a lo que establece su artículo 26. Adicional a ello, el leasing financiero es consensual, es decir, que existe consentimiento de ambas partes, sin perjuicio de que normalmente consta por escrito para los fines previstos en el artículo 1709° del Código Civil.

Ahora bien, en el contrato de leasing, sucede que la organización o lessor recibe los bienes,
DERECTUM| VOLUMEN 5 No.2 (2020): p.p.101-122| ISSN-e: 2538-9505| BARRANQUILLA

traspasando el uso y goce al usuario o lessee, para el caso de la ley 19.281, la entidad que financia la compra no recibe el inmueble, simplemente, se encarga del financiamiento en el momento de cumplirse los términos para que se dé lugar la ejecución de la venta prometida. De esta forma, los cánones del arrendamiento se cancelan directamente a la sociedad inmobiliaria, por lo que la entidad de leasing sólo se hace responsable del pago en caso de mora por parte del arrendatario, así como lo establece el artículo 37 en su tercer aparte, por lo que se evidencia que la empresa de leasing, llamada institución por la 19.281, sólo tiene un rol de garantía frente a la sociedad inmobiliaria.

Continuando con lo anterior, se menciona que en la ley 19.281, el contrato solamente recae sobre inmuebles que se destinan única y exclusivamente a la habitación o vivienda, es decir, que no se pueden celebrar contratos sobre inmuebles que tengan un destino diferente, como, por ejemplo, de una futura oficina o dependencia, como lo determina el artículo 39°, en cuanto al leasing financiero el contrato recae sobre bienes de capital productivo, orientados únicamente a la actividad empresarial, si llegase a cambiar el destino habitacional del inmueble, automáticamente termina el contrato de leasing establecido en la ley 19.281 en su artículo 34, aparte 3.

El comportamiento del Leasing en Colombia

El leasing en Colombia, se comenzó a implementar a comienzos de los años 70, se consolidó como una actividad comercial, libre del control y regulamiento de los entes gubernamentales pero manejando sus operaciones bajo los principios de servir a la comercialización de los bienes principalmente, que de funcionar como un servicio financiero, pero, más adelante, el leasing se transformó, dejó a un lado la práctica comercial para convertirse en una actividad de financiamiento comercial y posteriormente convertirse en una actividad financiera, y así ha surgido de manera muy influyente en la economía colombiana. En el año 1981, las sociedades prestadoras del leasing empezaron a ser controladas por la Superintendencia de Sociedades que les reglamentó

su actividad como de carácter comercial financiero, aunque en el año 1982 de acuerdo al Decreto 2920, en su artículo 26, se les prohibió a las sociedades adquirir recursos de forma masiva, y en un acuerdo con la Superintendencia Bancaria se les permitió a las organizaciones financieras otorgarles crédito a estas sociedades, luego, en el año 1989 la Superintendencia Bancaria asume el control y en el año 1990 con la Reforma Financiera se reconocen a las sociedades de leasing como sociedades de servicios financieros, autorizándose a los bancos comerciales, a las corporaciones financieras y a las compañías de financiamiento comercial” manejar sus fondos y capital en estas sociedades de leasing.

Ahora bien, es a partir del año 1993 mediante la ley 1935 que las sociedades de leasing se convierten en Compañías de Financiamiento Comercial (CFCs), y así adquirieron la categoría de entidades de crédito, y comenzaron a percibir recursos de las personas a través de certificados de depósito a término fijo (CDTs) y la emisión de bonos ordinarios, lo que permitió incrementar el número de entidades autorizadas a realizar funciones de arrendamiento financiero, pero a lo largo de los 35 años de operación han ido evolucionando de acuerdo a las regulaciones estipuladas en Colombia, esto ha generado además un crecimiento en el Sistema Financiero en el país, puesto que esta consolidadas y con capacidad de cumplir con sus obligaciones, y actualmente el leasing se usa mayormente como arrendamiento financiero.

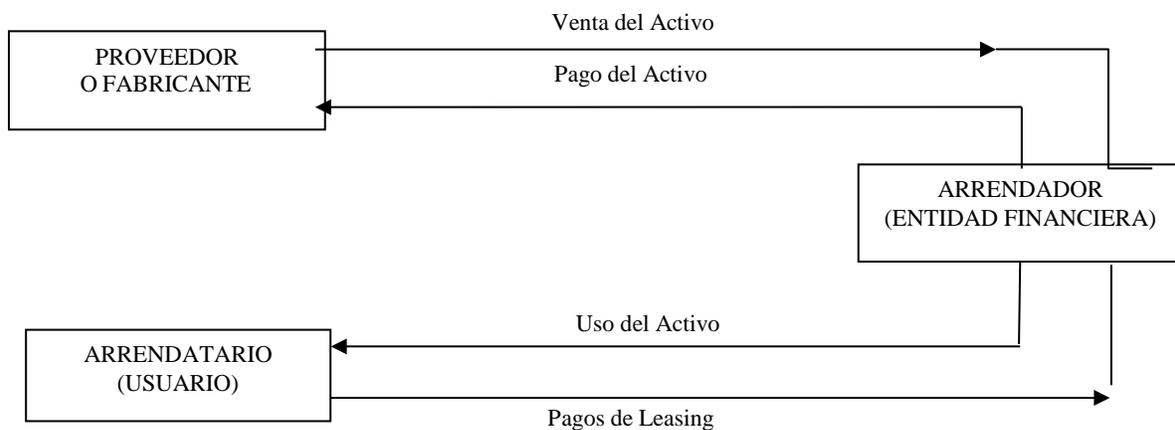
Definición del Leasing

El leasing financiero, o también llamado arrendamiento con opción a compra, es un contrato celebrado entre un arrendatario y el solicitante de una vivienda o locatario, en el que el arrendatario entrega un bien para el uso, goce y disfrute del mismo por un determinado tiempo, a cambio de un canon mensual que incluye el capital y los intereses calculados al valor real de la vivienda. Mavila Daniel (2003).

El Arrendamiento Financiero.

Es un contrato especial de arrendamiento en el que la entidad arrendadora, que en este caso es un banco o institución financiera, adquiere un bien inmueble (vivienda) que ha sido previamente pactado con una persona jurídica o natural el precio y la forma de pago, y la entidad arrendadora entrega el bien para su uso y disfrute durante un tiempo determinado, y en este contrato el arrendatario es quien se encarga de los gastos, seguros y riesgo que corre el inmueble durante su permanencia en el. Así, de acuerdo a la figura mostrada a continuación se muestra el proceso del contrato de Leasing. Mavila Daniel (2003).

Figura 1. Flujo del Leasing Financiero



Fuente: Tomado de Mavila Daniel (2003) Leasing Financiero.

La actividad del leasing en Colombia

Esta actividad comenzó en los años 1994 y 1995, en esos momentos los activos bajo la modalidad de leasing en las industrias financieras figuraban en un 2,7% del Producto Interno Bruto y 6,5% de la cartera de clientes involucrados en el sistema financiero, pero en el año 1995 descendió hasta el año 2002 que comenzó su activación, el motivo de su descenso fue por dos razones, su tratamiento tributario y el estancamiento económico del sector financiero entre los años

1998 y 1999, estas mostraron tasas de crecimiento anual negativas, sin embargo, recientemente, esta situación ha cambiado, y ha mejorado la calidad en la cartera y su crecimiento en la rentabilidad.

Características de un Crédito hipotecario y Leasing Habitacional

Crédito hipotecario	Leasing Habitacional
✓ Otorga un porcentaje de financiamiento	✓ Otorga un porcentaje de financiamiento
✓ Ofrece un Crédito VIS de hasta 135 Salarios Mínimos Mensuales Vigente, en máximo 80%	✓ La primera cuota del crédito no debe superar el 30% del ingreso total del solicitante
✓ Ofrece un Crédito NO VIS mayor de 135 Salarios Mínimos Mensuales Vigente, en máximo 70%	✓ El sistema de amortización se lleva en pesos
✓ La primera cuota del crédito no debe superar el 30% del ingreso total del solicitante	✓ La vivienda debe asegurarse contra riesgos de incendio, terremoto y adicional un seguro de vida de deudores
✓ El sistema de amortización se lleva en pesos	por cada locatario.
✓ La vivienda debe asegurarse contra riesgos de incendio, terremoto y adicional un seguro de vida de deudores por cada solicitante.	

Fuente: Elaboración propia, extraído de Rangel William (2018) de la revista finanzas personales.

Diferencias entre Crédito Inmobiliario y Leasing Habitacional

Crédito hipotecario	Leasing habitacional
<p>Préstamo brindado por una institución de crédito a un solicitante, a fin de obtener su vivienda a cómodas cuotas de pago en un plazo fijado y a cuota de interés fijo.</p> <p>Con este tipo de financiamiento el solicitante puede adquirir el inmueble a su nombre, por lo que tiene acceso a remodelación, venta o alquiler a un tercero, lo que le garantiza pagar su compra.</p>	<p>✓ Es un contrato de arrendamiento entre una entidad bancaria y un solicitante o locatario, en el que fijan un lapso de pago, y el locatario debe consignar mensualmente un canon que incluye el capital e intereses a fin de cuando culmine el contrato el inmueble quede a nombre del mismo.</p>
<p>La cuota equivalente a la tasa de interés máxima es fijada por el Banco de la República, que para créditos NO VIS (Vivienda de Interés Social) es del 12,4% anual y sumado a ello el porcentaje de la Unidad de Valor Real que es el 3,15% que da un total del 15,55% y para los créditos VIS el máximo es del 13,85% anual.</p>	<p>✓ El capital que se consigna en el canon mensual más un adicional de un 1% del valor de la vivienda aproximadamente correspondiente a gastos de papelería, además, que el leasing se aplica en caso de viviendas nuevas que su construcción sea superior al 80%</p>
<p>Financia un máximo del 70% del valor de la vivienda para créditos NO VIS.</p>	<p>✓ Se reducen los impuestos sobre la renta durante el pago mensual del inmueble, porque aun la vivienda no está a su nombre sino hasta que</p>
<p>Los ingresos mensuales del solicitante son estudiados por el banco para calcular la cuota de pago y si es apto para adquirir el crédito. Un</p>	

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia

<p>ejemplo: Carlos Cano percibe un ingreso mensual de \$781.242,00, el monto de su crédito equivale a \$22.581.823, y el precio de la vivienda es de \$32.259.747,00, mensualmente deberá abonar al crédito \$243.911 pesos, en cambio Juan Restrepo percibe \$2.000.000,00 mensual, puede acceder a un crédito de \$57.810.059, y el precio de su vivienda es de \$82.585.798,00, al mes debe cancelar cuotas de \$600.000, finalmente José Montoya gana al mes \$4.000.000,00, adquiere un crédito de \$115.620.118, y la vivienda cuesta \$165.171.597,00 y cuya cuota mensual de pago es de \$1.200.000,00, en los tres casos se evidencia que en proporción a sus ingresos será el monto del crédito y de sus obligaciones de pago mensuales.</p>	<p>pague la totalidad del contrato, y este tipo de crédito financia entre el 80% y el 100%</p> <p>✓ No puede autofinanciarse, puesto que está prohibido algún tipo de subarriendo o traspaso, no se puede remodelar el inmueble o exigir documento de propiedad hasta cancelar totalmente el contrato, por lo que inicialmente no se considera un activo. Esto en función a lo que establece Rangel William (2018</p>
--	---

Fuente: Elaboración propia, extraído de Rangel William (2018) de la revista finanzas personales.

IV. RESULTADOS O DISCUSIÓN

El Sistema o modelo de crédito financiero denominado Leasing habitacional, nombrado así porque se creó en función de brindar crédito únicamente habitacional, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda a los más necesitados, el mismo fue aplicado en el país en el año 2003, el cual fue creado en función de solucionar la actual crisis económica y social que ocasiono UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) debido a su colapso, este instrumento busca beneficiar a las personas con escaso poder adquisitivo y que les resulta imposible ahorrar para una vivienda, no exige cuota inicial, y ofrece grandes beneficios tributarios.

Sin embargo, el Leasing Habitacional fue lento en su evolución, fue sino hasta 10 años, luego de su implementación que fue creciendo de forma constante, aunque no lo hizo de la forma esperada, debido a que según la sentencia C-936 de 2003 asevera que es un sistema efectivo para financiar vivienda, aunque no como en la forma como fue planteada inicialmente, eso se está evaluando a medida que se van analizando sus resultados.

Este sistema de crédito, es un contrato comercial atípico o especial, propuesto como fórmula de arriendo inicial con opción de compra al finalizar el pago de las cuotas pactadas esta modalidad de contrato dio inicio en Colombia en los años 70 como posible solución a largo plazo de la financiación para el acceso a una vivienda, la cual es confundida en la costumbre mercantil con el contrato de arrendamiento, pactándose para el final del plazo una opción de compra. De las primeras normas que manejaron el tema de leasing fueron los Decreto 2369 de 1969 y 309 de 1975, a través de los cuales se prohibían a las compañías financieras realizar operaciones de leasing.

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia

Posteriormente, ante la necesidad de una solución ante la problemática de vivienda a nivel nacional, el Decreto 665 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), estableció en Colombia quiénes pueden realizar operaciones de Leasing Financiero; adicionalmente, el Decreto 913 de 1993 en su Artículo 2º estableció un concepto para el Leasing Financiero del cual prevé, que corresponde a la *“entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario que al final del período tenga una opción de compra.”*

Igualmente, la Superintendencia Bancaria (SUPERBANCARIA) expidió la Circular Externa 07 de 1996 de (Circular Básica Jurídica del Sistema Financiero), por medio del cual fijan los términos a los que deben ceñirse los sistemas de amortización del Leasing y se indican los parámetros básicos sobre la información que los establecimientos autorizados deben suministrar a los interesados antes de suscribir este tipo de contratos y a los locatarios al momento de celebrar el mismo. Adicionalmente, el Decreto 2555 de 2010 (Decreto Único del Sistema Financiero).

Como se puede apreciar, en la actualidad, el leasing habitacional es un tema prematuro, lo que conlleva, que a nivel nacional sean desconocidas las consecuencias jurídicas que se generan a causa de la suscripción de este tipo de contratos, teniendo un sin número de demandas ante la jurisdicción ordinaria con la finalidad de restituir los inmuebles a raíz del vacío legal generado debido a la escasa regulación que existe de esta clase de contratos.

Existen muchas incongruencias y críticas fundadas en las leyes acerca de la creación del Leasing Habitacional y sus efectos jurídicos cuando es aplicado en la práctica, a través de la recopilación de textos y leyes, se evidenció que el artículo 1 de la Ley de 795 de 2003, transgrede el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, en cuanto a que el mismo determina que todos los colombianos, sin excepción, tienen derecho a poseer una vivienda en buenas condiciones,

y es el estado quien se encargará de resguardar esta acción, a través de acciones que encaminen al cumplimiento de su deber, iniciando la ejecución de programas de viviendas accesibles, de interés social, además de incluir sistemas acordes que sirven para el financiamiento a largo plazo con bajas cuotas de interés y otras acciones como la creación de cooperativas o sociedades en función de elaborar los planes de vivienda necesarios, en la realidad esta práctica no se aplica, pues el Leasing Habitacional se calcula bajo una cuota de interés compuesta, por acuerdo de las partes, y que en su efecto, según esta clase de interés, genera cobro de interés sobre interés por vencimiento o mora de un pago, convirtiéndose en una obligación imposible de sobrellevar, perjudicando al deudor, y es que así lo concluye la Corte que el cálculo que se realiza de esta forma, genera intereses exorbitantes que minimizan el ingreso del deudor o locatario de la vivienda.

Aunque el Leasing Habitacional haya sido implementado para brindar beneficios a las personas que en el momento de adquirir la vivienda no cuenten con cota inicial y opten por pagar la especie de un arriendo por el uso y goce del inmueble, en el que el interesado puede pagar una cuota final, una vez que termine el contrato del monto total que adeude una vez descontados las cuotas mensuales incluidas en el arriendo ya pagadas, realizándose de esa forma para que le cause menor pago de impuesto por reducir el valor de la vivienda, esto es posible para personas con posibilidades de pago y le trae mejoras por que se ahorra de impuesto y puede disfrutar el inmueble antes de adquirirlo, esto no impide hacer referencia a que este modelo de crédito no cumple las expectativas de incluir a los más necesitados, ya se había realizado financiamiento a estas personas de bajos recursos lo que trajo como consecuencias gran cantidad de embargos, perdida de utilidades, las entidades bancarias resultaron perjudicadas debido a que las personas no podían pagar su obligación y solo les era despojadas de su vivienda. “El ambiente que con respecto a impuestos rodea a Colombia nunca ha sido el más favorable”. (Polo, 2018)

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia

Debido a lo mencionado anteriormente, es recurrente decir que las entidades bancarias, quienes son las que llevan a cabo la aplicación de este sistema, no están interesadas en financiar créditos habitacionales a los sectores pertenecientes a estratos 1, 2, y 3, puesto que tampoco existe una ley o base jurídica clara que determine las tasas de interés que se deben fijar para este tipo de contrato de vivienda, y el sistema Leasing Habitacional no es claro y tampoco está respaldada con suficiente base jurídica, por consiguiente, esta no cumple los intereses del gobierno de brindar vivienda digna a las personas desplazadas y de mayor vulnerabilidad. Honestamente, esta actividad no es viable, no es atractiva para los entes financieros, representa para los mismos un riesgo crediticio que no están en capacidad de enfrentar, pese a los continuos intentos del gobierno a través del Plan Nacional de Desarrollo, y del Decreto 391 de 2012 que no contiene una clara visión de cómo cumplir con el derecho a la vivienda de sus ciudadanos. “Las compañías buscarán romper las barreras organizacionales de empleados desmotivados y recursos limitados” (Salamanca, 2017)

Actualmente, se han implementado cambios en el Sistema de Leasing Habitacional, puesto que anteriormente los contratos de este tipo se incluían como un sencillo arrendamiento operativo que es deducible, y ahora estos contratos son considerados un arrendamiento financiero, en el que el propietario está obligado a declarar en balance financiero el activo que es la habitación con el costo original, y un pasivo que es la salida o pago a través de los arriendos separadamente, generando esto que la base gravable o imponible del impuesto de la renta aumente, razón por la cual, se considera que esta estrategia de financiamiento es prácticamente inoperante, en síntesis a lo dicho, resulta poco beneficioso y peligroso, debido a su naturaleza jurídica que no es clara y se debe reforzar ampliamente el marco jurídico respecto al tema, que en comparación con un crédito hipotecario que es respaldado por una garantía que es la hipoteca, a pesar de ser más exigente y requiere el 30 % de cuota inicial, es más confiable y viable para todas las entidades bancarias y

para el beneficiario. En función a lo mencionado, se establece la presente pregunta de investigación:

¿Cuáles son las desventajas que se presentan al suscribir un contrato de leasing habitacional frente a un crédito hipotecario en Colombia?

En la legislación colombiana el leasing habitacional, es un tipo de contrato atípica que no se encuentra regulada expresamente en la ley, generando gran interés este tema, teniendo en cuenta las secuelas tendientes a generarse con ocasión a la suscripción de dicho contrato. Aunado a que, en la actualidad ha sido una modalidad financiera muy recurrida del cual han sido muy pocas la personas que se han detenido a analizar las consecuencias que se generan al momento de incumplir con las obligaciones contraídas al suscribir el contrato o incluso al momento de finalizar con el pago de las cuotas pactadas y querer aplicar a la opción de compra.

El tema acerca de cómo se llevan a cabo las operaciones de leasing habitacional, resulta ser una cuestión de sumo cuidado y precaución, debido a que este mecanismo se encuentra íntimamente vinculado con el derecho a la vivienda, que constituye un derecho fundamental del individuo, de este aspecto radica su importancia y su estudio, pues a través de la ardua investigación se busca mejorar las condiciones económicas y financieras de los usuarios que quieren optar por un crédito de vivienda apto a sus necesidades y que le garantice estabilidad y beneficios a largo plazo, no deudas ni fragilidad en sus ingresos, es necesario mencionar que este tipo de contrato de crédito, es desconocido y su divulgación ha sido escasa, por lo que está en desventaja su aplicación y aunado a ello, las leyes que contienen su regulación son insuficientes y muy generales, mientras que tampoco existen doctrinas o jurisprudencias que expliquen detalladamente la función del Leasing.

En principio y como objeto inicial el nuevo método de financiación de vivienda denominado Leasing Habitacional, se creó con la expectativa de cubrir a los colombianos una de sus primeras

Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia
necesidades, la de obtener vivienda a cuotas pagadas a largo plazo, a través del cumplimiento de un arrendamiento mensual en el que se incluyen las cuotas establecidas del bien inmueble, sin necesidad de dar una inicial, por lo que muchos optaron por obtener ese beneficio sin tener el previo conocimiento acerca de sus consecuencias o efectos jurídicos, por lo que resulta necesario e importante esta investigación para la ampliación del conocimiento acerca de este tema en particular y de que las personas elijan cual es la opción de crédito más adecuada para obtener su vivienda.

El objetivo general de la presente investigación consiste en analizar las desventajas presentadas al momento de suscribir un contrato de leasing frente a un crédito hipotecario en Colombia, y sus objetivos específicos son; identificar las características del leasing habitacional, identificar las diferencias entre el contrato de leasing habitacional y el crédito hipotecario y determinar las consecuencias que se pueden generar al suscribir un contrato de leasing.

V. CONCLUSIONES

Luego de haber realizado la investigación, se concluye que para lograr analizar las desventajas que se presentan cuando se suscribe un contrato de leasing en comparación con un crédito hipotecario en Colombia, primeramente, se identificaron las características de ambas modalidades de crédito hipotecario, para posteriormente conocer las diferencias entre el contrato leasing habitacional y el crédito hipotecario, y se determinaron las consecuencias de optar por preferir un contrato de leasing.

De acuerdo a las investigaciones realizadas, se evidenció que el servicio financiero más apropiado para la adquisición de vivienda es el crédito hipotecario, es decir, que no se recomienda el leasing habitacional, siendo que el crédito hipotecario es el más conocido y las personas interesadas reciben mayor información acerca de esta opción de financiamiento.

Entre las características del crédito hipotecario están que financian el 70% del valor del inmueble, se adquiere el inmueble de forma inmediata puesto que el titular del crédito obtiene las escrituras a su nombre y, por lo tanto, puede enajenar, vender, alquilar, remodelar el inmueble, y los montos de la cuota inicial son desde 20.000.000 o el 30% del valor, y de acuerdo a las encuestas la característica más beneficiosa es que el titular adquiere la vivienda de forma inmediata por lo que puede vender, alquilar, traspasar la vivienda.

En relación al leasing habitacional sus características son que esta modalidad de crédito habitacional financia el 80% del valor del inmueble, el interesado puede cancelar un 20% de cuota inicial, es un modo de arrendamiento en el cual el canon incluye capital e intereses, no existen gastos adicionales en la cesión de contratos, y su cualidad más ventajosa es que no existen gastos adicionales en la tramitación del contrato.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arbeláez María, Salazar Natalia, Villegas Fabio, (2004). *El Leasing en Colombia: Diagnostico e Impacto sobre la inversión y Crecimiento*. Fundación para la Educación Superior y Desarrollo. Bogotá. Colombia.

Clavijo Sergio, Janna Michel y Muñoz Santiago, (2005). *La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros*. Desarrollo y Sociedad. ISSN 1900-7760.

Colombia. Congreso de la República. Ley 795 (2003, enero 14). Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Bogotá, no. 45.064.

Colombia. Corte Constitucional. Sentencia C-936 (2003, octubre 15). Sala plena de la Corte Constitucional. Bogotá.

- Desventajas del contrato de Leasing Habitacional frente al crédito hipotecario en Colombia. Presidencia de la República. Decreto 777 (2003, marzo 28). Por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003. Diario oficial. Bogotá, no. 45144.
- Colombia. Superintendencia Bancaria. Circular Externa 022 de 2003. Capítulo 8, Título III Circular Externa 007 de 1996.
- Giraldo Mesa Diana Saray. El Leasing Habitacional. 2004. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.
- Hernández Sampieri, Roberto (2014). Metodología de la investigación. McGraw-Hill. Sexta edición. p. 3-26
- Lopera Velásquez Juan Ricardo y Lopera Montoya Daniela, El Leasing Habitacional: Una Mirada 10 Años después de su Incorporación (2012). Universidad EAFIT. Escuela de Derecho. Medellín.
- Mavila H., Daniel. Leasing Financiero. Industrial Data, vol. 6, núm. 1, agosto, 2003, pp. 86-88. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Perú. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=81606111>
- Mejía Eutimio, Montes Carlos y Montilla Omar, (2006). *Comparación del tratamiento contable de activos intangibles según diferentes Organismos Reguladores*. Los casos de: Colombia, Canadá, Chile, México, Estados Unidos, España y el Reino Unido. Estudios Gerenciales. Vol. 22 no. 99. Cali.
- Pinzón L. Mauricio A. (2007) ¿Por qué el leasing es poco desarrollado en Colombia? Aproximación desde el costo de intermediación de las Compañías de Financiamiento Comercial.
- Perdomo Andrea, Rodríguez Martha y Rueda Laura (2014) La protección de interpretaciones y DERECTUM| VOLUMEN 5 No.2 (2020): p.p.101-122| ISSN-e: 2538-9505| BARRANQUILLA

ejecuciones audiovisuales en Colombia. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. Bogotá.

Polo Rodríguez, F., & Villasmil Molero, M. (2018). Estudio comparado sobre la regulación del impuesto al valor agregado (IVA) en Colombia y España. *Dictamen Libre*, 2(23), 15–24.
<https://doi.org/10.18041/2619-4244/dl.23.5142>

Rangel William (2018) Dos opciones para financiar su vivienda: el crédito hipotecario y leasing habitacional. *Revista Finanzas Personales*. Disponible en:
<https://www.finanzaspersonales.co/columnistas/articulo/diferencias-entre-credito-hipotecario-y-leasing-habitacional/77933>

Rivera P. María E, (1998) Algunos aspectos de la contratación comercial moderna: Teoría de los riesgos en el contrato de leasing financiero mobiliario. *Revista de Derecho de la Universidad Católica de Valparaíso*. XIX (Valparaíso, Chile, 1998). Universidad Adolfo Ibáñez

Salamanca Ospina, E. J., Uribe, C. A., & Mendoza Vega, L. M. (2017). ¿Cómo desarrollar un nuevo mercado donde la competencia no tiene ninguna?. *Dictamen Libre*, (20), 107–120.
<https://doi.org/10.18041/2619-4244/dl.20.2895>

Valencia Carolina y Ramírez Efrén, (2017). *Análisis de los efectos de la inflación en los sistemas de amortización para los créditos de vivienda en una entidad financiera de la ciudad de Cali*. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas. Contaduría Pública Santiago De Cali. Colombia

Valencia Victoria, (2017). *Revisión documental en el proceso de investigación*. Universidad Tecnológica de Pereira. Disponible en:
<https://univirtual.utp.edu.co/pandora/recursos/1000/1771/1771.pdf>