

**LEASING HABITACIONAL CON DESTINACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE  
VIVIENDA FAMILIAR**

**OLIVER MEDINA MONTAÑA**

**UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA**

**PROGRAMA DE DERECHO**

**NEIVA –HUILA**

**2015**

**LEASING HABITACIONAL CON DESTINACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE  
VIVIENDA FAMILIAR**

**Trabajo de grado presentado para optar al título de Abogado**

**Asesor:**

**DOCTORA DIANA MARCELA ORTIZ**

**UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA**

**PROGRAMA DE DERECHO**

**NEIVA –HUILA**

**2015**

## Contenido

RESUMEN .....	4
INTRODUCCION .....	6
ANTECEDENTES DEL PROCESO DE FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA.....	10
EL LEASING HABITACIONAL COMO PARTE DE LA SOLUCION A LA CRISIS ECONOMICA. ....	13
COMPRESION DEL LEASING .....	16
LEASING HABITACIONAL EN COLOMBIA .....	22
LEASING HABITACIONAL Y SU CONSTITUCIONALIDAD – SENTENCIA C-936 DE 2003.....	25
Tabla No. 1 .....	40
Tabla No. 2 .....	41
Características específicas del Leasing Habitacional.....	41
Obligaciones del locatario: .....	42
Derechos del locatario: .....	43
Causales de Terminación del Leasing .....	44
MODALIDADES DE LEASING HABITACIONAL .....	45
ANÁLISIS SOBRE LA IDEA DE PROPIEDAD – LA LUCHA ECONÓMICA POR CONSECUCCIÓN DE VIVIENDA – Y LA REALIDAD OCULTA DETRÁS DE LAS DISTINTAS FORMAS DE ADQUIRIR VIVIENDA. ....	49
POR PRESCRIPCIÓN: .....	52
POR COMPRA:.....	53
i)    COMPRAVENTA PROPIAMENTE DICHA: .....	53
ii.   COMPRA POR MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO .....	56
iii.  LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR .....	58
ANALISIS RESPECTO DEL CONCEPTO DE NECESIDAD HABITACIONAL Y SI DICHO CONCEPTO ENCUENTRA SU REALIZACIÓN CON EL LEASING HABITACIONAL ACORDE A LA REALIDAD SOCIOECONOMICA DE LA POBLACIÓN COLOMBIANA.....	62
CONCLUSIONES.....	69
BIBLIOGRAFIA .....	72

## RESUMEN

Esta investigación hace un análisis del Contrato de Leasing, como herramienta jurídica, que permite operaciones de arrendamiento financiero tomada del derecho anglosajón, analizando su incorporación al ordenamiento jurídico Colombiano, y si éste ha cumplido con el objetivo de protección y materialización del derecho constitucional de vida digna en Colombia, de acuerdo a la recopilación normativa, doctrinal y jurisprudencial dentro de un periodo entre el año 2010 a 2014.

Dentro de las definiciones del Contrato de Leasing se identifica que es de múltiples ventajas y beneficios para quienes hacen uso de dicho contrato de carácter atípico, entendido como “...la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado pactándose para el arrendamiento la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra...”<sup>1</sup>.

De acuerdo a la regulación Colombiana, se establece que se encuentran facultados para la configuración del contrato de leasing, los establecimientos bancarios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 de la ley 795 de 2003, por medio del cual se adiciono el literal n) numeral 1 del artículo 7 del Estatuto Orgánico del sistema financiero, en el cual autoriza a

---

<sup>1</sup>Decreto 225 de 2010, artículo 2.2.1.1.1 Libro 2 Normas aplicables a las compañías de financiamiento, Título I Operaciones autorizadas, Capítulo 1 Arrendamiento Financiero o Leasing.

los establecimientos mencionados, para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda; que será la clase de leasing a desarrollar en la presente investigación, de conformidad a las modalidades de leasing que existen en el ordenamiento jurídico Colombiano.

En tal sentido, se tendrá igualmente en cuenta lo establecido en el reciente decreto 1058 de 2014, que adiciono un capítulo al título 1 del libro 28 de la parte 2 del decreto 2555 de 2010, relacionado con la operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo.

## INTRODUCCION

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 51 que “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”<sup>2</sup>, en tal sentido las políticas públicas generadas por los Gobiernos de turno, han hecho hincapié en el cumplimiento de dicho artículo, sin embargo, hoy en día después de 24 años de promulgación de la Carta Magna existen profundos problemas sociales que dificultan el acceso oportuno a una vivienda digna, problemas tales como el conflicto armado interno, el desplazamiento, el despojo de tierras, el homicidio, entre otras mencionadas por la Ley 1448 de 2011, han agudizado la ineficiencia de los diferentes programas diseñados para suplir la necesidad de vivienda.

Así las cosas, y observando que el sector público no suple dicha necesidad, ingresa el sector privado ofertando posibilidades para la adquisición de vivienda nueva, generando proyectos urbanísticos ligados a programas financieros que facilitarían su adquisición. Sin embargo, uno de estos programas es el UPAC, iniciales de *unidad de poder adquisitivo constante*. Este sistema tuvo sus orígenes en Brasil, y fue implantado en Colombia en el año 1972 durante la presidencia de Misael Pastrana Borrero. La UPAC tenía como principales objetivos los de mantener el poder adquisitivo de la moneda y ofrecer una solución a los

---

<sup>2</sup> Constitución Política de Colombia, 1991.

colombianos que necesitaran tomar un crédito hipotecario de largo plazo para comprar vivienda.

La UPAC incentivó el ahorro en el país (las personas deseaban ahorrar porque veían que su dinero, en lugar de perder poder de compra, lo ganaba o, al menos, no lo perdía con el tiempo). Como consecuencia, las corporaciones tuvieron recursos para prestar en gran cantidad a los constructores y se logró masificar la construcción de vivienda. Por otro lado, el sistema UPAC permitió ofrecer créditos adecuados a las necesidades de las personas, con cuotas iniciales bajas que se incrementaban con el tiempo pero que correspondían, a lo largo de la vida del crédito, a un porcentaje constante del ingreso familiar porque este último también se ajustaba con la inflación. Lo anterior permitió que muchos colombianos pudieran acceder a créditos para comprar vivienda, en el sector de la construcción se generaron un gran número de empleos, especialmente para mano de obra no calificada, lo cual benefició, en general, a la economía nacional.

Sin embargo, el diseño original de la UPAC cambió. Inicialmente, la UPAC crecía con el índice de precios al consumidor (IPC), de la misma forma en que lo hacían los créditos hipotecarios. Sin embargo, tras una reforma, la UPAC comenzó a cambiar con la tasa DTF, la cual cambiaba según el comportamiento del sistema financiero. A mediados de la década de los noventa, la DTF alcanzó valores históricamente altos que sobrepasaban ampliamente el índice de precios al consumidor (IPC). Lo anterior generó un crecimiento importante de la UPAC y de los créditos atados a ésta, pero no de los ingresos de los colombianos (los cuales crecían de acuerdo con

el IPC). Como consecuencia del aumento del costo de los créditos, aumentaron las cuotas mensuales que se debían pagar por ellos.

Aquellas personas que habían tomado créditos resultaron pagando cuotas muy altas que, en muchos casos, excedían su capacidad de pago (en algunos casos se debía pagar más de lo que se ganaba). Por lo tanto, los sueños de miles de personas de tener una vivienda propia se esfumaron debido a los altos costos que tenían los créditos. De otra parte, muchas personas decidieron devolver la vivienda que estaban pagando porque no podían cumplir con las cuotas de su deuda hipotecaria. Lo anterior creó un clima de incertidumbre que llevó a pique el sistema de créditos de vivienda y al sector de la construcción. Este último, afectado también por una economía desacelerada o de poco o nulo crecimiento, se hundió en su más profunda crisis.

Ante la grave situación, algunas instituciones estatales como la Corte Constitucional tomaron las riendas del asunto. Como resultado, se creó una nueva unidad con la cual se calcularían y ajustarían los créditos. Esta unidad es la UVR.

La UVR (unidad de valor real constante) fue creada por el Congreso de la República mediante la Ley 546 de 1999, y comenzó a funcionar el primero de enero del año 2000.

Al igual que la UPAC, la UVR se utiliza para la actualización de los créditos de largo plazo. Esta unidad permite ajustar el valor de los créditos en el tiempo de acuerdo con el costo de vida del país (índice de precios al consumidor [IPC]). Estos ajustes están más de acuerdo con el aumento de la capacidad de pago de los



colombianos (aumento de sus ingresos) porque dicha capacidad aumenta también con el IPC.<sup>3</sup>

En el año de 2003, como un mecanismo alternativo para financiar vivienda y como parte de la solución a la crisis generada por la UPAC, se implementa el Leasing Habitacional, con el fin de brindar oportunidades a la población para acceder a vivienda sin la necesidad aparentemente de una cuota inicial y múltiples beneficios tributarios que mejorarían su calidad de vida y la de sus familias.

Sin embargo, en la actualidad es una figura poco conocida por la población vulnerable, y aun mas, es poco utilizada para los fines para los cuales aparentemente se adoptó en Colombia, siendo de gran relevancia su estudio dentro de la presente investigación.

---

<sup>3</sup> Tomado de:  
<http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo114.htm> el 20 de abril de 2015.

## **ANTECEDENTES DEL PROCESO DE FINANCIACION DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

Hasta principios de la década de los setenta no existía un sistema de financiación de vivienda lo suficientemente estable y consolidado como para que la banca privada se viera incentivada a participar en el mercado de vivienda, ni mucho menos era un sistema atractivo para los ahorradores. No obstante, desde los años setenta el mercado hipotecario colombiano creció al amparo del sistema de Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), logrando incentivar el ahorro y permitiendo la financiación de vivienda de largo plazo. Bajo este sistema tanto los ahorros como los créditos estaban indexados de acuerdo a una tasa fijada por el Banco de la República, conocida como corrección monetaria. Hasta principios de la década de los noventa esta tasa reflejaba la tasa de inflación, lo cual garantizaba que el dinero de los ahorradores y de los deudores mantuviera su capacidad de compra en el tiempo.

En 1990 el gobierno colombiano implementó una reforma al sistema financiero, que consistió en la desregulación y privatización del mismo. Como respuesta, las autoridades económicas decidieron cambiar la indexación de los saldos hipotecarios atándolos a la tasa de interés de captación (DTF). Esta medida puso a los ahorradores y deudores a expensas del vaivén de las tasas de interés. Esto implicaba que si la tasa de interés subía por encima de la inflación, el valor real de los saldos de las hipotecas aumentaba permanentemente. Sin embargo, mientras las tasas de interés estuvieron bajas gracias al constante flujo de capital

que entraba al país, el crédito hipotecario creció aceleradamente. A finales de la década, cuando la crisis asiática se extiende por los países de América Latina, el Banco de la República decide defender la tasa de cambio. Como consecuencia, las tasas de interés se dispararon y con ellas crecieron los saldos hipotecarios, justo al tiempo que los precios de las viviendas y la actividad económica caían. Al tiempo que ocurrían todos estos fenómenos, un porcentaje muy alto de deudores hipotecarios dejó de pagar sus obligaciones, lo cual llevó a que la tasa de default se elevara considerablemente.<sup>4</sup>

De acuerdo, a las problemáticas vivenciadas en la economía Colombiana con la UPAC, el Congreso expide la Ley 546 de 1999<sup>5</sup>, creando La UVR (unidad de valor real constante y comenzó a funcionar el primero de enero del año 2000.

Al igual que la UPAC, la UVR se utiliza para la actualización de los créditos de largo plazo. Esta unidad permite ajustar el valor de los créditos en el tiempo de acuerdo con el costo de vida del país (índice de precios al consumidor [IPC]). Estos ajustes están más de acuerdo con el aumento de la capacidad de pago de los colombianos (aumento de sus ingresos) porque dicha capacidad aumenta también con el IPC.

---

4

Tomado

de:

[https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca\\_digital/bitstream/10906/67549/1/crisis\\_hipotecaria\\_colombia.pdf](https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/67549/1/crisis_hipotecaria_colombia.pdf) el 20 de abril de 2014.

<sup>5</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 546 de 1999. “Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el gobierno nacional para regular un sistema adecuado de financiación, se crean instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”. Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999. Bogotá, D.C.

La Ley facultó al Consejo de Política Económica y Social (Conpes) para establecer la metodología de cálculo del valor de la UVR. El valor de la UVR es calculado, actualmente, por el Banco de la República para cada uno de los días del año.

Es importante anotar que los bancos, además de actualizar el valor del crédito por medio de la UVR, cobran una tasa de interés (conocida como tasa de interés real). Si no cobraran esta tasa, los bancos no estarían ganando nada por el préstamo, sino tan sólo manteniendo el poder de compra del dinero a través del tiempo.<sup>6</sup>

Una vez en marcha dicha medida los resultados no fueron los esperados por parte del Gobierno, lo que generó desconfianza por parte de los usuarios del sistema financiero, y a su vez poca utilización del mismo, agudizando la necesidad de acceder a una vivienda pero con la desconfianza de acudir a un sistema que tal vez se quedaría con ella nuevamente.

---

6

Tomado de:  
<http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo114.htm> el 20 de  
abril de 2015.

## **EL LEASING HABITACIONAL COMO PARTE DE LA SOLUCION A LA CRISIS ECONOMICA.**

En el año 2001 y como parte de la solución a la crisis financiera generada por la UPC y la crisis global, el Gobierno presenta un proyecto de Ley con miras a modificar el sistema financiero, entre las cuales se consideraba la implementación del Leasing Habitacional y sus beneficios tributarios, tal y como se evidencia en la Gaceta oficial No. 641 de 2001 del Congreso de la Republica, estableciendo lo siguiente:

“El proyecto busca cumplir con los siguientes objetivos fundamentales: en primer lugar, se busca modernizar algunos aspectos de la legislación, corregir debilidades evidenciadas en el proceso de reacomodamiento del sector financiero y flexibilizar rigideces de la normatividad actual. De otra parte, se busca introducir mecanismos de seguridad para los usuarios del sistema y nuevos instrumentos para proteger la confianza del público en las entidades financieras. Finalmente, se hace necesario ajustar algunas normas a recientes pronunciamientos de la rama jurisdiccional.

En términos generales, el proyecto de ley que se presenta por el Gobierno a consideración del Congreso Nacional, busca, además de consolidar las principales modificaciones efectuadas al régimen financiero introducidas por las recientes reformas financieras, introducir los arreglos normativos necesarios derivados de las recientes experiencias en materia de manejo de

entidades financieras en crisis. Por incorporar sólo ajustes a la legislación, el proyecto no conlleva reformas estructurales al sistema financiero. Para el cumplimiento de los objetivos, el proyecto tiene en cuenta los siguientes aspectos: en primer lugar, el proyecto introduce nuevas operaciones para las entidades financieras. A este respecto, con el fin de impulsar la construcción y la financiación de vivienda, el proyecto faculta, bajo condiciones específicas, a los establecimientos bancarios para realizar operaciones de *leasing* habitacional, las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda...”<sup>7</sup>

Resultando como propósito del Gobierno al incluir dentro del ordenamiento jurídico dicha figura, el aumento de la oferta de vivienda y por supuesto el “crear” un mecanismo para el acceso a la compra de vivienda, interviniendo de éste modo la problemática de vivienda que se vivía en el País desde los años 90, queriendo de cierto modo mostrarla como la “panacea” en medio de la crisis en el sector financiero.

Sin embargo, en la redacción del proyecto de Ley presentado al Congreso de la Republica solo se incorpora un solo artículo para el tema de nuestro interés, refiriéndose en los siguientes términos:

Artículo 1º. Adiciónese el numeral 1 del artículo 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:

---

<sup>7</sup> Tomado de: [http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.nivel\\_3](http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.nivel_3) el 20 de abril de 2015.

n) Realizar operaciones de *leasing* habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones sólo podrán ser efectuadas por establecimientos bancarios cuya cartera de vivienda represente por lo menos el 50% del total de su cartera y se considerarán *leasing* operativo para efectos contables y tributarios.

Siendo éste el inicio de un conjunto de regulaciones a posteriori dificultando el proceso de comprensión de sus potenciales y aparentes clientes, además del poco conocimiento de la figura jurídica por parte de la población y en cierta medida también por el Gobierno, hizo del Leasing Habitacional un avance lento en su aplicación como parte de la solución propuesta para la solución en la adquisición de vivienda.

## COMPRESION DEL LEASING

El Leasing financiero internacional en el Tratado UNIDROIT – Convención de Ottawa, 1988.<sup>8</sup>

El Tratado UNIDROIT se refiere al contrato de leasing financiero internacional, esto es, al celebrado entre una Sociedad de leasing y un empresario con establecimientos (principal o secundario) situados en el territorio de dos Estados contratantes y caracterizado porque la primera adquiere elementos integrantes del patrimonio empresarial a un fabricante, según las instrucciones recibidas por su cliente y a quien se le entregará para su uso a cambio del pago de cuotas periódicas, al margen de que se le reconozca o no un derecho de opción de compra al término del contrato.

Los antecedentes de este contrato se encuentran a finales del siglo XIX. Ya desde su origen aparece como una fórmula alternativa de financiación empresarial. En concreto, para favorecer "la construcción de nuevas líneas ferroviarias y la adquisición de bienes de equipo de la industria americana y del Reino Unido". Pero el impulso más acusado tiene lugar con la crisis económica resultante de la segunda guerra mundial. En este plano se produce una profunda transformación en las ideas imperantes hasta entonces en el ámbito empresarial, pues se acepta que los empresarios recurran al crédito para cubrir los costes de reposición del patrimonio de la empresa. Hasta ese momento, los empresarios contaban con varias fórmulas de

---

<sup>8</sup> Tomado de: [http://eprints.ucm.es/1533/1/PA\\_LHDuque.pdf](http://eprints.ucm.es/1533/1/PA_LHDuque.pdf) el 23 de abril de 2015.  
Dra. M<sup>a</sup> Sierra Flores Doña. "El leasing internacional en el Tratado UNIDROIT"  
CONTRATOS/LEASINGTRATADO.



financiación externa. De un lado, la tradicional venta condicional. De, otro los préstamos bancarios. Con la primera, el empresario tenía que realizar un desembolso inicial entre el 15 y el 20% del importe total de la adquisición, siendo esta cantidad excesiva en una época de crisis económica. Mayor dificultad se presentaba con los préstamos bancarios, que suponían una deuda excesiva para el empresario. Es entonces cuando surge el "leasing financiero" como alternativa a las figuras tradicionales. Mediante su realización las denominadas "sociedades de leasing" adquirirían bienes de equipamiento empresarial para ser utilizados por sus clientes-empresarios. De este modo se satisfacía el interés del cliente y de la sociedad de leasing. Por un lado, el cliente no se veía forzado a solicitar un préstamo para adquirir posteriormente los bienes en cuestión, tal y como sucedía con el recurso al préstamo. Asimismo, la empresa usuaria disponía inmediatamente del bien y lo afectaba a su actividad empresarial, sin tener que pagar una proporción significativa de su importe, tal y como acontecía en la venta condicional. Por otro, la sociedad de leasing obtenía una remuneración a su inversión en la adquisición del equipo, a través de rentas periódicas abonadas por sus clientes; igualmente, mantenía la propiedad del objeto durante la vigencia del contrato.

Las ventajas del contrato de leasing señaladas explican su extensión a Europa y Extremo Oriente, durante los años 50 y 60 del siglo XX. En esta época las operaciones de leasing constituyen ya una actividad de empresa desarrollada por las sociedades de leasing, tanto a nivel nacional como internacional. En un primer

momento, las sociedades de leasing son sociedades independientes, aunque con una regulación similar a la de los bancos y otras instituciones financieras. Su objeto social lo constituía "la compra de bienes de equipo para posteriormente alquilar a sus clientes" en vez de "prestarles el dinero para que ellos lo adquiriesen", como ocurría con las operaciones concluidas por entidades bancarias. La primera sociedad creada fue la "UnitedStates Leasing Corporation", constituida en 1952, en San Francisco y sus clientes iniciales fueron grandes empresas (sociedades industriales, servicios públicos, bancos nacionales, etc.).

En este sentido se constituyen Sociedades de leasing en el Reino Unido (Leasing auRoyaume-Uni, en 1960), en Alemania (Deutsche Leasing, 1962), en el Japón (Orient Leasing, en 1962). En España se fundan las dos primeras sociedades de leasing en 1965. En esta época, las sociedades de leasing siguen conservando una cierta vinculación con las instituciones bancarias y paulatinamente irán asociándose entre ellas. Así mismo, las continuas necesidades que surgen en el ámbito empresarial explican la aparición de diversas modalidades del leasing en la práctica contractual (el operacional; de retorno y financiero) y la extensión de la operación a toda clase de bienes y útiles susceptibles de ser afectados a una actividad empresarial, normalmente de elevado coste (buques, ferrocarriles y aviones) o de rápida depreciación económica (tal y como sucede con los ordenadores y equipos informáticos; instrumentos de alta tecnología; fotocopiadoras).

En la práctica contractual, el leasing es una categoría genérica, comprensiva de las especies conocidas como "leasing operativo" o "renting", "leasing de retorno" y "leasing financiero". El denominado "leasing operacional u operativo" (operating leasing, leasing operationnel) se caracteriza porque el fabricante, que a su vez puede ser la sociedad de leasing, arrienda bienes de equipamiento empresarial sucesivamente a distintos empresarios a cambio de un canón periódico y proporcional al valor del uso. En ambos casos, el contrato sólo produce efectos interpartes, pues los intervinientes en la operación contratan directamente entre ellos. El "leasing operativo" recae generalmente en bienes muebles, con características estandarizadas (calculadoras electrónicas, electrodomésticos, máquinas contables). La duración del contrato suele ser inferior a la vida económica útil del equipo. Los gastos de mantenimiento del equipo, seguros y otras cargas, así como el riesgo del envejecimiento económico del equipo, corresponden normalmente al fabricante (sociedad de leasing o el mismo fabricante).

En el "Leasing de retorno" (también denominado lease-back o sale and leaseback, cession-bail), los efectos del contrato se restringen igualmente a las partes, porque coinciden los interesados en la operación y en el contrato. En esta modalidad, se celebran dos contratos simultáneamente, pues el empresario-cliente vende el bien o los bienes en cuestión a la sociedad de leasing y ésta, a su vez, cede el uso de los mismos al cliente, reconociéndole o no un derecho de opción de compra al término del contrato. Con la celebración de los contratos, el empresario usuario pasa de ser

propietario de los bienes afectos a su actividad de empresa a la condición de arrendatario.

El "leasing financiero" (financial leasing, leasing de financement o crédit-bail) es el más complejo, ya que las distintas prestaciones aparecen fundidas en un solo contrato, en el que están implicados tres sujetos: el "fabricante", "la sociedad de leasing" y el "cliente o usuario". En este sentido, con la celebración del "contrato de leasing financiero", la sociedad de leasing adquiere los bienes de equipamiento empresarial a un fabricante, concediendo a otro empresario (denominado arrendatario) los derechos para su explotación a cambio de cuotas periódicas. La intervención de tres sujetos diferentes en la operación ha significado la calificación de esta modalidad como "leasing de estructura tripartita". De un lado, la sociedad de leasing (llamada arrendador, bailleur, lessor) que asume las posiciones jurídicas de "comprador" en la relación con el fabricante y de "arrendador" en la surgida con la empresa usuaria; de otro, la empresa productora de los bienes de equipo, que asume la posición jurídica de vendedor en la relación con la sociedad de leasing y que es un tercero extraño a la relación con la empresa usuaria; finalmente, la empresa usuaria (denominada arrendatario, preneur, lesse), que asume la posición jurídica de tercero a cuyo favor se concluye el contrato de compraventa y la de usuaria de los bienes adquiridos por la sociedad de leasing y eventualmente, de compradora en los casos en que ejerza el derecho de opción fijado en el contrato.

El legislador internacional sólo se ocupa del leasing mobiliario, esto es, el que tiene por objeto "cualquier equipo", ya sean "instalaciones, bienes de capital u otros equipos" (art. 1.1.a y 4). Esta orientación es acorde con la definición ya consolidada en la práctica internacional a través de la Federación de la Asociación profesional LEASEEUROPA y en un intento de comprender todos los elementos que normalmente constituyen el objeto del contrato en los diferentes sistemas nacionales. Aunque en el proyecto inicial se excluyeron los contratos de leasing de buques, aviones y material de ferrocarril, estos se incluirán posteriormente en el ámbito de la normativa internacional. La exclusión del leasing inmobiliario del ámbito material del Convenio se debe a la poca trascendencia de la operación en el tráfico internacional y a las dificultades de técnica legislativa que conlleva la unificación de los principios nacionales válidos para bienes inmuebles y muebles.

## LEASING HABITACIONAL EN COLOMBIA

Según la sentencia de la Corte Suprema de Justicia – sala de Casación Civil del 25 de septiembre de 2007, define el leasing de siguiente manera:

“...es del caso recordar que el leasing, propiamente dicho, es en Colombia un “contrato atípico” que “constituye -en lo fundamental- un negocio de intermediación financiera –*lato sensu*–” (Cas Civ., sent. de 13 de diciembre de 2002)<sup>9</sup>, que sólo puede celebrarse sobre bienes de propiedad de la entidad financiera que realizará la operación, la cual, dicho sea de paso, debe estar autorizada por la ley para adelantar ese tipo de negocios. Así lo establece en Colombia el artículo 3º del Decreto 913 de 1993, aplicable a todas las manifestaciones -directas o indirectas- de este singular negocio jurídico, como el leasing financiero, el operativo y, por supuesto, el apellidado “lease back”, entre otros, siendo necesario igualmente resaltar que, en línea de principio, la empresa especializada adquiere el dominio de los bienes por causa del ulterior contrato de leasing que acordará con el usuario. Con otras palabras, no se puede entregar la tenencia de un bien a título de leasing, si la sociedad

---

<sup>9</sup>“En contraste con las características y quiebras de las que adolecían los tradicionales intentos de calificar el contrato a partir de su causa traslativa del dominio y de goce de bienes ajenos, la configuración del leasing como contrato de financiación resulta corroborada por diversos argumentos. Por el origen histórico del contrato, por los intereses perseguidos por las partes, por los derechos y obligaciones asumidos por cada una de ellas y por su aptitud para explicar de forma coherente las distintas manifestaciones prácticas o modalidades del contrato”. María del Carmen García Garnica. El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España. Aranzadi, Navarra, 2001, pág. 164.

aludida no es, *ex ante*, la dueña del mismo, si bien la adquisición del dominio, es la regla, obedece a la necesidad de celebrar dicho contrato en particular...

“...A este respecto, ha precisado la Sala que, “En su fase o etapa precontractual (*itercontractus*), el leasing suele estar precedido, las más de las veces, de la formulación de una puntual indicación que el candidato a tomador le formula a la compañía de leasing, para que ésta –a nombre propio- adquiera el bien o bienes sobre los cuales habrá de celebrarse el contrato, de forma tal que cuando esa actuación se materializa, la adquisición del bien por parte de la sociedad de leasing (negocio jurídico de aprovisionamiento), es meramente instrumental, en cuanto tiene su razón de ser, únicamente, en el posterior perfeccionamiento de la descrita negociación (*posterius*)” (cas. civ. de 13 de diciembre de 2002), que puede servir como herramienta para acceder al crédito –como en el leasing financiero-, o para monetizar activos sin necesidad de sustraerlos de un proceso de producción –como en el “lease back”-...”

De igual forma, y una vez aprobado el proyecto de Ley presentado, se dio vida a la ley 795 de 2003, que autorizo a los Bancos para la puesta en marcha y operacionalización del Leasing Habitacional en el territorio Colombiano, quedando de la siguiente manera:

Artículo 1° de la Ley 795 de 2003. Adiciónase el numeral 1 del artículo 7o. del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con el siguiente literal:

n) Realizar operaciones de *leasing* habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán *leasing* operativo para efectos contables y tributarios.

Para el desarrollo de esta operación los Establecimientos Bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis del riesgo crediticio.

En el reglamento que expida el Gobierno Nacional en desarrollo del presente artículo, adoptará medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios.

Ampliando de ésta manera la capacidad jurídica del sector bancario, incorporándose oficialmente la figura del Leasing Habitacional en el ordenamiento jurídico colombiano.

Posteriormente se expide el Decreto 777 de 2003, por medio del cual se reglamentaba las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo de la mencionada Ley., sin embargo, fue derogado parcialmente por el Decreto 1787 de 2004, que a su vez hizo un desarrollo sobre la aplicación del leasing habitacional y quien estaba autorizado para ejecutar dicha figura de financiamiento, estableciendo al sector bancario y entidades de financiamiento comercial para dicho fin, delego a



la Superintendencia Financiera la función de establecer las condiciones de del sistema de amortización, al igual, estableció la posibilidad de pagar canones extraordinarios y opción de compra antes del plazo pactado, siempre y cuando dichas condiciones estuviesen pactadas por las partes.

Complementariamente y con el fin de estipular ventajas tributarias para las partes que desarrollasen el contrato de leasing con fines de financiar vivienda, se expide el Decreto 779 de 2003, que entraría a competir con la figura de la hipoteca.

### **LEASING HABITACIONAL Y SU CONSTITUCIONALIDAD – SENTENCIA C-936 DE 2003.**

Una vez se expide la Ley 795 de 2003 y sus decretos reglamentarios 777 y 779 de 2003, inicia la puesta en marcha del leasing habitacional por parte del sector bancario, y a su vez se promueve una acción constitucional para su respectivo análisis por parte de la Corte Constitucional.

Es así, como un ciudadano promovió la acción de inconstitucionalidad en contra de la norma citada, bajo dos cargos los cuales la Corte los desarrolla de la siguiente manera:

- i) En primer lugar, si la disposición demandada es tema de ley marco y, en caso de serlo, si debió acompañarse de disposiciones que fijaran los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para su regulación.

ii) En segundo lugar, siempre y cuando del primer problema no se derive la inconstitucionalidad de la norma, si la ausencia de las disposiciones que fijen reglas claras sobre las condiciones de gestión y operación del sistema de leasing habitacional, viola el derecho a la vivienda digna, en la medida en que termina sometiendo el leasing habitacional a la lógica del mercado.

En primer lugar, la Corte analiza el primer cargo que argumenta el demandante, refiriéndose en los siguientes términos:

En sentencia C-024 de 1993, la Corte señaló que la regulación relativa a las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación, se establecía mediante leyes dictadas de conformidad con los numerales 8 y 19 literal d) del artículo 150 de la Constitución. Con ello se indicaba el espectro de funciones del Presidente de la República, contenidos en los numerales 24 y 25 del artículo 189 de la Constitución.

Con posterioridad, en sentencia C-955 de 2000, la Corte indicó que todo aquello relacionado con la actividad financiera vinculada con la financiación de vivienda a largo plazo estaba sujeta a las normas generales dictadas con base en el numeral 19 literal d) del artículo 150 de la Constitución. Es decir, estaban sujetos a ley marco.

Por otra parte, al referirse a la función de las leyes marco, la Corte ha señalado que éstas tienen por objeto otorgar al Estado herramientas que le

permita enfrentar con éxito situaciones que demandan cambios normativos oportunos, ante una realidad sujeta a diversas modificaciones. En sentencia C-510 de 1992<sup>10</sup> la Corte dijo al respecto:

“Es fácil advertir que los asuntos objeto de las leyes marco corresponden a una realidad susceptible de permanente cambio. La regulación de estos fenómenos corre el riesgo de desactualizarse y no acomodarse a su errático curso, si carece de cierto grado de flexibilidad. La técnica en comento combina el momento de necesaria estabilidad y generalidad, estrictamente ligado a la filosofía que debe animar a la actuación del Estado en la materia y que lo suministra la ley, con el momento dinámico de ajuste coyuntural, circunstancial y de desarrollo detallado de la política general que se satisface con el decreto”.

Conforme a la sentencia C-955 de 2000, *“deben ser "marco", en los términos del artículo 150, numeral 19, literal d), de la Constitución y de la Sentencia C-700 de 1999, los artículos que toquen con la **actividad** financiera o de intermediación, es decir, con la operación y gestión de las instituciones financieras en lo relativo a los créditos de largo plazo para adquisición y construcción de inmuebles destinados a vivienda”*. Lo anterior debe entenderse en el contexto antes descrito. *La autorización* de las distintas modalidades de financiación de vivienda está sujeta a reserva de ley,

---

<sup>10</sup> Ver, entre otras, sentencias C-013 de 1993, C-781 de 2001.

conforme al artículo 335 de la Constitución, en tanto que *las condiciones de operación y gestión de tales actividades* está sujeta a los desarrollos normativos dictados por el Gobierno Nacional, con base en las leyes generales en la materia (arts. 150 numeral 19 literal d) y 189 numeral 25 de la C.P.).

En conclusión, la Corte define en concordancia con lo anterior para el primer cargo que éste no prospera por las siguientes razones:

(i) la norma que autoriza la realización de una actividad financiera, no se tiene que adoptar mediante ley marco; (ii) una vez autorizada una nueva actividad financiera, ésta se somete a las leyes marco vigentes y aplicables según la materia; (iii) la autorización para que los establecimientos bancarios realicen operaciones de leasing habitacional se dictó en una ley ordinaria y, en cuanto a la realización de la actividad, se sujeta a las normas de naturaleza marco contenidas en la disposición demandada, en el E.O.S.F y en la ley marco en materia de financiación de vivienda (actualmente, Ley 546 de 1999).

En cuanto al Cargo segundo y su aparente violación del artículo 51 de la Constitución, la Corte aborda el amplio espectro de lo que implica la vivienda digna, cuyas características se analizarán más adelante, por consiguiente se abordará los pronunciamientos respecto el presente cargo.

Es así, como la Corte hace referencia a dicho cargo en los siguientes términos:

El demandante y el Procurador General de la Nación coinciden en acusar la violación del artículo 51 de la Constitución, por cuanto la disposición demandada no establece criterio alguno que asegure que el régimen de financiación de vivienda adoptado, asegure el cumplimiento de los parámetros que la Corte Constitucional fijó al estudiar las normas relativas a los sistemas UPAC y UVR y que estiman deben ser extensibles al leasing habitacional. En todo caso, punto en el cual insiste el Procurador, el legislador ha debido fijar criterios claros para garantizar que el leasing habitacional no se convierta en un instrumento de pauperización y que haga nugatorio el derecho a la propiedad sobre la vivienda. Finalmente, estiman que, si se admiten los criterios contenidos en la disposición, éstos resultan insuficientes para garantizar el acceso a la propiedad sobre la vivienda y, mucho menos, para calificar de sistema adecuado de financiación de vivienda.

El artículo 51 de la Constitución establece que el Estado tiene el deber de fijar “sistemas adecuados de financiación a largo plazo”. La pregunta central en relación con dicha disposición es: ¿cuál es el mandato constitucional? La disposición constitucional no establece elementos que permitan inferir (i) qué es un sistema de financiación **adecuado** y (ii) el objetivo de la financiación. Podría pensarse que, en tanto que se refiere a financiación a largo plazo, está

dirigido a la adquisición de vivienda. Sin embargo, ello no es necesariamente así.

34.1 Conforme se analizó en los fundamentos 23 a 29 de esta sentencia, el derecho a la vivienda adecuada de que trata el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y que se corresponde en buena medida al derecho constitucional a la vivienda digna, comporta diversos elementos. En punto a su financiamiento, existe una directa relación entre las maneras de tenencia de la vivienda y los instrumentos que se considera idóneos y adecuados para garantizar dicha tenencia.

El programa de la Naciones Unidas sobre asentamientos humanos –UN-HABITAT–, ha recopilado la práctica de tenencia mundial, indicando que existen figuras que suponen propiedad sobre el inmueble, el arrendamiento, la propiedad sobre algunos de los elementos de la propiedad (derecho de uso o usufructo), arrendamiento con opción de compra, etc., que están sujetos a diversos términos y, por lo mismo, a distintas modalidades de financiación.

Teniendo en cuenta lo anterior, una primera aproximación a la disposición constitucional permitiría inferir que *el constituyente demanda del Estado colombiano que exista, según la modalidad de tenencia, un sistema de financiamiento a largo plazo que resulte adecuado para dicha forma de tenencia*. Por ejemplo para la adquisición de la propiedad o uno de los elementos, así como para financiar un arrendamiento con opción de compra.

A partir de lo anterior, la adecuación del sistema de financiación a largo plazo estaría dirigida a fijar condiciones financieras del sistema, de suerte que se asegurara, en la medida de lo posible, que las personas pudieran cubrir dicho costo, sin que implicara un sacrificio para la atención de sus necesidades básicas.

34.2 Para la Corte Constitucional no existe razón alguna que permita inferir que el constituyente ha preferido alguna de las siguientes interpretaciones: (i) sistema adecuado de financiación equivale a la existencia de un sistema de financiación adecuado a la modalidad de tenencia de la vivienda y (ii) financiación adecuada significa la existencia de una modalidad financiera que permita cubrir el costo de la vivienda, sin sacrificar las necesidades básicas. Por el contrario, la realización del derecho a la vivienda digna sugiere que han de tenerse presentes ambos elementos. Sin embargo, la Corte reconoce que, en punto a la definición de la “adecuada financiación”, el legislador goza de un amplio margen de configuración, frente al cual el control de constitucionalidad se restringe a situaciones de error manifiesto, en los cuales no se garantiza la efectividad del derecho (C.P. art. 2).

En tal evento de error manifiesto, el juez constitucional puede, a partir de elementos objetivos, que se derivan del supuesto de hecho de la disposición constitucional, y normativos precisos, que incluyen el cumplimiento de las obligaciones internacionales, ponderar sobre la valoración que hace la

autoridad, a fin de determinar la existencia de arbitrariedad o absoluta falta de interés en cumplir el propósito constitucional. La Corte ha abordado esta línea de análisis en materias en las cuales de la Constitución se derivan amplios poderes de apreciación por parte del Estado, como es el caso del control constitucional sobre el decreto mediante el cual se declara el estado de conmoción interior<sup>11</sup>.

37. En el punto concreto relativo al leasing habitacional habrá de tenerse en cuenta la estructura de esta figura jurídica. El legislador no acompañó la autorización de realizar esta actividad de una precisión sobre la forma en que se establecía esta modalidad contractual. Simplemente, se desprende de la disposición, que se asemeja al leasing financiero.

De igual manera, la figura del leasing habitacional no podrá convertirse en un medio para concentrar el crédito o para limitar, directa o indirectamente, el derecho de las personas y las familias a optar, bajo condiciones de plena y suficiente información, entre ésta u otra modalidad de financiación de la tenencia de la vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación contenida en el numeral 6 del artículo 2 de la Ley 546 de 1999.

En relación con el artículo 2, deberá, tanto la regulación gubernamental como los acuerdos privados, “proteger el patrimonio de las familias”. Por ejemplo, no es viable que el incumplimiento del pago del canon, apareje la pérdida

---

<sup>11</sup> Ver sentencia C-802 de 2002.



absoluta del precio pagado (que integra el patrimonio familiar). Ello, desde luego, no impide hacer explícitas condiciones razonables de garantía de cumplimiento de las obligaciones, pues la protección al patrimonio familiar no implica que el Estado se libere del deber de promover y velar por el cumplimiento generalizado de las obligaciones contractuales y extracontractuales en la sociedad.

Por último, y sin que la Corte agote las consecuencias del sometimiento del leasing habitacional a las normas marco del E.O.S.F. y de la Ley 546 de 1999, la Corporación observa que las distintas modalidades de oferta del leasing habitacional deben asegurar que los contratos se pacten en condiciones que, de la mayor manera posible, “consulten la capacidad de pago” del locatario y de su familia, de suerte que el cumplimiento de las cuotas o el ejercicio de la opción de compra no lleve, dentro de situaciones normales, al sacrificio de la satisfacción de sus necesidades básicas. En directa relación con lo anterior, el gobierno –mediante regulación- y los establecimientos bancarios –a través de los contratos -, tienen el deber de diseñar ofertas que procuren la “eficiente financiación” de esta modalidad de tenencia.

La Corte advierte que las anteriores conclusiones se derivan del diseño normativo existente. Así, cabe tener presente que el carácter finalístico que subyace al mandato constitucional del artículo 51, implica que la existencia de un sistema de financiación de vivienda a largo plazo que tome en

consideración las circunstancias particulares y los saldos negativos de la relación antes indicada, puede resultar suficiente para satisfacer el derecho a la vivienda digna de la población, de manera que resultaría legítimo que otros sistemas de financiamiento pudieran someterse a las leyes del mercado. El mandato implica garantizar el acceso a la vivienda digna y, si existe un sistema –sujeto a condiciones especiales- que realmente lo permite, no existiría razón alguna para impedir la existencia de otros sistemas que estén al margen de dicho modelo. Negar la posibilidad implica violación del derecho a la libertad de elección.

Una vez declarada la exequibilidad por parte de la Corte Constitucional de la norma demandada, se visualiza la especial protección que ésta ofrece a la población frente a la modalidad de acceso a la vivienda y las condiciones en que ésta debe darse, lo que influyó en la expedición de normatividad que incluyó dentro de sus textos los pronunciamientos anteriormente mencionados, de tal forma, consecuentemente se expide el Decreto 1787 de 2004, el cual recoge las consideraciones de la Corte y además incluye nuevas características a la reglamentación ya existentes sobre el leasing habitacional, siendo relevante la capacidad derogatoria que tuvo sobre el Decreto 777 de 2003 excepto sus artículos 10 y 11.

Como parte fundamental de dicho Decreto, se evidencia la diferenciación que realiza entre el leasing habitacional destinado a vivienda familiar y el que no está destinado a la adquisición de la misma.

En este sentido, el Decreto hace referencia en los siguientes términos:

**Artículo 2°.** El nuevo texto es el siguiente: *Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.* Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

En los términos del artículo 4° de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y párrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.

**Artículo 3°.** *Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar.* Se entiende por operación de *leasing* habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de

*leasing* financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

Las operaciones y contratos de *leasing* habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente decreto.

Dentro del proceso de ejecución del *leasing* habitacional para la adquisición de vivienda familiar, se establece protección especial sobre el capital destinado a la financiación de la vivienda por parte del comprador, de tal forma que si el decide no ejercer la opción de compra pactada en el contrato, tiene el derecho de que le sea reintegrado el valor pagado como cuota inicial y los cánones pagados durante el tiempo de utilización del bien previa deducción de costos operacionales y demás por parte de la entidad bancaria, dicha protección ha sido incómoda para muchos y proteccionista para otros, de tal forma, que sus detractores, refieren que incentivan la cultura del no pago, y por ende se constituye en una figura de financiamiento muy riesgosa para el sector bancario, sin embargo, se podría entender de cierto modo, que este sector no quiere “perder” de ningún modo, por el contrario desea “quedarse”

con todo lo aportado por el usuario quien en ultimas se quedaría sin vivienda y sin dinero, por lo que el espíritu de la norma busca impedir que esto suceda, ordenando al banco devolver los saldos pagados cuando vence el plazo estipulado para ejercer la opción de compra por parte del locatario y éste no lo hace.

Por otro lado, una vez validada la figura del leasing habitacional en el ordenamiento jurídico colombiano, inicia su proceso de incorporación al mercado económico por parte de las instituciones autorizadas para tal fin, y partiendo de allí, la ASOBANCARIA y la SUPERFINANCIERA inicia el proceso de registro de los desembolsos realizados bajo esta modalidad de crédito, evidenciándose un avance paulatino desde su entrada en vigencia y con un crecimiento exponencial desde el año 2013, en donde se evidencio en el país un desarrollo en la construcción de vivienda, tal y como lo ilustra Mauricio Hernández – economista de BBVA Research:

1. Existe una alta proporción de la población con ingresos elevados que no es propietaria de vivienda en Colombia: A 2013, el 43 % de los hogares tenía una vivienda propia, el 4,1 % la estaba pagando y el 16,3 % vivía en usufructo con permiso del propietario. El 34,8 % de los hogares vivía en arriendo.
2. En este momento la construcción de vivienda se encuentra en los niveles máximos de la historia: se ubica en 230.000 viviendas formales (licenciadas) al año. Bogotá agrupa el 29 % de las licencias (34 % si se incluye

Cundinamarca), seguida por Antioquia (12,7 %), Atlántico (6,6 %), Santander (6,5 %) y Valle (6,5 %).

3. En el año 2000 se construían 1,6 unidades por cada 1.000 habitantes. Desde el 2013, se construyen 6 unidades por cada 1.000 habitantes. Recientemente, el desempeño ha sido impulsado por las ciudades intermedias (muy significativamente en Popayán y Neiva) y el impresionante repunte de Barranquilla desde 2010.

4. Si se comparan estas cifras a nivel internacional resultan ser bajas, si se tiene en cuenta que Colombia aún tiene déficit habitacional. En Chile, durante 2013 se construyeron 118,8 mil casas, a razón de 6,7 unidades por cada 1.000 habitantes. Este valor está por encima del observado en Colombia, incluso cuando el déficit habitacional cuantitativo de Chile es inferior al 2%.

5. En el país, la oferta disponible por estratos está concentrada en la vivienda de clase media. El 76 % corresponde a los estratos 2 (22,2 %), 3 (26,2 %) y 4 (27,8 %). El porcentaje restante viene a ser en el estrato 1 (3,3 %), (12,3 %) en el estrato 5 y (8,1 %) en el estrato 6.

6. Los hogares que viven en apartamento crecieron significativamente desde 30,6 % en 2011 a 38,4 % en 2013. La proporción de los hogares que viven en casa, si bien sigue siendo la más grande, se redujo desde un 64,4 % en 2011 a 57,2 % en 2013.

7. La vivienda de interés social (VIS) muestra una perspectiva favorable dada especialmente por el programa del Gobierno ‘Mi Casa Ya’. “El programa se centrará en las ciudades intermedias, permitirá profundizar el comportamiento positivo que han tenido estas ciudades en los años recientes, junto con la mejor infraestructura que tendrán en cuanto a vías”, afirma Mauricio Hernández, economista de BBVA Research.

8. Adicional a Mi Casa Ya, seguirá vigente el programa de vivienda para ahorradores, con la construcción de 86 mil viviendas, la donación de 100 mil viviendas gratuitas y el subsidio a la tasa de interés para 130 mil viviendas nuevas, lo cual sin duda dinamizará el sector.

9. La vivienda No VIS podría empezar a tener un mejor comportamiento desde finales de 2015 y en 2016, pues la economía, el empleo y los ingresos de los hogares tendrán un impulso importante por la recuperación de las exportaciones (aumento del precio del petróleo y mayor demanda de Estados Unidos), y el crecimiento de la industria a un nivel de 5 %, por primera vez desde 2011.

10. El crédito hipotecario sigue ganando participación en la economía y ahora se ubica en el 6,3 % del PIB, mientras que en 2013 correspondía a 5,9 %. En total, hoy en día el sistema financiero financia el 47,5% de las ventas de vivienda nueva.

11. En total, los créditos vigentes en el sistema financiero son cerca de 960.000 y el 55 % de estos corresponden a la cartera VIS. Es decir, se

financian más viviendas de bajo valor, pero el valor en el crédito es superior en la vivienda No VIS.<sup>12</sup>

De este modo en la siguiente tabla se registra numéricamente los desembolsos realizados bajo la figura del leasing habitacional:

**Tabla No. 1**

<b>No. DESEMBOLSOS LEASING HABITACIONAL*<sup>13</sup></b>		
<b>PERIODO</b>	<b>ASOBANCARIA</b>	<b>SUPERFINANCIERA</b>
ene-04	18	No reporta
ene-05	39	88
ene-06	38	295
ene-07	356	497
ene-08	186	286
ene-09	467	354
ene-10	382	441
ene-11	359	447
ene-12	569	698
ene-13	999	1076
ene-14	1494	1172
ene-15	1594	1104

---

<sup>12</sup> Tomado de: <http://www.portafolio.co/economia/asi-esta-el-panorama-la-vivienda-colombia-2015>, el 26 de mayo de 2015.

<sup>13</sup> Tomado de:

[http://www.asobancaria.com/portal/page/portal/Asobancaria/publicaciones/ahorro\\_vivienda/cifras](http://www.asobancaria.com/portal/page/portal/Asobancaria/publicaciones/ahorro_vivienda/cifras)

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?lServicio=Publicaciones&lTipo=publicaciones&lFuncion=loadContenidoPublicacion&id=61037>, el 20 de mayo de 2015.



\*Desde febrero de 2004 una sola entidad, 2006 dos entidades, 2011 tres entidades y marzo de 2012 cuatro entidades reportan desembolsos de leasing habitacional.

**Tabla No. 2**



En la presente tabla, se evidencia el crecimiento en la utilización del leasing habitacional como mecanismo de adquisición de vivienda, según los datos registrados por ASOBANCARIA y la SUPERFINANCIERA de los reportes hechos por las instituciones autorizadas para tal fin.

### **Características específicas del Leasing Habitacional**

Tal y como se ha abordado desde el inicio, el leasing habitacional se caracteriza por ser un contrato de carácter bilateral, con obligaciones recíprocas entre las partes; sinalagmático, consensual; requiriendo para su perfeccionamiento la voluntad de las partes; sin embargo, se requiere elevarse a contrato escrito para el caso de leasing inmobiliario y para leasing

habitacional destinado a vivienda familiar como lo establece el Decreto 1787 de 3 de junio de 2004, Derogado por el art. 12.2.1.1.4, Decreto Nacional 2555 de 2010, por medio del cual se recogieron y reexpidieron las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.

Otras características del leasing, recaen en su condición onerosa, pues ambas partes persiguen un beneficio económico tras su celebración; es conmutativo, de tracto sucesivo; siendo de igual forma un contrato principal y de naturaleza mercantil independiente de la condición del locatario en caso de ser persona natural, puesto que la compañía de financiamiento o entidad bancaria siempre es una sociedad comercial.

En cuanto a los Intervinientes de un contrato de leasing financiero se tiene que participan por lo menos dos partes; una compañía de financiamiento o entidad bancaria autorizada, propietaria del bien objeto de leasing, y un locatario, que puede ser persona natural o jurídica, sobre quien recae la tenencia del mismo para su uso y goce.

#### **Obligaciones del locatario:**

El locatario tiene obligaciones frente al proveedor del bien y ante la compañía de financiamiento comercial, primero respecto del cual debe recibir el bien en la oportunidad establecida, siempre que el mismo se encuentre en condiciones de operatividad requeridas, y notificar durante la vigencia del contrato de cualquier eventualidad relativa o desperfecto o daño, teniendo en cuenta que la compañía de financiamiento o la leasing no debe responder por los vicios o defectos del bien entregado bajo el contrato de leasing toda vez

que es el locatario quien especifica el equipo o el bien y escoge al proveedor según su sano criterio.

Y frente a la entidad bancaria el locatario debe:

1. Pagar canon de los plazos establecidos
2. Permitir la inspección del bien, con la finalidad de que la compañía de financiamiento pueda verificar la debida conservación del bien
3. Responder por el deterioro del bien objeto de leasing y cumplir contractualmente por el compromiso de repararlo en caso de requerirse
4. Hacer uso adecuado del bien, y conservarlo en buen estado.
5. Restituir el bien a la compañía de financiamiento en caso de no optar por la adquisición al finalizar el contrato.
6. Adquirir seguro contra todo riesgo el bien objeto del contrato.
7. Informar a la compañía de financiamiento autorizada, y con la cual suscribe contrato de leasing, al finalizar el plazo pactado si ejerce la opción de adquisición.

#### **Derechos del locatario:**

Frente al proveedor del bien, el locatario tiene el derecho de exigir el cumplimiento de las garantías del bien, y frente a la compañía de financiamiento tiene derecho a la entrega del bien para su uso y goce previo cumplimiento de sus obligaciones, y exigir la transferencia de la propiedad en caso de ejercer la opción de adquisición.

En caso de deterioro es el locatario quien debe asumir la responsabilidad de reparar el bien, o ante la eventual pérdida del mismo de igual forma es el locatario quien debe responder,

puesto que en un contrato suscrito de leasing el riesgo de deterioro es trasladado del propietario al locatario.

A consecuencia; por ser el locatario el responsable del deterioro, también lo es por la pérdida, destrucción o robo del bien, así como su conservación, contrayendo la obligación de mantener asegurado el bien contra todo riesgo hasta el vencimiento del plazo pactado y restitución del mismo a su acreedor. Incluso sobre el locatario recae la responsabilidad de los daños o perjuicios que el bien cause a terceros ajenos a la relación contractual, toda vez que si bien el dueño del bien es la compañía de financiamiento comercial, el tenedor es el locatario.

### **Causales de Terminación del Leasing**

De las causales de terminación del contrato de leasing *habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar*, se pueden mencionar que dentro de las mismas se encuentran:

1. La terminación por finalización del plazo pactado.
2. Por mutuo acuerdo
3. Por terminación unilateral a causa de un incumplimiento de las obligaciones pactadas,
4. y por las demás establecidas en la relación contractual.

Referente a las diferencias entre un contrato de leasing y un contrato de arrendamiento se tiene que se enmarcan dentro de las diferencias que distinguen un contrato de leasing operativo del financiero; ahora cabe distinción entre el leasing operativo y el arrendamiento puesto que en el primero el bien objeto del contrato debe ser susceptible de producir renta,

lo cual no se predica de un contrato de arrendamiento, y que normalmente dentro del contrato de arrendamiento no se incluye la opción de compra del inmueble arrendado, y mucho menos se descuenta de su valor final de compra, un porcentaje de lo pagado por el canon.

Ahora en cuanto a la diferenciación entre un contrato de leasing y un crédito, ésta radica en que el leasing tiene como condición esencial la entrega de un bien o activo del cual es propietario la compañía de financiamiento comercial, al locatario; a diferencia del crédito, puesto que en este último lo entregado no es el bien, sino un monto económico debiendo el beneficiario del crédito devolver el dinero, además de los intereses generados.

De igual forma, se menciona que las compañías de financiamiento comercial, dentro del marco de un contrato de leasing tienen la potestad de fijar diferentes modalidades de canon, definidos como variables, fijo, creciente o decreciente.

### **MODALIDADES DE LEASING HABITACIONAL**

Del Leasing habitacional se tiene que existen dos modalidades, una destinada a la adquisición de vivienda no familiar y otra destinada a la adquisición de vivienda familiar, de la cual se extrae su definición según lo establecido en el artículo 2.28.1.1.2 del decreto 225 de 2010:

*...” Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo*

*familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.*

*En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y párrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto... ”<sup>14</sup>*

Modalidad de leasing habitacional que deberá celebrarse por escrito y cumplir con reglas tales como la habitabilidad del bien entregado al locatario, por ser inmueble destinado a vivienda familiar, así como la mención de opción de compra a favor del locatario; teniendo en cuenta que el locatario tendrá la facultas de ceder el contrato de leasing habitacional, siempre y cuando medie autorización expresa y escrita de la entidad que autoriza; así como también, tendrá la facultad el locatario de ceder únicamente su derecho a ejercer la opción de adquisición.

---

<sup>14</sup>Artículo 2.28.1.1.1. libro 28 normas comunes a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento, título 1 operaciones de leasing habitacional, capítulo 1 autorización para realizar operaciones de leasing habitacional y modalidades; decreto 225 de 2010,

En cuanto a la propiedad del inmueble, ésta se predica de la entidad autorizada durante el término del contrato, hasta tanto no se realice o se opte por la adquisición del mismo por parte del locatario, en cuyo caso deberá transmitirse el derecho de dominio una vez ejerza dicha potestad, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre la tradición de la propiedad.

Ahora, recientemente y teniendo en cuenta las normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y la adquisición de vivienda, según lo indica la ley 1537 de 2012, el ministerio de Hacienda y crédito público expidió decreto N. 1058 de 6 de junio de 2014,<sup>15</sup> bajo el cual adiciona un capítulo al título 1 del libro 28 de la parte 2 del decreto 255 de 2010, relacionado con la operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con el componente de capital administrado como ahorro a largo plazo; en el cual se determina que las entidades financieras facultadas para realizar operaciones de leasing habitacional mencionado, podrán estructurar productos dirigidos a la financiación de vivienda.

En cuanto al componente de capital administrado como ahorro de largo plazo deberá contener determinadas características como las definidas en el artículo 2.28.1.5.3:

*...” a) su valor deberá estimarse partiendo del supuesto de que, al final del periodo pactado, el locatario haya ahorrado parte o todo el valor del ejercicio de la opción de adquisición definido en el contrato,,*

*b) el componente de capital administrado como ahorro de largo plazo debe ser remunerado pro la entidad financiera autorizada, a favor del locatario, de*

---

<sup>15</sup>Decreto N, 1058 de 6 de junio de 2014 de Ministerio de Hacienda y Crédito Publico.

*manera que preserve el poder adquisitivo de este ahorro, y por el periodo en el cual sea administrado.*

*c) en caso que el locatario decida ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y lo administrado como ahorro a largo plazo y sus rendimientos no cubran la totalidad del valor del ejercicio de dicha opción, el locatario deberá pagar el valor restante para el ejercicio de éste.*

*e) deberán ser administrados por la entidad financiera autorizada en cuentas independientes para cada locatario...”*

Por lo anterior, se denota que pese a constituirse el contrato de leasing como atípico; dentro del ordenamiento jurídico Colombiano, se ha desplegado parcialmente un desarrollo normativo referente al tema, acompañado de un componente jurisprudencial y la intención de operatividad del contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo, en aras de garantizar y proteger la materialización de derechos fundamentales como derecho a una vida digna y por ende derecho a una vivienda en similares condiciones.



**ANÁLISIS SOBRE LA IDEA DE PROPIEDAD – LA LUCHA ECONÓMICA  
POR CONSECUCCIÓN DE VIVIENDA – Y LA REALIDAD OCULTA  
DETRÁS DE LAS DISTINTAS FORMAS DE ADQUIRIR VIVIENDA.**

Empecemos por decir, que es un instinto primordial, equitativamente repartido en casi todas las formas de vida en el planeta tierra, la idea de proteger el territorio que se habita. Ese poderoso sentimiento primitivo, instintivo y por sobre todo natural, es el que obliga a la mente a pensar que las cosas le pertenecen. Es entendible que la mente al registrar la sensación de firmeza que recoge a través de los pies puestos en tierra, se sienta de alguna manera segura y haciendo contacto directo con el mundo. Si la tierra que pisan los pies le produce mejores ventajas de supervivencia, el instinto le sugerirá que se quede allí y busque protegerlo a toda costa de la invasión de otras formas de vida que amenacen con desplazarlo. Este es el caso del león, la morsa, el pulpo y por supuesto el ser humano.

Establecer un lugar en el que nos sintamos seguros, en que sintamos que ejercemos dominio, un lugar en el que solo se recuesta y se levanta lo que nosotros permitimos, un lugar en donde las cosas están medianamente bajo control y no nos toman por sorpresa, es algo que se busca desde lo profundo de los seres vivientes. No es extraño que las tribus humanas más antiguas, trazaran círculos en la tierra para sentarse dentro de él y así sentir que dentro de esa esfera nada malo pasaba porque estaban protegidos por el límite de la circunferencia.

El concepto de límite en la mente humana es importante, porque separa la inmensidad del paisaje, de lo que es verdaderamente nuestro pedazo de mundo, del lugar en que la mente

crea pertenecer, y por eso habitar en un espacio que creemos nuestro es parte de lo más primitivo de casi todo individuo.

Siendo así, pronto el hombre buscó un árbol entre todos los árboles, una cueva entre todas las cuevas un lugar entre todos los lugares y lo llamó casa. Dentro de la casa puso sus cosas más preciadas, como sus muertos y sus cenizas, practicándose así la primera religión “el culto a los muertos”, también puso dentro de la casa la llama o culto del fuego, razón por la cual nace la palabra hogar, porque en ella estaba la hoguera familiar, el fuego sagrado de la familia.<sup>16</sup>

Luego cuando hubo casas cercanas, fue necesario defender el territorio entre los vecinos, y nació otra idea de límite pero esta vez más humana, más cívica, más social, la idea de los linderos. Básicamente la idea del lindero consistía en determinar hasta dónde vas tú y donde empiezo yo, con el propósito de respetar la casa y los dominios ajenos, sus muertos y su fuego sagrado “hogar”. Incluso ya en la Biblia ya se escribía como preceptiva de comportamiento:

“No moverás los linderos de tu prójimo, fijados por los antepasados, en la herencia que recibirás en la tierra que el SEÑOR tu Dios te da en posesión.” Deuteronomio 19:14.

Las ciudades no tardaron en tomar similares caminos, una población humana escogía un lugar, y sobre ese lugar construía una gran casa con áreas comunes llamadas metrópolis, con sus respectivos linderos que la distinguían de otras ciudades, y tan importante para el territorio para el asentamiento, que durante muchos años la humanidad usaba la inspiración

---

<sup>16</sup> Referenciado en el libro: “LA CIUDAD ANTIGUA” de Foustel de Coulanges

mágica para elegir el lugar donde habitaría, es así como se cuenta la famosa historia del pueblo azteca.<sup>17</sup>

Pasado el tiempo, y creciendo las casas, las ciudades y los países, se llegó a trazar una idea más compleja para separar el mundo de lo que es nuestro hogar, una idea especial del límite: **LA FRONTERA** entre los países.

Obsérvese como el sentimiento humano primitivo de poseer un pedazo de éste mundo, para ejercer dominio sobre él, y poner dentro de sus límites las cosas que más se quieren, ha permanecido en la mente de cada uno de los individuos de la humanidad desde el primero de los tiempos, hasta la fecha.

Hoy día sabemos que ese sentimiento no se ha ido. Desde la pubertad sentimos la necesidad de tener nuestro propio espacio, un lugar en el que podamos ser libres, expresarnos, estar solos, no ser perturbados, ejercer dominio, un lugar que aún llamamos: **MI PROPIA CASA**. Esa búsqueda de configurar la propiedad, materializada en la compra o adquisición de vivienda, es el mayor esfuerzo, o la meta final del trabajo de la mayoría de personas del mundo, casi todas las personas trabajan para finalmente poder adquirir su propia casa.

Sin embargo, existiendo tantas personas detrás de un pedacito de éste mundo, es lógico que pronto la tierra o el espacio se hace reducido, y entre más escasa sea una cosa, mayor su valor.

---

<sup>17</sup>El **escudo nacional de los Estados Unidos Mexicanos** o simplemente **escudo nacional de México** se inspira en la leyenda de la fundación de México-Tenochtitlan la cual básicamente dice que el dios Huitzilopochtli indicó a los Mexicas que establecieran su ciudad donde encontrarán a un águila posada en un nopal devorando una serpiente. Es así como se asentaron en el valle de México al centro de Mesoamérica, en lo que hoy es México. Tomado de: [https://es.wikipedia.org/wiki/Escudo\\_Nacional\\_de\\_M%C3%A9xico](https://es.wikipedia.org/wiki/Escudo_Nacional_de_M%C3%A9xico).

Hubo un tiempo en los que las tierras no pertenecían a nadie, y cada quien cercaba el terreno que deseara siempre y cuando pagara el tributo que la tierra generaba y pudiera hacer respetar y mantener su dominio frente a los demás, ya fuera por la ley o por la fuerza. Hoy no es así. Cada centímetro de tierra del mundo, por lejano o abandonado que parezca tiene un dueño, una persona que lo reclama como suyo. La ley entendiendo la importancia de la propiedad en la mente humana lo ha regulado ampliamente y ha dispuesto mecanismos judiciales y policivos para que cada quien pueda defender su propiedad ante cualquier intruso o invasor, de modo que la única forma de adquirir un pedazo de mundo, es por las vías legales, ya por la compra o ya por la posesión prolongada sea de buena o mala fe, pero ceñida de todas formas a la ley.

Pero ¿cómo podemos comprar una casa? ¿Qué formas existen para que podamos lograr lo que nuestros ancestros siempre han buscado, un lugar para ser nosotros mismos y en el colocar todo lo que más amamos del mundo? Veamos:

### **POR PRESCRIPCIÓN:**

Ocurre que cuando el propietario de un inmueble lo descuida, lo abandona no ejerce dominio sobre él, le es lícito a otra persona entrar en él, y comportarse como si fuera el verdadero dueño. Si ejerce esta posesión durante un tiempo prolongado, sin que el verdadero propietario se oponga, entonces, ganará el derecho a ser llamado nuevo dueño, y el antiguo dueño será castigado perdiendo el derecho de dominio por no darle uso a la propiedad. Se sabe que si la persona que ingresa a un inmueble lo hace con ocasión de un justo título, entonces lo prescribirá en tan solo cinco años, pero si lo

hacen forma clandestina, sin que exista algún tipo de negocio jurídico, entonces, se tiene que es posesión irregular o de mala fe, y requerirá de 10 años de ocupación con ánimo de señor y dueño para ganar su propiedad.<sup>18</sup>

Honestamente, creemos que esta figura no será muy frecuente en el futuro, pues hoy día incluso los terratenientes más portentosos, cuidan celosamente de sus propiedades, y no permiten a los invasores, mucho menos permitirán que se alojen allí por cinco o diez años consecutivos y se hagan dueños por esta vía.

#### **POR COMPRA:**

- i) COMPRAVENTA PROPIAMENTE DICHA**
- ii) COMPRA POR MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**
- iii) LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR**

Veamos:

##### **i) COMPRAVENTA PROPIAMENTE DICHA:**

Consiste en adquirir la vivienda pagando su precio con dinero en efectivo. Normalmente, el dinero debe pagarse en un solo monto y valor al momento de realizarse la venta, pero pueden pactarse pagos por partes, en diferentes tiempos y montos.

---

<sup>18</sup> Artículo 2529 y 2532 del Código Civil Colombiano.

Esta forma de adquirir vivienda se diferencia de otras, porque realmente aquí el único modo de adquirir la propiedad es a través del dinero en efectivo que el comprador debe pagar por el bien; dicha forma de adquirir vivienda, supone en principio que el comprador, dispone de solvencia económica para pagar el precio del inmueble, puesto que en la práctica comercial, nadie firma escrituras de venta, en donde se traspasa el derecho de dominio si antes no se ha pagado el precio del inmueble en su totalidad. Veamos:

*ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*

### ***Desventajas***

Precisamente por las anteriores razones, la compraventa propiamente dicha, financiada con recursos propios del comprador, no es la opción más viable de adquirir vivienda para los colombianos, debido a que como se indicó se debe tener solvencia económica suficiente para pagar en su totalidad el precio del inmueble, y precisamente, la gran mayoría de colombianos, no tienen suficientes ingresos como para ahorrar esas sumas de dinero sin gastarlas para sus gastos básicos, y poderlas destinar luego a adquirir la vivienda.

Al momento de invertir una suma de capital grande en la compra de un inmueble, la consecuencia inmediata es la descapitalización de dinero en efectivo del comprador, quien tendrá que realizar varios movimientos comerciales, para recuperar la suma en dinero que invirtió para la compra, porque convertir una casa en dinero efectivo, requiere la venta de la misma normalmente y eso requiere de negociación, tiempo y tramitología.

Así como muchas veces los sectores en donde están ubicados los inmuebles se valorizan, también puede suceder que se devalúen y los inmuebles empiecen a perder valor, de modo, que al haberlo comprado en efectivo, su dinero capital invertido empezará a verse directamente afectado, y tendrá que venderlo en la forma más inmediata posible, distinto de si estuviera en un leasing habitacional donde podría en este mismo caso optar por no comprar el inmueble precisamente por la desvalorización del sector en donde está ubicado.

***Ventajas:***

La ventaja de comprar un inmueble de esta forma, es que el mismo es negociable de forma directa e inmediata, sin necesidad de mayor tramitología, es decir, que al momento de comprarse un inmueble con dinero en efectivo, se puede disponer de él en la forma instantánea, de modo que se puede vender, demoler, reformar, mejorar, etcétera. Otra gran ventaja, es que si el sector en el que está ubicado el inmueble se valoriza, entonces, el dueño del inmueble, es

decir, el comprador en efectivo, puede aprovechar este incremento en el valor del inmueble y venderlo, sin necesidad de mayores trámites, distinto de si lo hubiese comprado con un crédito bancario o un leasing.

## **ii. COMPRA POR MEDIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**

Esta forma de compra, requiere igualmente de un contrato de compraventa propiamente dicho, sin embargo, se encuentra condicionado de la siguiente manera:

1. Existen tres partes dentro del negocio: el vendedor, el comprador y el acreedor hipotecario.
2. El comprador, debe solicitar un crédito al banco para poder comprar el inmueble y por tanto depende de aprobación de éste para la compra.
3. El inmueble que va a comprar debe cumplir con ciertas condiciones especiales que el banco exige para finalmente otorgar el crédito hipotecario.
4. El banco normalmente no le presta el 100% del dinero en efectivo que el comprador requiere para pagarle al vendedor el precio del inmueble.
5. El comprador debe tener cierta solvencia de dinero en efectivo para cubrir la parte del dinero que el banco no le presta.

### ***Desventajas***

La adquisición de vivienda a través de compra por crédito hipotecario, supone más trámites y prerequisites. Empezando por la presentación de documentación al banco,



así como el cumplimiento de los requisitos que el inmueble debe tener a la hora de comprar, para que el banco apruebe el crédito.

Así mismo, el adquirente del crédito hipotecario, es decir, el comprador hipotecario, debe asumir unos costos adicionales al pago del capital y los intereses respectivamente, puesto que también debe pagar la cuota de manejo de la tarjeta, los seguros de vida y los seguros todo riesgo, así como todas las demás garantías y gastos que el banco exija.

El comprador hipotecario, no puede vender libremente, ni disponer a su arbitrio del inmueble, requiere normalmente de la autorización del banco o de respetar las directrices fijadas por éste, y en caso de venta el banco deberá autorizarla, para el levantamiento de la misma.

### ***Ventajas***

Les permite a los compradores no invertir una suma de capital grande en un solo acto, y por ende no se descapitalizan en dinero en efectivo. Le permite a quienes no tienen grandes ahorros, ir pagando el valor capital del inmueble por cuotas módicas a largos plazos.

Les permite refinanciamiento de los créditos, para remodelación o adecuaciones del mismo bien o para la compra de otros.

### **iii. LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR**

El leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, incorpora en sí mismo dos negocios jurídicos:

- 1) Un contrato de arrendamiento entre el locatario y el locador, el cual permite que el locatario puede habitar en el inmueble, ejercer el disfrute y el goce del mismo, es decir, a través del contrato de arrendamiento se concede la tenencia del bien.
- 2) Una promesa unilateral de compraventa, la cual faculta al locatario para que al final del contrato pueda ejercer la opción de comprar el bien entregado en arrendamiento, si paga el valor correspondiente del inmueble.

El Leasing habitacional requiere en principio de tres sujetos: el que desea adquirir vivienda mediante la modalidad de leasing, llamado locatario, el que permite la figura de adquisición de vivienda o dador del leasing, que puede ser un banco, y es llamado locador, y una tercera persona a quien el locador, le compra el bien inmueble que el locatario desea adquirir mediante leasing. Sin embargo, la relación jurídica directa del Leasing Habitacional se da exclusivamente entre el locatario y el locador (Propietario del Inmueble), y tiene las siguientes particularidades:

1. Normalmente las entidades financieras, exigen la suscripción de un pagaré en blanco con el cual se pretende respaldar la obligación de pago periódica que tiene el locatario en favor del locador.
2. Las entidades financieras exigen al locatario constitución de un seguro de vida, en donde el beneficiario es el banco.

3. El inmueble objeto del Leasing deberá estar asegurado contra todo riesgo y será el locatario quien deba sufragar dicho seguro.
4. Al momento de verificarse la compra, la escritura pública de venta deberá indicar que se hace a título de leasing.
5. El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar.
6. La opción de adquisición puede ser cedida a un tercero, aunque requiere de aprobación de la entidad bancaria.
7. Los contratos de leasing habitacional pueden pactarse en moneda legal o en unidades de valor real (UVR).
8. Los contratos de Leasing requieren constar por escrito.
9. Las cesantías del locatario pueden ser usadas como cánones extraordinarios en leasing, lo cual le permite a elección: un menor valor de los cánones, una reducción en el plazo del contrato o un menor valor de la opción de adquisición.

### ***Ventajas***

Ciertamente, mientras se paga el canon de arrendamiento se pueden ir haciendo abonos o pago de cánones extraordinarios que le permiten al locatario a elección: un menor valor de los cánones, una reducción en el plazo del contrato o un menor valor de la opción de adquisición.

Del mismo modo, el locatario puede no ejercer la opción de compra, lo cual le permite evaluar la valorización que ha sufrido el inmueble durante todo el tiempo que ha transcurrido o si por el contrario el mismo se ha visto devaluado.

Tiene ventajas tributarias puesto que el inmueble sigue en cabeza de la entidad bancaria de suerte que no entra a ser parte de los activos del locatario.

### ***Desventajas***

Es entendible que el locatario tenga que asumir los vicios que llegare a tener la cosa, puesto que es él quien elige al constructor-vendedor, sin embargo, la constitución de todas y cada una de las garantías en favor del banco, hacen del leasing un medio de adquirir vivienda bastante oneroso, puesto que además de requerir constitución de pólizas de vida cuyo beneficiario es el banco, y pólizas todo riesgo, también si no decide hacer opción de la compra, ocurrirá lo siguiente:

- a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing;
- b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

c) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, y ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

Como puede apreciarse, es muy oneroso para el locatario y con muchas cargas a su capacidad económica.

Sin embargo, el Capítulo 5 adicionado por el Decreto 1058 de 2014, artículo 1°, que trata del Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro de largo plazo, es mucho más benéfico con el locatario, de suerte, que del mismo canon o pago que hace consecutivo, ya va una parte para la amortización del precio del inmueble, del manejo financiero, y de inversión financiera, en donde, el dinero por el pagado para su ahorro no pierde el poder adquisitivo.

La complejidad adicional que acarrea el contrato de leasing para la adquisición de vivienda familiar, hace que muchos ciudadanos se abstengan de tomar una opción con tantas variables, puesto que si un crédito es por sí complejo, pues las variables del leasing lo son aún mayores, de suerte, que vivir en la casa que es propiedad del banco no es nada agradable, puesto que no genera aquel principal sentimiento de propiedad que es lo que finalmente impulsa a no querer perder el territorio y por el contrario defenderlo a toda costa.

**ANÁLISIS RESPECTO DEL CONCEPTO DE NECESIDAD HABITACIONAL Y SI DICHO CONCEPTO ENCUENTRA SU REALIZACIÓN CON EL LEASING HABITACIONAL ACORDE A LA REALIDAD SOCIOECONOMICA DE LA POBLACIÓN COLOMBIANA**

El derecho a la vivienda digna, nace con ocasión de lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia, en el Artículo 51, que dice:

*ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*

Por su ubicación en la constitución política, el derecho a la vivienda digna se consideró de carácter socioeconómico de las personas y prestacional por parte del Estado.

Sin embargo, la Corte Constitucional, observó que el derecho a la vivienda digna tenía una estrecha conexidad con el derecho fundamental a la dignidad humana, estando la vivienda digna como derecho, dentro de la misma área de cercanía que el derecho a la salud, el mínimo vital y el derecho a la igualdad. De esta manera, entonces, se reveló la naturaleza fundamental del derecho a la vivienda digna en conexidad con el principio constitucional y derecho fundamental a la dignidad humana.

Es claro entonces, que actualmente en el ordenamiento jurídico colombiano, se destacó el carácter prestacional del derecho a la vivienda digna de allí que el derecho a tener una vivienda en condiciones de dignidad no le otorga a los ciudadanos la facultad de exigirle al Estado la satisfacción directa e inmediata de su necesidad de vivienda, y la prestacionalidad del derecho a vivienda digna la consigue el Estado a través de las políticas públicas, subsidios, proyectos de construcción de vivienda y demás. Sin embargo, la jurisprudencia de la corte constitucional, sostiene que existen derechos constitucionales de segunda generación que por su grado de conexidad con los derechos fundamentales primarios merecen no solo protección legal sino la misma protección judicial que recibirían los mismos derechos fundamentales de los cuales se desprenden, fue así como ya desde la sentencia T-203 de 1999, esta protección resonaba jurisprudencialmente:

"Los **derechos fundamentales por conexidad** son aquellos que no siendo denominados como tales en el texto constitucional, sin embargo, les es comunicada esta calificación en virtud de la íntima e inescindible relación con otros derechos fundamentales, de forma que si no fueran protegidos en forma inmediata los primeros, se ocasionaría la vulneración o amenaza de los segundos."

Pero, también la corte en esa misma sentencia, determinó que no se puede hablar de una violación del derecho a la vivienda digna, si primero no se han coartado uno o varios derechos fundamentales directos como: el derecho a la vida, a la salud, a la

libertad personal, a la personalidad jurídica, a la intimidad, al libre desarrollo de la personalidad, a la honra, al trabajo, a la educación o al debido proceso.

De otra parte, al ser el derecho a la vivienda digna, un derecho de carácter personalísimo, íntimo de la persona, su protección igualmente se ve matizada de acuerdo al sentir del individuo que reclama su protección. En éste sentido la corte sostiene que debe preguntarse por lo que una persona considera digno de acuerdo a su estilo de vida material, puesto que por ejemplo para un empresario acaudalado su derecho a la vivienda digna se verá afectado cuando vea comprometida su posibilidad de vivir pacífica y libremente en su mansión, en cambio para una persona que devenga el salario mínimo, su derecho se verá afectado cuando no pueda habitar en forma pacífica y libre en su aparta estudio. En este sentido, lo que se quiso dejar claro en la jurisprudencia es que el derecho a la vivienda digna no tiene un punto medio, es decir, cada quien tiene derecho a reclamar la protección a la vivienda en condiciones de dignidad de acuerdo al estilo de vida que lleva, al estrato o posición social, y no puede simplemente hablarse de un estándar, porque entonces, se violaría el principio a la igualdad entre desiguales, el cual ha sido ampliamente estudiado por la corte constitucional.

Entonces, cabe preguntarnos si el leasing habitacional verdaderamente respeta y permite la realización del derecho a la vivienda o la necesidad habitacional de la población colombiana, o si por el contrario lo coarta o lo imposibilita, veamos:



Es claro, como ya quedó visto, que el leasing habitacional es bastante oneroso, lo cual dificulta el acceso al mismo por parte de las personas que no tienen una elevada capacidad de pago, e incluso si alguien con ingresos promedio se arriesga a esta figura, puede descubrir más tarde que pagar esos valores disminuye su calidad de vida y pueda creer que entonces, dicha modalidad de adquisición de vivienda, no le permite condiciones de dignidad.

Sin embargo, ya se enunció que la protección del derecho a la vivienda en condiciones de dignidad depende también del estilo de vida material, del estrato social y la posición económica de cada sujeto, lo cual nos permite entender, que no todas las personas tienen derecho a la misma casa. Precisamente, el principio la igualdad o equidad vertical, señala que las personas deben ser apreciadas según sus diferencias, y no puede haber igualdad absoluta sin que se violen derechos, y por tanto solo puede hablarse de igual entre personas cuyas circunstancias son iguales. Este principio de equidad vertical es el mismo que se usa para establecer la regla tributaria que las personas con mayor ingreso o capacidad económica deben contribuir de mayor forma; entonces, si se tiene en cuenta para las obligaciones y las cargas, también se debe tener en cuenta para los derechos.

Siendo así, es claro que la propuesta de leasing habitacional, no es para todas las personas. Es una opción costosa que tal vez pocos tengan tanto el conocimiento como la capacidad económica para desarrollarla o acceder a ella. Sin embargo, no por esto debe pensarse que el leasing habitacional sea una propuesta de

financiamiento de vivienda que impida la realización del derecho a la vivienda en condiciones de dignidad, es sólo que no está abierta para todos los ciudadanos, puesto que supone para su disfrute o acceso ciertas condiciones de la persona, que sin ellas no se puede desarrollar.

Pero también es cierto, que si solo existiera por parte del Estado el leasing habitacional como propuesta para la adquisición de vivienda, por supuesto que atentaría contra el derecho a la vivienda en condiciones de dignidad, puesto que estará excluyendo de su deber prestacional a los que tienen menos recursos económicos, sin embargo, y afortunadamente, el Estado Colombiano, tiene otro tipo de financiamientos para adquisición de vivienda, ya por subsidios, ya por los planes de ahorro programado con opción de subsidios y demás modalidades de apoyo social para la erradicación de pobreza y la adquisición de vivienda de interés social.

Al respecto del último párrafo, es importante destacar la opción de las **VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO(VIP)**, el cual es dirigido por el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, y se encuentra reglamentada en la Ley 1537 de 2012 y demás decretos reglamentarios, está dirigida dicha ley a personas que se encuentran en pobreza extrema, situación de desplazamiento, calamidad por desastres naturales, y se prioriza a las mujeres y hombres cabeza de familia y personas en situación de discapacidad y pobreza extrema, en donde las obligaciones por parte de los beneficiarios son absolutamente lógicas y razonables, veamos:

Deberán cumplir las condiciones de los programas sociales del Estado y del reglamento que expida el Gobierno Nacional.

- Deberán permanecer en la vivienda por lo menos 10 años después de su transferencia, salvo por razones de fuerza mayor, previa autorización de la entidad otorgante.

- Después de vencido el término de 10 años, mencionado anteriormente, si quieren vender la vivienda, deberán ofrecerla en primer término a las entidades otorgantes del subsidio, para que estos manifiesten si quieren adquirirla, caso en el cual tendrán derecho de preferencia.

- El subsidio se restituirá si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos de la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. Además, aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

Igualmente, las Viviendas de Interés Prioritario, no solo se han centrado en la población urbana, ya que existe dentro de esta modalidad de adquisición de vivienda igualmente un programa para el área rural.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Para mayor información al respecto de la modalidad de adquisición de vivienda de interés prioritario, puede consultarse el siguiente enlace oficial en internet: <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/abece-de-ley-de-vivienda-de-interes-prioritario>

## CONCLUSIONES

El leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, es una figura jurídica que en sí misma incluye diferentes negocios jurídicos, haciéndolo complejo ante la mirada inexperta, lo cual en principio hace que los posibles tomadores del mismo se abstengan de hacerlo ya que no lo entienden.

El hecho de que el locatario asuma tantas cargas sobre el inmueble y tenga que responder todo el tiempo ante el banco por cualquier alteración del mismo, hace que el locatario realmente no pueda sentir que está adquiriendo una vivienda familiar sino que por el contrario no podrá superar la idea de que es un simple arrendamiento, solo que más costoso y mucho más exigente.

El tema de la devolución de los dineros pagados por el locatario no es matemáticamente claro, no se define a ciencia cierta, cuales son los costos que el banco puede deducir y cuáles no, simplemente se deja en general la posibilidad del banco en hacer deducciones por concepto del coste financiero.

El pago mensual de las cuotas de seguro de vida, las pólizas de riesgo, el canon propiamente dicho, la cuota por administración financiera, así como el pago que amortizará el valor final de compra, hacen que la cuota o canon mensual quede

sobremanera elevada, y para reducirla el plazo debe extenderse igual o más que si hiciera un crédito hipotecario.

Ciertamente, falta mucho tiempo para que el negocio jurídico del leasing habitacional como opción para la adquisición de vivienda familiar, realmente se convierta en un medio de compra de vivienda para los colombianos, porque por sus costes, requisitos y garantías, se aleja de la esfera económica de los colombianos que devengan de uno a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, intentar sostener semejantes costos con dicho salario es insostenible.

Si bien es cierto existe la opción de la devolución del dinero pagado, también es cierto, que se le hacen muchos descuentos por parte de la entidad financiera, los cuales en mucho no están delimitados, no son taxativos, y además de eso, por el solo hecho de no usar la opción de compra, debe pagar una penalización por ello, es decir, otro descuento.

Sin embargo, atendiendo a que en principio el derecho a la vivienda en condiciones de dignidad es un derecho de carácter prestacional por parte del Estado, debe entonces atenderse a que el leasing habitacional está dirigido a cierto sector de la población que tiene una capacidad de pago mayor a la de la media, sin embargo, no es ésta la única opción de vivienda, contando el Estado Colombiano con subsidios, planes de ahorro para compra de vivienda y especialmente el programa de adquisición de vivienda de interés prioritario urbano y rural, siendo ésta última opción una propuesta más accesible

para el resto de la población que no dispone de muchos ahorros ni mayor capacidad de pago.

Por otro lado, una vez analizado lo establecido en los decretos reglamentarios del Leasing Habitacional, y la necesidad habitacional de la población colombiana acorde a su realidad socioeconómica, se establece que la figura jurídica del Leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar responde a la necesidad de la población para adquisición de vivienda teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la población que accede a dicha figura, toda vez que existen programas de vivienda con destinación a sectores de población con dicha necesidad, y es potestad de ésta acogerse o no a dichos programas, lo que conlleva a concluir que el leasing habitacional cumple con el objetivo jurídico para el cual fue creado, aunque no sea la figura más atractiva del mercado.

Es así como se concluye que el Estado colombiano, ha planteado distintas opciones para la adquisición de vivienda respetando la equidad vertical, en el sentido que los distintos programas de financiamiento le permiten a cada individuo acceder a la casa o vivienda que sus condiciones socio económicas le permiten, sin que se le impida el acceso a nadie a cada programa o sin que se le imponga un solo medio de adquisición de vivienda, siendo pluralista en la satisfacción de la necesidad de vivienda de la población.

## BIBLIOGRAFIA

BAENA CÁRDENAS, Luis G. *El leasing habitacional*. Tercera edición-Universidad Externado de Colombia. 2014.

ASOBANCARIA. “Serie de desembolsos y subrogaciones de crédito hipotecario a enero de 2015”. Disponible en: [http://www.asobancaria.com/portal/page/portal/Asobancaria/publicaciones/ahorro\\_y\\_vivienda/cifras](http://www.asobancaria.com/portal/page/portal/Asobancaria/publicaciones/ahorro_y_vivienda/cifras)  
<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?lServicio=Publicaciones&lTipo=p ublicaciones&lFuncion=loadContenidoPublicacion&id=61037> (2015, mayo 20)

COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 2555 de 2010. Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 47771 de julio 15 de 2010

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 546 de 1999. “Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el gobierno nacional para regular un sistema adecuado de financiación, se crean instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”. Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999. Bogotá, D.C.

COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 1058 de 6 de junio de 2014, “Por el cual se adiciona un capítulo al Título 1 del Libro 28 de la Parte 2 del Decreto número 2555 de 2010, relacionado con la operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar con componente de capital administrado como ahorro a largo plazo prevista en el inciso 1° del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012. Diario oficial 49174.

COLOMBIA. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de Colombia, 1991.

BANCO DE LA REPUBLICA. ECONOMÍA EN COLOMBIA. UPAC Y UVR Disponible en: <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo114.htm> (2015, abril 20)



CASTAÑO LAVADO, JESSICA FERNANDA. LA CRISIS HIPOTECARIA A FINALES DE LA DÉCADA DE LOS NOVENTA EN COLOMBIA. TESIS DE GRADO. SANTIAGO DE CALI. UNIVERSIDAD ICESI. FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS. 2011. Disponible en: [https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca\\_digital/bitstream/10906/67549/1/crisis\\_hipotecaria\\_colombia.pdf](https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/67549/1/crisis_hipotecaria_colombia.pdf) (2014, abril 20)

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Disponible en: [http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.nivel\\_3](http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.nivel_3) (2015, abril 20)

FLORES DOÑA, M<sup>a</sup> SIERRA. El leasing internacional en el Tratado UNIDROIT. Disponible en: [http://eprints.ucm.es/1533/1/PA\\_LHDDuque.pdf](http://eprints.ucm.es/1533/1/PA_LHDDuque.pdf) (2015, abril 23)

GARCÍA GARNICA, MARÍA DEL CÁRMEN. El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España. Aranzadi, Navarra, 2001, pág. 164.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-013 de 1993.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-781 de 2001.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-802 de 2002.

COLOMBIA. REVISTA PORTAFOLIO. Así está el panorama de la vivienda en Colombia. Disponible en: <http://www.portafolio.co/economia/asi-esta-el-panorama-la-vivienda-colombia-2015>, (2015, mayo 26).

Foustel de Coulanges. LA CIUDAD ANTIGUA. Estudio sobre el culto, el derecho y las instituciones de Grecia y Roma. 1862.

COLOMBIA. CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO. Artículo 2529 y 2532.

COLOMBIA. URNA DE CRISTAL. Abecé de la Ley de Vivienda de Interés Prioritario. Disponible en: <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/abece-de-ley-de-vivienda-de-interes-prioritario>. 2015