



CRÉDITO DE VIVIENDA, LEASING HABITACIONAL, DESTINACIÓN INMUEBLE, DIFERENCIAS

Concepto 2016004582-005 del 29 de marzo de 2016

Síntesis: *La ley marco de vivienda individual a largo plazo (Ley 546 de 1999), no realizó distinción respecto del uso y/o destino de la vivienda para que un crédito sea considerado bajo esta modalidad, como sí lo hicieron las disposiciones relativas al leasing habitacional que diferencian el tratamiento que se debe dar a las operaciones de leasing familiar como parte del sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, el cual debe aplicar algunas de las disposiciones de la Ley 546 de 1999, frente a las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar que se deben regir por lo pactado entre las partes según lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010.*

«(...) comunicación mediante la cual consulta:

- “1. Si la vivienda que se pretende adquirir con el crédito otorgado por un establecimiento bancario no está destinada al uso habitacional del deudor y su núcleo familiar, dicha operación crediticia puede apartarse de las directrices señaladas en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y, en caso afirmativo, para efectos de su contabilización podría clasificarse en la cartera de consumo?”*

- 2. Si existe constancia de que el solicitante de un crédito ya tiene satisfecho su derecho constitucional a la vivienda digna y pretende adquirir una segunda vivienda – verbigracia con fines especulativos o de inversión-, dicha operación crediticia puede apartarse de las directrices señaladas en el artículo 17 de la ley 546 de 1999; es decir, no sujeto a los límites de financiación, plazo mínimo o máximo de otorgamiento, monto de la primera cuota, etc, y en caso afirmativo, para efectos de su contabilización podría clasificarse en la cartera de consumo?”*

Sobre el particular, sea lo primero precisar que la ley marco de vivienda individual a largo plazo (Ley 546 de 1999), no realizó distinción respecto del uso y/o destino de la vivienda para que un

crédito sea considerado bajo esta modalidad, como sí lo hicieron las disposiciones relativas al leasing habitacional y que se analizan en la sentencia C-963 de 2003 referenciada en su petición.

El artículo 2 de la Ley 546 de 1999, dispone de manera general que: “*El Gobierno Nacional, regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna (...)*”. De igual forma el artículo 17, señala las condiciones de los créditos de vivienda individual y no limita dentro de ellas que el destino sea el uso habitacional de la vivienda por parte del deudor adquirente del crédito, como se evidencia en el numeral primero del citado artículo 17 que contiene el siguiente criterio general: “*Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.*”

De igual forma, el numeral 2.1.3 del Capítulo II, de la Circular Externa 100 de 1995, señala que para los efectos del citado Capítulo “*(...) son créditos de vivienda, independientemente del monto, aquellos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual.*”

Como se colige de las normas trascritas, la ley no exigió el uso de la vivienda por parte del adquirente del crédito para que este pueda ser considerado como tal, sino se limitó a señalar que el sistema especializado para financiación de vivienda aplica para los créditos que se otorguen para “adquirir vivienda”.

Por otra parte las normas de leasing habitacional hoy recogidas en el Decreto 2555 de 2010, sí se ocuparon de efectuar una distinción entre las dos modalidades de leasing, así:

“Artículo 2.28.1.1.2 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 2.28.1.1.3 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 Título. (Subrayado fuera del texto)

Como se observa, los artículos citados expresamente diferencian el tratamiento que se debe dar a las operaciones de leasing familiar como parte del sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, el cual debe aplicar algunas de las disposiciones de la Ley 546 de 1999, frente a las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar que se deben regir por lo pactado entre las partes según lo estipulado en la norma.,

Finalmente, es de precisar que la contabilización de las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, no están contempladas como cartera de consumo sino comercial, pues según lo dispuesto en el numeral 2.1.2 del Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995, se entiende por créditos de consumo: *“(...) los otorgados a personas naturales para financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.”*, es decir, no clasificarían bajo esta modalidad.

(...).»

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.