

# Cláusulas abusivas en contratos de *leasing* habitacional en Colombia: ¿un mal necesario?<sup>1</sup>

MAGDA CONSTANZA VARGAS ROMERO<sup>2</sup>

## RESUMEN

El desequilibrio contractual aún imperante en el Derecho privado se manifiesta de una manera muy fuerte en el clausulado de los contratos de *leasing* habitacional, pues el locatario debe asumir cargas desproporcionadas que no le corresponden, con tal de lograr el codiciado préstamo que le permita brindarle a su familia una solución de vivienda. Así, debe asumir los costos derivados del registro de la adquisición del inmueble, cuando el titular del Derecho de propiedad será el locador, es decir, la entidad financiera; también debe asumir en su totalidad los costos de las pólizas que protegen la integridad física del inmueble, quedando como beneficiaria en un 100 % la entidad financiera, que no aporta en ningún caso el 100 % de los recursos para la adquisición del bien; es decir, en caso de materialización del riesgo amparado la entidad financiera recibe el 100% del pago deducible, cuando para la adquisición del mismo no afrontó el valor total ni asume los pagos de las pólizas.

Estas situaciones desequilibradas son soportadas por el locatario de manera pacífica, pues de otra forma el crédito le sería negado; el escrito a continuación analiza la presencia de cláusulas abusivas en contratos de *leasing* habitacional hoy en día.

**Palabras clave:** *Leasing* habitacional; Cláusulas abusivas; Derecho a la vivienda digna; Derecho del consumidor financiero; Equilibrio contractual.

- 1 Fecha de recepción: 15 de marzo de 2019. Fecha de aceptación: 30 de mayo de 2019. Para citar el artículo: Vargas Romero, M. (2019). Cláusulas abusivas en contratos de *leasing* habitacional en Colombia: ¿un mal necesario?, en *Revista Con-texto*, n.º 51, pp. 55-65. DOI: <https://doi.org/10.18601/01236458.n51.04>.
- 2 Estudiante de Derecho de la Universidad Nacional de Colombia. Curso International Commercial Arbitration: A Practical Vision, de la Escuela Internacional de la Sede Bogotá, Universidad Nacional de Colombia, enero de 2015, correo-e: [mcvargasr@unal.edu.co](mailto:mcvargasr@unal.edu.co)

## ABUSIVE CLAUSES IN HOUSING LEASE CONTRACTS IN COLOMBIA: A NECESSARY EVIL?

### ABSTRACT

This paper analyzes the presence of abusive clauses in housing lease contracts in Colombia today. The contractual imbalances, still prevailing in private law, manifests itself in a very strong form in the clauses of Housing Lease Contracts. That is because, in order to obtain the desired loan (which would allow lessees to provide to their families a housing solution), lessees must agree to pay disproportionate charges that do not correspond to their (inexistent) ownership rights that proceed from the Lease Contract. Among others, lessees must agree to pay the derived costs corresponding to the initial registration of the acquisition of the property; this is absurd because the owner of the property will, in fact, be the financial entity, and not the lessee. In addition, lessees must fully pay the costs of the insurance policies that protect the physical integrity of the property. In the event of a claim, the terms of such insurance policies award the financial entity with 100% of the compensation. Even though, financial institutions do not provide 100% of the funds needed to buy the property. In other words, in the case of materialization of the risk covered, the financial entity receives 100% of the deductible payment. However, to acquire the property, the financial institution did not pay 100% of its total value, nor they make the corresponding payments of the insurance policies. To conclude, prospect lessees must peacefully agree to this abusive kind of contracts. If they do not, their desired credit will be denied.

**Keywords:** Housing Lease Contracts in Colombia; Abusive Clauses; Right to Decent Housing; Rights of Financial Consumer; Contractual Balance.

### INTRODUCCIÓN

En Colombia, las ventajas del contrato de *leasing* habitacional como mecanismo de adquisición de vivienda son evidentes; de hecho, día a día son más las personas que utilizan este mecanismo de financiación, pues permite acceder a créditos para adquisición de vivienda entregando recursos propios de mínimo el 20% del valor de la vivienda a financiar, en contraste con el 30% que exige el sistema de crédito hipotecario. Por otra parte, el *leasing* habitacional permite gozar de ventajas tributarias, pues el bien inmueble se encuentra en el patrimonio del locador mientras el locatario no ejerza la opción de compra, por lo cual no se refleja este activo en su declaración de renta, pudiendo además deducir los intereses pagados por esta financiación en el año gravable inmediatamente anterior.

De lo que se ocupa el presente artículo es de analizar la posible presencia de cláusulas abusivas al interior de los contratos de *leasing* inmobiliario con destino a financiación de vivienda familiar, que pudieran llegar a menoscabar los derechos del consumidor financiero de estos productos, e incluso vulnerar derechos fundamentales de alta relevancia

en nuestro ordenamiento jurídico, pues acá no nos referimos a cuestiones de inversión mercantil, con fines especulativos en el mercado, sino del acceso a la vivienda de muchas personas que encuentran en esta figura una solución de vivienda para su familia. La problemática específica que se quiere abordar se refiere a dos puntos:

1. Las cláusulas relativas al pago de los gastos derivados de la adquisición del inmueble, referentes a registro y matrícula están, en principio, en cabeza del adquirente, esto es, el locador, pues su obligación principal consiste en adquirir, incorporar en su patrimonio el inmueble elegido por el locatario y cederle su uso, esto es, hacerle entrega material del inmueble y reconocerlo como tenedor, reservándose el dominio.

Sin embargo, al clasificar dichas obligaciones tributarias como delegables, estas, en principio en cabeza del locador, junto con el pago del impuesto predial, también en cabeza del locador, por encontrarse la titularidad del inmueble en su cabeza, se encuentra que en la práctica estos deberes de tributación son trasladados al locatario, quien no ejerce ninguna resistencia ni plantea objeciones por tratarse de contratos de adhesión, en donde ve limitadas sus posibilidades de libre discusión, ya que si llegara simplemente a plantearlo, por decirlo de una manera llana y sencilla: *no sería beneficiario del crédito*. Es así como las entidades financieras, la parte fuerte en la relación contractual, diseñan y redactan el clausulado del contrato, delegando y desplazando estas obligaciones hacia los locatarios, la parte débil.

2. Por otra parte, se evidencia una inequidad en las pólizas de los seguros contratados para la protección material del bien; así, por lo menos el 20% de los recursos con los cuales se adquiere el inmueble son aportados por el locatario. Sin embargo, en las pólizas constituidas el beneficiario es, invariablemente, la entidad financiera, en un 100%. Esta problemática se evidencia mejor en el siguiente caso hipotético: ¿Qué ocurre si, por ejemplo, la relación se invierte y el locatario aporta el 80% de los recursos para adquirir el bien? (Bien puede darse el caso, por ejemplo, de una persona interesada en las ventajas tributarias).

Ahora bien, en este segundo caso, ¿sería equitativo que, ante la materialización del riesgo, sea la entidad financiera la beneficiaria del 100% de la póliza contratada, cuando para la adquisición del bien solamente realizó un aporte mínimo? Esta cuestión de las pólizas y la subrogación de la obligación de pago de gastos de matrícula y registro, inicialmente en cabeza del locador (la entidad financiera), al locatario, parecen ser ejemplos de cláusulas abusivas en este tipo de contratos, y serán el otro objeto de estudio de la presente investigación, para analizar la inequidad en este tipo de contratos.

## EL LEASING INMOBILIARIO

El *leasing* moderno en sus inicios fue una figura que facilitó el desmonte de relaciones de producción en masa, al permitirles a los empresarios disponer de la maquinaria y recursos necesarios para el desarrollo de su actividad, sin ser el titular del dominio de dichos acti-

vos, posibilitándole diversificar su producción y atender una demanda diversa y cambiante, reservándose el ejercicio de la opción de compra una vez vencido el plazo pactado.

No obstante, esta forma contractual que cada vez denota menos características de atipicidad (Baena Cárdenas, 2006, p. 12), en razón de su gran acogida y consecuente necesidad de reglamentación, adquiere, cuando su objeto es la vivienda familiar, connotaciones especiales que la hacen susceptible de consideraciones más profundas en relación con su naturaleza de desigualdad contractual entre las partes, que se evidencia en la clasificación como contratos adhesivos, ya que podrían llegar a afectar derechos fundamentales, dado que no se aplica en esta órbita la simple y llana especulación mercantil, sino al derecho fundamental de acceso a vivienda digna, que tiene rango de derecho fundamental en la Constitución de 1991.

Gracias a la evolución y auge que han tenido figuras contractuales no convencionales de invención y aplicación reciente como el *leasing*, se tiene que en la práctica es ya muy común su uso, incluso para la adquisición de vivienda; tanto es así que existe actualmente una polémica acerca de la clasificación de la figura contractual como contrato típico o atípico; quienes defienden la segunda postura opinan que el *leasing* no aparece mencionado taxativamente ni en el Código Civil ni en el Código de Comercio, por lo cual se está ante una figura claramente atípica, que debe ceñirse a lo dicho para los contratos típicos, en tanto aplique según el caso concreto, y de manera excepcional, a los contratos atípicos. Los que defienden la esencia del *leasing* como contrato típico afirman que no está exento de regulación, a través de decretos y leyes, y que el desarrollo normativo ha sido de tal complejidad, que se puede afirmar que está plenamente regulado por lo cual estamos, hoy en día, ante un contrato claramente típico.

Así, no se trata, definitivamente, de un simple arrendamiento financiero; definitivamente es un contrato *sui generis* muy bien regulado tal y como ha dicho la honorable Corte Suprema de Justicia:

El *leasing* es [...] un negocio jurídico en virtud del cual una sociedad autorizada –por la ley– para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal –mueble o inmueble– no consumible, ni fungible *lato sensu*, necesariamente productivo, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa podrá adquirir, *in actus*, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto– a su costo comercial (valor residual) sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes<sup>3</sup>.

3 Corte Suprema de Justicia, Sentencia de Casación 6462 del 13 de diciembre de 2002. M. P.: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

## EL LEASING HABITACIONAL EN COLOMBIA

Es aquel negocio jurídico en virtud del cual una entidad financiera especializada, siguiendo las indicaciones del locatario acerca de un inmueble específico, se obliga a adquirir de un constructor (en Colombia, el *leasing* habitacional aplica solamente para financiación de vivienda nueva), o de un patrimonio autónomo, un inmueble específico ya construido o en estado de planos, previamente determinado por el locatario, y a entregárselos a título de *leasing*, para su uso y goce a cambio del pago de unas cuotas periódicas que se causarán durante un plazo determinado (cánones), y permitiéndole al final del período de pagos la posibilidad de ejercicio de opción de compra del bien inmueble referido<sup>4</sup>.

Como se ha dicho, el *leasing*, cuando es destinado a financiación de vivienda, es decir, a la solución de vivienda, adquiere connotaciones especiales que lo han hecho objeto de consideraciones que involucran derechos fundamentales, haciendo necesaria una reflexión acerca del concepto del derecho a la vivienda digna, su normativa nacional e internacional obligatoria para Colombia, y su relación directa e incidencia en la reglamentación del *leasing* habitacional / inmobiliario, así como la incidencia del contenido constitucional de la Carta del 91 en algunas categorías clásicas del Derecho privado, tales como *equilibrio contractual* y *contratos de adhesión*, que han dado lugar a la inclusión de categorías recientes como *cláusulas abusivas* y *derechos del consumidor financiero*, entre otras.

**Concepto de la vivienda digna.** El acceso a la vivienda digna está consignado en el artículo 51 de la Constitución Política. Sin embargo, su definición ha sido modulada y precisada por la Corte Constitucional, pues el derecho a la vivienda digna engloba más que el fomento de las condiciones materiales para acceder a la propiedad de un bien inmueble; es decir, se trata de un derecho social del progresivo cumplimiento. No obstante, el núcleo del derecho fundamental a la vivienda digna involucra algo más complejo, pues atiende la observancia de condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y acceso a espacios en donde de manera razonable la familia pueda desenvolverse, sea o no propietaria. Lo anterior se enmarca en la garantía de la dignidad humana, que proscribe las medidas regresivas y promueve, con un enfoque asistencialista, el acceso a vivienda de sectores marginados; ejemplo de estas políticas públicas son los programas de 100.00 Viviendas Gratis y Mi Casa Ya.

**Normativa internacional.** El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos enuncia a la vivienda como un derecho de la familia mediante el cual, junto con la alimentación, el vestido y la asistencia médica, garantiza el bienestar para la familia<sup>5</sup>.

El artículo 11 numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reproduce la anterior normativa, pues las características mencionadas, junto con la vivienda, garantizan un nivel de vida adecuado para la familia, por lo cual los Esta-

4 *Ibidem*, p. 73.

5 Declaración Universal de los Derechos Humanos, art. 25.

dos Partes se comprometen a asegurar el derecho de acceso a vivienda, reconociendo el papel fundamental de la cooperación internacional con base en el libre consentimiento<sup>6</sup>.

El párrafo 5 de la Comisión de Asentamientos Humanos y Estrategia Mundial de Vivienda, año 2000, señala: "el concepto de vivienda adecuada significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una relación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable...".

**Normativa nacional.** La ley 1537 de 2012 facilita y promueve el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, para lo cual establece y regula instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna, define funciones y responsabilidades de las entidades que gestionan estos intereses, establece herramientas para la articulación de funciones y recursos, define la manera en la que debe participar el sector privado en el fomento de la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, establece mecanismos que promueven la financiación de vivienda, así como el desarrollo territorial, la renovación urbana y la garantía de suministro de servicios públicos básicos, todo armonizando los roles de las entidades nacionales con las distritales.

**Protección del derecho fundamental a la vivienda digna.** En el camino señalado en la Ley 1537, la Corte Constitucional ha protegido el derecho a la vivienda digna en circunstancias tales como "estado de indigencia, pobreza, riesgo de derrumbe o desplazamiento forzado de las personas", es decir, cuando se trata de un sujeto de especial protección. En los demás casos, se garantizan, mediante mecanismos como la tutela, las condiciones mínimas de habitabilidad en el marco de la dignidad de la familia, tal como se ha dicho; con respecto a soluciones de vivienda que le permitan a la familia acceder a la titularidad de los bienes inmuebles, esta cuestión es vista aún como un derecho de progresivo cumplimiento, y se da prioridad a los casos más urgentes; lastimosamente estas políticas pueden perseguir fines loables de bienestar para las personas, pero su principal objetivo es la consecución de réditos políticos.

**Equilibrio contractual.** El Estado Liberal legó a la cultura jurídica occidental el reconocimiento de la igualdad ante la ley. Dicho principio enuncia la igualdad no real, sino legal, pues se asume que las partes se encuentran en condiciones igualitarias para acordar el contenido del contrato; si bien esto es cierto muchas veces, existen situaciones en las cuales esta paridad dispositiva está ausente, y ha tenido que intervenir Estado para regular de manera directa, a través de disposiciones de Derecho público, como en el caso del Derecho laboral, o el ya mencionado Derecho del consumidor.

No obstante, subsisten situaciones en las que la parte fuerte de la relación contractual incluye cláusulas cuyo contenido puede afectar los derechos del adherente:

El oportunismo contractual es el resultado, a veces, de la naturaleza del contrato... si aquella o esta crean una situación práctica en la que resulta muy costoso o difícil sustituir a la parte

6 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Art. 11 Numeral 1.

contractual "oportunista": esto es, se crea una "barrera de entrada" para que otras personas reemplacen a la parte inicial "oportunista" (Palacios Mejía, 2010, p. 38).

Es así que el contenido lesivo para la parte adherente ha recibido recientemente el nombre de cláusulas abusivas, de las cuales nos ocuparemos a continuación:

**Cláusulas abusivas.** Son aquellas disposiciones contractuales, generalmente redactadas por la parte dominante de la relación contractual, que alteran el planteamiento igualitario del negocio jurídico, que la parte débil de la relación suele aceptar sin oposición, bien por falta de manejo de la información (generalmente son legos en estos temas, mientras que las entidades especializadas, es decir, la parte dominante, tienen estas materias como objeto comercial, por lo cual son expertas en estas realidades y clausulados), bien por la comprensión clara de la situación, pero en donde, ante la situación de falta de libre disposición del clausulado, y la posibilidad de rechazo de la petición del servicio/crédito si llegare a poner de manifiesto estas inconformidades, se abstiene de formularlas y continúa adelante con el negocio en cuestión, en el caso específico del *leasing* inmobiliario, por tratarse de una solución de vivienda para su familia; así, la doctrina dice:

(...) suelen denominarse cláusulas abusivas, vejatorias o leoninas... no irrumpe en todos los contratos por adhesión o estandarizados, sino en algunos que, alejados del prístino principio informador de la buena fe, se convierten en continente propicio para que ellas se amueblen y contaminen la atmósfera negocial, esa que debería estar libre de gérmenes, bacterias, productos abrasivos y, en fin, de agentes patológicos que, a su paso, erosionen de plano el debido equilibrio y sacrifican la "justicia contractual", su víctima directa (Jaramillo J., 2016. p. 471).

... hoy la contratación contemporánea descansa en gran parte en la contratación masificada, predispuesta, adhesiva y de consumo, como reflejo directo de las transformaciones registradas en la formación y en la mecánica contractuales... en el caso de los contratos celebrados mediante condiciones generales y, más ampliamente, cláusulas predispuestas por uno de los contratantes, se produce una hipertrofia de él para uno de los contratantes, el predisponente, con la consiguiente reducción, o atrofia para el otro, el adherente. Este último ve limitada, de hecho, su autonomía a un solo extremo, el de contratar o no, sin que se extienda, por tanto, al de colaborar en la fijación de los términos, cláusulas contenido del contrato (Repollo Puig, 2011, p. 1.308).

Así, definitivamente, la disparidad entre las partes contratantes hace más probable la presencia de cláusulas abusivas afectando así la autonomía de la voluntad, base principalísima del Derecho privado, lo cual no ha dejado de ser reconocido tanto en la jurisprudencia como en la doctrina actuales, lo que ha dado origen a los mecanismos constitucionales que han modulado el Derecho privado, en el proceso teórico conocido como *Constitucionalización del Derecho privado*, la cual modula las instituciones tradicionales del Derecho civil, incorporando a sus contenidos las disposiciones de la Carta del 91.

Este cometido queda en manos, únicamente, de uno de los contratantes, el predisponente, lo que no deja de resultar llamativo si se considera que la imagen probablemente más difundida del principio de autonomía de la voluntad es la que presenta a ambos contratantes fijando de consuno los términos de la relación contractual a entablar entre ellos. Ello es debido a que los mecanismos a que se confía el control de los contenidos contractuales— el mercado y la competencia— no funcionan, por definición, con respecto a los contenidos típicamente regulados por las condiciones generales de la contratación (Repollo Puig, 2011, p. 1.310).

Ha sido tanto el avance conceptual de estas categorías, que ha dado lugar a una nueva fuente de Derecho público: el Derecho del consumidor y, por esta vía, del consumidor financiero; así, en el Derecho español los términos *comprador* y *consumidor* se toman como sinónimos, pues el art 51 CE utiliza el término sociológico referido a la contratación en masa propia de la economía global para proteger a todos los ciudadanos. Ocurre algo semejante con el concepto *adherente*, que se toma por *consumidor*, sin una diferenciación específica (Rosillo Fairén, 2010).

**Contratos de adhesión.** Son aquellos contratos, generalmente masificados, que no permiten una libre discusión y disposición del clausulado; la parte fuerte (el predisponente, en este caso las entidades financieras) maneja formatos previamente elaborados que el locatario (en este caso el adherente) debe, simplemente, aceptar y suscribir, si quiere recibir el crédito para la adquisición de su vivienda. No necesariamente hay mala fe de parte del predisponente en este tipo de contratos, por lo que no se puede afirmar de entrada y de manera categórica que se está en frente de contenido abusivo siempre que se nos presenta un contrato de adhesión.

Sin embargo, en algunas ocasiones el clausulado involucra contenido que puede menoscabar los derechos de la parte débil de la relación contractual; esto es, cláusulas abusivas que menoscaban el equilibrio negocial, ya que "generan la imposición de una carga exagerada para el tomador"<sup>7</sup>.

## TITULAR DE LA TRIBUTACIÓN

En principio, la única institución legitimada para establecer la titularidad de las contribuciones fiscales es el Congreso de la República; no obstante, de manera excepcional, el presidente puede decretar impuestos, previa concesión de facultades extraordinarias por parte del primero; lo anterior viene legitimado por el principio "*No taxation without representation*" y el aforismo "*Nullum tributum sine lege*", que corresponde al principio de legalidad en materia tributaria<sup>8</sup>.

Por tanto, si es el legislador quien determina en su carácter representativo del mandato del pueblo, quiénes son las personas titulares de la tributación y las condiciones en que esta debe ser efectuada, no es comprensible ni justificable la manera como las

7 Sentencia CSJ SC de 5 de julio de 2012, rad. 2005-00425.

8 Sentencia C-155/16, Corte Constitucional.

entidades financieras delegan estas obligaciones en cabeza de los titulares, pues esto solo le corresponde al legislador. Se puede afirmar, por tanto, que cuando las entidades financieras trasladan las obligaciones tributarias derivadas de la adquisición y dación de un inmueble en *leasing* hacia un locatario, están usurpando funciones del legislador, en desmedro, a fin de cuentas, de la parte contractual débil: el locatario, quien asume una carga desproporcionada, que en cualquier caso no le corresponde, por disposición del locador, quien al realizar esta conducta está asumiendo atribuciones que claramente no le corresponden.

### DESEQUILIBRIO EN LAS PÓLIZAS

Con base en los mismos planteamientos de cargas excesivas para el locatario por medio de la incorporación de cláusulas abusivas en el contrato de *leasing* inmobiliario, se puede afirmar que tanto el pago de las pólizas contratadas para el manejo del riesgo de desmedro físico del inmueble, como la condición de beneficiario en un 100% en cabeza de la entidad financiera, cuando para la adquisición del mismo el locatario realizó aportes de, por lo menos, el 20% del valor total del inmueble, son cláusulas con contenido abusivo, así:

En el primer caso, los deberes del locatario, en lo que tiene que ver con la integridad física del inmueble, en su calidad de tenedor, se restringen al uso adecuado y a la debida diligencia, por lo que el pago de las pólizas aludidas debiera ser de cantera del titular del derecho real de dominio, en este caso la entidad financiera, ya que los riesgos contemplados en estos instrumentos se refieren a las condiciones materiales de su propio patrimonio, y no del patrimonio del locatario.

En el segundo caso, es una cuestión de simple equidad que, en caso de materialización de riesgo, los deducibles sean asignados de manera equitativa en la proporción de los aportes realizados para la adquisición del bien; esto es, dependiendo de la afectación ocurrida, la condición de beneficiario de las pólizas debe ser a prorrata, en el mismo porcentaje del pago realizado.

### CONCLUSIONES

Como se ha visto, la imposición y delegación de los gastos derivados de la adquisición de un inmueble (escrituración y registro), en principio en cabeza del locador, hacia el locatario, es una práctica bastante común y extendida en las entidades financieras cuando utilizan como figura contractual el *leasing* inmobiliario, afectando los derechos de los locatarios, pues al ser la parte débil de la relación y requerir el desembolso de los recursos, no pueden oponerse a dicha disposición unilateral de la entidad, misma que, al delegar esta obligación, en principio en su cabeza, le imponen cargas excesivas que necesariamente debe aceptar, so pena de no acceder al crédito requerido, y no disponer así de una solución de vivienda para su familia.

Se tendrá que revisar, caso por caso, si las ventajas de tipo tributario ofrecidas en el mercado del *leasing* habitacional realmente son tales, pues el locatario debe asumir los costos de registro y matrícula dos veces: en un momento inicial, para la adquisición del inmueble, y posteriormente en el momento en que termine de pagar los cánones acordados y ejerza la opción de compra. Dichos costos no son menores, y tal vez no estén justificados por el ahorro que se pueda tener en la declaración de renta y en los costos deducibles del pago de los cánones.

De la misma manera, se ven en desmedro los derechos de los locatarios cuando deben asumir en su totalidad los gastos de la adquisición de pólizas destinadas a la preservación física y material del bien, pues el inmueble no hace parte en la actualidad de su patrimonio, si bien eventualmente lo será, ya que el ejercicio de la opción de compra es una condición contingente, esto es, bien podría darse o no; en últimas, la titularidad del bien en cabeza del locatario es una cuestión de meras expectativas.

Acerca del pago de los deducibles en situaciones de materialización del riesgo amparado, se trata, como se dijo, de equidad elemental, pues tanto la entidad financiera como el locatario deben ser beneficiarios en un porcentaje equivalente al aporte realizado para la adquisición del bien.

El fomento del acceso a la vivienda de los colombianos merece todos los esfuerzos institucionales y mercantiles, y en este contexto el *leasing* inmobiliario ha sido una herramienta bastante útil; se trata de encontrar un balance entre los derechos e intereses de las entidades financieras, y los esfuerzos, posibilidades y derechos de los consumidores de estos productos; si bien es cierto que el contrato de *leasing* puede ser *sui generis*, esto no quiere decir que sus cláusulas deban ser vejatorias.

## REFERENCIAS

- Baena Cárdenas, Luis Gonzalo (2006). *El leasing habitacional instrumento para financiar la adquisición de vivienda*, 2da edición. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Jaramillo J., Carlos Ignacio (2016). *Principios rectores y reglas de interpretación de los Contratos*. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez, CEDEP –Centro de estudios de Derecho privado– Pontificia Universidad Javeriana, Università degli Studi di Perugia.
- Palacios Mejía, Hugo (2010). *Soluciones jurídicas alternativas problemas económicos en contratos de ejecución sucesiva*. Bogotá: Colección Monografías, editorial De Palma y Grupo Editorial Ibáñez.
- Rosillo Fairén, Alejandro (2010). *La configuración del contrato de adhesión con consumidores*. Madrid, España: La ley temas, la ley grupo Wolters Kluwer
- Repollo Puig, Manuel e Izquierdo Carrasco, Manuel (directores) (2011). *La defensa de los consumidores y usuarios, comentario sistemático del texto refundido aprobado por el real decreto legislativo 1/2007*. Madrid. Iustel.

## Fuentes normativas

Normatividad *leasing* habitacional.

Decreto 148 de 1979.

Decreto 2059 de 1981.

Decreto 2920 de 1982.

Ley 74 de 1989.

Decreto reglamentario 3039 de 1989.

*Leasing* habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y *leasing* para vivienda no familiar: decretos 1787 de 2004 y 3760 de 2008, actualmente incorporados en el Decreto 2555 de 2010.

Ley 35 de 1993.

Decretos 913 y 914 de 1993.

Ley 510 de 1999.

Ley 546 de 1999.

Normas macro del EOSF.

Corte Suprema de Justicia, casación del 13 de diciembre de 2002. M. P.: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, disponible en [http://www.ichrp.org/es/articulo\\_25\\_dudh](http://www.ichrp.org/es/articulo_25_dudh)

Corte Constitucional. Sentencia C-155/16.

Sentencia CSJ SC de 5 de julio de 2012, rad. 2005-00425.