

Luis Gonzalo Baena Cárdenas

**El *leasing* habitacional:
instrumento para financiar
la adquisición de vivienda**

2.^a ed.

Universidad Externado de Colombia

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	11
CAPÍTULO PRIMERO	
GENERALIDADES	15
I. Incorporación del <i>leasing</i> dentro del ordenamiento positivo colombiano	15
A. Decreto 148 de 1979	15
B. Decreto 2059 de 1981	16
C. Decreto 2920 de 1982	17
D. Ley 74 de 1989	17
E. Decreto Reglamentario 3039 de 1989	18
F. Ley 35 de 1993	20
G. Decretos 913 y 914 de 1993	21
H. Ley 510 de 1999	22
I. Ley 795 de 2003	22
J. Decreto Reglamentario 777 de 2003	23
K. Decreto Reglamentario 779 de 2003	25
L. Decreto Reglamentario 1787 de 2004	25
II. Terminología	27
III. Mercantilidad del <i>leasing</i>	27
IV. Naturaleza jurídica del <i>leasing</i>	30
V. El <i>leasing</i> y otras figuras jurídicas	34
A. El <i>leasing</i> y el contrato de arrendamiento	34
B. El <i>leasing</i> y la compraventa a plazos	37
C. El <i>leasing</i> y el mutuo mercantil de dinero	39
D. El <i>leasing</i> y el contrato de ahorro programado para compra de vivienda con derecho real de habitación	41
VI. Algunas clasificaciones del <i>leasing</i>	44

A. <i>Leasing</i> operativo y <i>leasing</i> financiero	44
B. <i>Leasing</i> mobiliario y <i>leasing</i> inmobiliario	47
C. <i>Leasing</i> empresarial y <i>leasing</i> habitacional	52
D. <i>Lease back</i> o retroleasing	52
E. <i>Leasing</i> sindicado	53
VII. Características del <i>leasing</i>	53

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN JURÍDICO DEL <i>LEASING</i> HABITACIONAL	57
I. Constitucionalidad del <i>leasing</i> habitacional	57
II. Sujetos que intervienen en la celebración del negocio	74
A. El proveedor	74
B. La empresa de <i>leasing</i>	75
C. El usuario	76
III. Requisitos de validez del <i>leasing</i> habitacional	76
A. La capacidad	76
B. El consentimiento	80
C. El objeto	82
D. La causa	83
IV. Requisitos de existencia del <i>leasing</i> habitacional	83
A. La cosa	84
B. El precio	88
C. La opción de adquisición	100
v. Requisitos de forma del <i>leasing</i> habitacional	102
VI. Relaciones jurídicas oponibles a terceros	104

CAPÍTULO TERCERO

OBLIGACIONES Y DERECHOS ESPECIALES DE LA EMPRESA DE <i>LEASING</i> Y DEL USUARIO	105
I. Obligaciones especiales de la empresa de <i>leasing</i>	105
II. Derechos especiales de la empresa de <i>leasing</i>	127
III. Obligaciones especiales del usuario	129
IV. Derechos especiales del usuario	131

CAPÍTULO CUARTO

FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LAS OPERACIONES DE <i>LEASING</i> HABITACIONAL	137
I. Celebración de contratos de mutuo mercantil y, en general, operaciones activas de crédito	138
II. Emisión y colocación de bonos	141

III. Sindicación	141
IV. Estructuración de procesos de titularización o securitización	143
CAPÍTULO QUINTO	
TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y CONTABLE DEL <i>LEASING</i> HABITACIONAL	
DEL <i>LEASING</i> HABITACIONAL	161
I. Tratamiento tributario	161
II. Tratamiento contable	163
CAPÍTULO SEXTO	
ASPECTOS PROCESALES DEL <i>LEASING</i> HABITACIONAL	
I. Proceso abreviado de restitución de tenencia	171
II. Proceso ejecutivo singular	172
III. Proceso de pago por consignación	173
IV. Procesos concursales	174
V. Acciones de los terceros frente a las partes contratantes	174
VI. Responsabilidad civil por los daños causados por el hecho de las cosas	174
CAPÍTULO SÉPTIMO	
DIFICULTADES PARA EL DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DEL <i>LEASING</i> HABITACIONAL EN COLOMBIA	
I. La desnaturalización del <i>leasing</i> como operación autónoma	179
II. Falta de adecuada divulgación y conocimiento del <i>leasing</i>	180
III. El <i>leasing</i> habitacional no puede desarrollarse de manera práctica en una sociedad que no cuenta con una adecuada capacidad de ahorro	180
IV. El desfase entre los plazos de las captaciones y los plazos de las colocaciones	181
BIBLIOGRAFÍA	183