

LEASING HABITACIONAL. MODALIDADES. PAGOS ANTICIPADOS.

Concepto 2023070663-001-000 del 11 de agosto de 2023

Síntesis: Los pagos anticipados o abonos a capital que realiza el locatario en un contrato de leasing habitacional se regulan por normas diferentes según se trate de una operación de financiación destinada a la adquisición de vivienda familiar o no familiar.

«(...) consulta sobre la posibilidad de realizar abonos en un leasing habitacional.

En primer lugar, debemos señalar que conforme a lo dispuesto en el Título 1, Libro 28, Parte 2 del Decreto Único para el Sector Financiero, Asegurador y del Mercado de Valores (Decreto 2555 de 2010) los bancos o compañías de financiamiento están facultados para realizar operaciones de leasing habitacional en dos (2) modalidades: (i) leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y (ii) leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar; las cuales fueron definidas en consideración de la destinación que el locatario le quiera dar al inmueble a adquirir.

En este sentido y con el ánimo de brindar una respuesta oportuna y completa frente a su inquietud, procederemos a explicar la regulación sobre pagos anticipados o abonos aplicable a cada una de estas modalidades:

- **Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar es un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo al cual le resultan 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, así como en los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000.

Específicamente, el numeral 8 y párrafo del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 contemplan que, en las operaciones de financiación para la adquisición de vivienda individual a largo plazo pactadas en UVR o en pesos, los deudores pueden realizar prepagos totales o parciales en cualquier momento sin penalidad alguna. Además, para el caso de prepagos parciales, el deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

- **Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar:**

Respecto del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, cabe señalar al tratarse de un leasing financiero se rige por las disposiciones que regulan este tipo de contrato financiero, además de las reglas previstas en el Capítulo 3, Título 1, Libro 28, Parte 2 del Decreto 2555 de 2010.

Lo expuesto, cobra relevancia toda vez que esta Superintendencia en el oficio 2012073410-007 del 9 de noviembre de 2012 se pronunció sobre la aplicación del derecho de los consumidores financieros consagrado en el literal g) del artículo 5 de la Ley 1328 de 2009, adicionado por el artículo 1° de la Ley 1555 de 2012, en las operaciones de leasing financiero, así:

...por tratarse (el artículo 1° de la Ley 1555 de 2012) de una norma con una clara finalidad de protección al consumidor financiero, la misma debe ser aplicada a favor del aquel sin restricción respecto del tipo de contrato de crédito de que se trate en cada caso.

En este orden de ideas, en razón a la función económica de financiación atribuible al leasing financiero y bajo el contexto de protección al consumidor financiero a que se ha hecho referencia, entendemos que las disposiciones de la Ley 1555 de 2012, sobre pago anticipado a las operaciones de crédito, aplican al contrato objeto de consulta (se subraya).

De conformidad con lo expuesto, el locatario de un leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se encuentra facultado para realizar abonos a su deuda, los cuales se sujetan a los beneficios y restricciones señalados en el literal g) del artículo 5 de la Ley 1328 de 2009:

Efectuar pagos anticipados en toda operación de crédito en moneda nacional sin incurrir en ningún tipo de penalización o compensación por lucro cesante, de las cuotas o saldos en forma total o parcial, con la consiguiente liquidación de intereses al día del pago.

Es obligación de las entidades crediticias brindar al usuario información transparente, precisa, confiable y oportuna en el momento previo al otorgamiento del crédito sobre la posibilidad de realizar pagos anticipados de su obligación.

Este derecho del consumidor financiero no será aplicado a operaciones de crédito cuyo saldo supere los ochocientos ochenta (880) smmlv. Para los créditos superiores a este monto, las condiciones del pago anticipado serán las establecidas en las cláusulas contractuales pactadas entre las partes.

Es derecho del deudor decidir si el pago parcial que realiza la abonará a capital con disminución de plazo o a capital con disminución del valor de la cuota de la obligación.

En el evento en que el deudor posea varios créditos con una misma entidad que sumados superen el monto indicado en el inciso tercero, solo podrá realizar el pago anticipado aquí regulado hasta dicho límite. En el evento en que el deudor posea varios créditos con diferentes entidades, podrá realizar el pago anticipado aquí regulado con cada entidad, hasta el límite establecido en la presente ley.

Las disposiciones contenidas en este artículo no aplican a los créditos hipotecarios (se subraya).

Por último, es de anotar que este Organismo en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 11 literal e) y 12 literal d) de Ley 1328 de 2009 ha definido en el numeral 6 del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 29 de 2014) algunos ejemplos de cláusulas y prácticas consideradas abusivas en los contratos de adhesión que celebren las entidades vigiladas con los consumidores financieros, entre las cuales, en punto al tema de pago anticipado de obligaciones financieras, se destacan los siguientes:

6.1. Cláusulas abusivas

6.1.1.5. En los casos previstos en el literal (g) del artículo 5 de la Ley 1328 de 2009, las que limitan el pago anticipado total o parcial de las obligaciones, la posibilidad de elegir si se hace abonar a capital con disminución de plazo o abonar a capital con disminución del valor de la cuota de la obligación.

6.2. Prácticas abusivas

6.2.23. Solicitar documentos innecesarios para el pago anticipado total o parcial de las obligaciones, de conformidad con los límites establecidos en la ley para el efecto.

6.2.28. No poner a disposición del consumidor financiero información sobre la posibilidad de hacer abonos o pagar anticipadamente un crédito en los términos que establezca la ley.

6.2.29. Obstruir o condicionar el derecho que tienen los consumidores financieros de conocer la liquidación de intereses a la fecha en la que este pretenda pagar anticipadamente la totalidad o parte del crédito a su cargo.

6.2.31. No dar información clara y completa al consumidor financiero al momento del pago anticipado total de las obligaciones, quedando saldos que luego son reportados a las bases de datos o condicionar el derecho al pago anticipado de las obligaciones en una sola operación, obligando a hacerlo mediante pagos independientes.

6.2.32. Cobrar por certificaciones solicitadas por los consumidores financieros para hacer efectivo su derecho de proceder al pago anticipado total o parcial de las obligaciones.

6.2.34. No dar la aplicación que indique el consumidor financiero a los pagos o abonos extraordinarios para la cancelación anticipada de sus obligaciones.

El texto completo de las normas e instrucciones mencionadas está disponible en nuestra página web www.superfinanciera.gov.co, en la ruta: Inicio > Normativa > [Normativa general](#).

(...).»