DECRETO 777 DE 2003

(marzo 28)

por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003

Nota: Derogado parcialmente por el Decreto 2555 de 2010 y por el Decreto 1787 de 2004.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le otorgan los numerales 11 y 25 del Artículo 189 de la Constitución Política, el literal n, numeral 1 del Artículo 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero modificado por el Artículo 1 de la Ley 795 de 2003 y el literal f), numeral 1 del Artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero,

DECRETA:

Artículo 1°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización. De acuerdo con el Artículo 1° de la Ley 795 de 2003, los establecimientos bancarios se encuentran facultados para realizar operaciones de leasing habitacional. De igual forma, de conformidad con el régimen general de sus operaciones, el leasing habitacional también podrá ser realizado por las compañías de financiamiento comercial.

Parágrafo 1°. Cada vez que en el presente decreto se haga referencia a ¿entidades autorizadas¿ se entenderá que se refiere a los establecimientos bancarios y a las compañías de financiamiento comercial, entidades autorizadas para la realización de operaciones de leasing habitacional en los términos del presente artículo.

Artículo 2°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Operación de

leasing habitacional. Se entiende por operación de leasing habitacional, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, 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 reglas establecidas en el presente decreto se aplicarán exclusivamente a los contratos de leasing habitacional.

Artículo 3°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Propiedad del inmueble. El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que conservará hasta tanto el locatario ejerza la opción de adquisición y pague su valor. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.

Artículo 4°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Reglas aplicables al contrato de leasing habitacional. Los contratos de leasing habitacional deberán incluir las siguientes reglas:

a) Los contratos deberán contemplar una opción de adquisición a favor del locatario;

b) Las condiciones financieras serán pactadas por las partes;

c) El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato;

d) La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad facultada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario. En este caso, la entidad autorizada informará por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva;

e) El locatario puede ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, pero dicha cesión no produce efectos, hasta tanto sea aceptada por la entidad autorizada;

f) La entidad autorizada podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato;

g) Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real o UVR;

h) Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito;

i) El bien inmueble objeto de leasing habitacional deberá entregarse libre de gravámenes por concepto impuestos, servicios públicos y administración;

j) Las partes pueden acordar la terminación anticipada del contrato, en cuyo caso deben estipularse las condiciones a que estaría sujeta dicha terminación;

k) Los contratos de leasing habitacional no requieren elevarse a escritura pública. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

Artículo 5°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Sistemas de amortización. Los sistemas de amortización del leasing habitacional deberán sujetarse a las

condiciones que establezca la Superintendencia Bancaria dentro del marco de sus facultades legales.

Artículo 6°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Cánones Extraordinarios. Los pagos distintos de los cánones ordinarios pactados en el contrato de leasing habitacional se reflejarán de la siguiente forma, a elección del locatario:

a) Un menor valor de los cánones;

b) Una reducción del plazo del contrato;

c) Un menor valor de la opción de adquisición.

Parágrafo. Al inicio o en cualquier momento de la ejecución del contrato de leasing habitacional, se podrán realizar pagos extraordinarios que se destinarán de acuerdo con lo establecido en el presente Artículo.

Artículo 7°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente. Las partes podrán acordar el ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente, en cuyo caso deberán estipular en el contrato las condiciones a que estará sujeto dicho ejercicio.

Artículo 8°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Seguros. El contrato de leasing habitacional tendrá como mínimo los siguientes seguros:

a) Seguro contra incendio y terremoto que ampare el bien inmueble;

b) Opcionalmente, el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos que se acuerde con las entidades autorizadas. Por ser optativo, la entidad autorizada deberá informar suficientemente al locatario, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional, el alcance de la cobertura y las consecuencias en el evento de no tomar el

amparo.

El locatario podrá tomar los seguros a que haya lugar directamente con las compañías de su elección. No obstante, podrá pactar dentro del contrato de leasing habitacional que las mencionadas pólizas puedan ser tomadas por la entidad autorizada por su cuenta.

Artículo 9°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Solvencia y límites de concentración de riesgo. Para efectos de activos ponderados por riesgo y límites de concentración de riesgo, el leasing habitacional tendrá el mismo tratamiento señalado para las operaciones de leasing inmobiliario que actualmente realizan las compañías de financiamiento comercial.

Artículo 10. Derogado por el Decreto 2555 de 2010, artículo 12.2.1.1.4. Prioridad de los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado su inmueble en dación de pago de su crédito. De conformidad con el literal n, numeral 1 del Artículo 7, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero modificado por el Artículo 1° de la Ley 795 de 2003, los deudores individuales de vivienda que hayan entregado en dación en pago su vivienda, tendrán la posibilidad de optar por el leasing habitacional y los establecimientos bancarios deberán ofrecer el contrato, siempre y cuando tengan capacidad de pago, en los siguientes términos:

a) Si la vivienda entregada en dación en pago no ha sido enajenada o prometida en venta por el establecimiento de crédito, el titular podrá optar por la celebración de un contrato de leasing habitacional sobre dicha vivienda;

b) Si el establecimiento bancario enajenó o prometió en venta a favor de un tercero diferente del titular, podrá ofrecerle a éste otro inmueble de su propiedad, con el propósito de realizar la operación de leasing habitacional en las mismas condiciones señaladas en la Ley.

Parágrafo. La prioridad prevista en el presente Artículo operará sólo para las daciones en pago formalizadas totalmente hasta la fecha de entrada en vigencia de la Ley 795 de 2003. Esta prioridad operará durante los tres meses siguientes a la expedición del presente decreto, para lo cual el usuario deberá manifestarse por escrito dirigido a la entidad autorizada. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de los establecimientos bancarios para celebrar contratos de leasing habitacional sobre bienes que reciban en pago con sus antiguos propietarios.

Artículo 11. Derogado por el Decreto 2555 de 2010, artículo 12.2.1.1.4. Reglas aplicables a la celebración de contratos de leasing habitacional sobre inmuebles entregados en dación en pago.

a) Los establecimientos bancarios deben examinar la capacidad de pago del potencial locatario, con el objeto de establecer su elegibilidad para ser beneficiario de la prioridad prevista en el Artículo 1° de la Ley 795 de 2003. No obstante, los establecimientos bancarios deben definir y dar a conocer al público los criterios generales de evaluación que le sirven para determinar la capacidad de pago del potencial locatario;

b) Los establecimientos bancarios deberán entregar el inmueble al usuario totalmente al día en materia de impuestos, servicios públicos y administración. A partir de la fecha de celebración del contrato de leasing habitacional, el locatario debe dar cumplimiento a las obligaciones previstas en este decreto y en el respectivo contrato.

Artículo 12. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Deber de información para la protección de los usuarios. Las entidades autorizadas deberán suministrar anualmente, durante el segundo mes de cada año calendario, información suficiente y de fácil comprensión para los locatarios respecto de las condiciones de sus operaciones de leasing habitacional, en los términos que determine la Superintendencia Bancaria de acuerdo con sus facultades legales.

En todo caso, la información que se suministre debe incluir como mínimo lo siguiente:

a) Una proyección de los cánones a pagar en el año que comienza. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados;

b) La discriminación de las amortizaciones, el costo financiero y los seguros pagados por el locatario en el año inmediatamente anterior.

Parágrafo. Sin perjuicio de las normas especiales, previo al sometimiento ante la Superintendencia Bancaria de las quejas individuales relacionadas con la prestación de servicios por parte de las entidades autorizadas que en virtud de sus competencias pueda conocer, el locatario deberá presentar su reclamación al defensor del cliente de la respectiva entidad autorizada. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones judiciales que pueden presentar los locatarios a efectos de resolver sus controversias contractuales y de aquellas quejas que en interés general colectivo se presenten ante la Superintendencia Bancaria.

Artículo 13. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Titularización de contratos de leasing habitacional. Las entidades autorizadas para realizar contratos de leasing, las sociedades titularizadoras y las sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, podrán obrar como originadoras o emisoras, según sea el caso, de títulos representativos de flujos derivados de contratos de leasing habitacional. La Superintendencia de Valores, en ejercicio de sus funciones legales, señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez.

Artículo 14. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Liquidación del

establecimiento de crédito contratante de operaciones de leasing habitacional. De conformidad con el literal h) del Artículo 299 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, no forman parte de la masa de la liquidación los bienes dados en leasing habitacional, los cuales se transferirán al locatario cuando ejerza la opción y pague el valor respectivo. Si está pendiente el plazo de ejecución del contrato y el locatario no accede a pagar el valor presente correspondiente, el contrato y el bien serán cedidos a otra entidad legalmente facultada para desarrollar operaciones de leasing habitacional.

Artículo 15°. Derogado por el Decreto 1787 de 2004, artículo 17. Autorización Vigencia. El presente decreto rige desde la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de marzo de 2003.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Viceministro de Hacienda y Crédito Público encargado del Despacho del Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Cecilia Rodríguez González-Rubio