

# MANUAL JURÍDICO DEL LEASING

**Fedeleasing**

Actualizado a 2014

- ÍNDICE

**Antecedentes del leasing en Colombia.....**

**I. Aspectos Generales.....**

**II. Modalidades de leasing.....**

**III. Del contrato de leasing.....**

**IV. Aspectos contables y fiscales del leasing.....**

**V. Aspectos procedimentales del contrato de leasing.....**

**VI. El leasing habitacional.....**

**Anexos**

## ANTECEDENTES DEL LEASING EN COLOMBIA

En Colombia aparece el leasing a principios de la década de 1970, como actividad comercial no vigilada. Para esa época, en el mundo, la operación de arrendamiento financiero era ya una actividad de financiamiento que en colocaciones bordeaba los 32 billones de dólares. Los Estados Unidos, Alemania, el Reino Unido y Japón eran los países que reportaban el mayor desarrollo del negocio.

Después de un concienzudo estudio sobre la naturaleza de la operación realizada, el gobierno nacional llegó a la conclusión que el leasing era un producto comercial financiero, y el 6 de agosto de 1981 expide el Decreto 2059, mediante el cual estableció que las sociedades comerciales que se dedicaran a la actividad de leasing quedarían sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Sociedades, como cualquier otra sociedad mercantil.

Con la crisis financiera de 1982 y la declaratoria de Emergencia Económica, al amparo del artículo 122 de la Constitución Política de 1886, fue expedido el Decreto Ley 2920, que en su artículo 26 señalaba que las compañías de leasing no podían realizar en forma masiva y habitual captaciones de dinero del público. En ese mismo año, la Superintendencia Bancaria autorizó a las corporaciones financieras para prestar recursos a las compañías de leasing.

La Ley 74 de 1989 ordenó el traslado de la vigilancia y control de las empresas de leasing a la Superintendencia Bancaria y estableció que la organización de estas compañías debía hacerse conforme a lo previsto en la Ley 45 de 1923; en consecuencia, el Ministerio de

Hacienda y Crédito Público, mediante el Decreto 3039 de 1989 reglamentó el artículo 11 de la mencionada ley 45. Fue este decreto el primer estatuto reglamentario de la actividad.

Por su parte, la Superintendencia Bancaria, mediante varios actos administrativos, entre ellos la Resolución 4460 de 1989, organizó la vigilancia de las leasing y reglamentó su actividad.

En 1990 es expedida la ley 45, de reforma financiera. Califica a las sociedades de leasing como sociedades de servicios financieros en la misma categoría de las fiduciarias, comisionistas de bolsa, almacenes generales de depósito y sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías.

Ya bajo la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, se expiden varias normas de carácter tributario, reconociendo la realidad económica del contrato de leasing, donde se deja claro que es una operación especial, diferente al crédito, a la venta a plazos y al arrendamiento puro, al establecer que en los casos de enajenación de los bienes objeto de un contrato de leasing y en ejercicio de la “opción de compra”, el valor comercial de la enajenación sería el de dicha opción, sin importar, para el caso de los inmuebles, que dicho valor fuere inferior al costo o al avalúo catastral vigente en la fecha de enajenación (Decreto 836 de 1991).

Igualmente, el Decreto 2913 de 1991 permite que a partir de 1992 se puedan depreciar los bienes objeto de los contratos de leasing durante la vigencia de los contratos; y la Ley 6a de 1992, reglamentada por el Decreto 1250 de 1992, elimina el IVA para los cánones de arrendamiento financiero o leasing y autoriza descontar del impuesto sobre la renta el

impuesto a las ventas pagado en la adquisición de los bienes de capital entregados en leasing.

En 1993 se produce un cambio muy importante. Con el objeto de permitir a las compañías de leasing captar ahorro del público, sin que ello supusiera un cambio en la operación activa de leasing, se ordena la conversión de las sociedades de leasing en Compañías de financiamiento comercial, dividiendo a estos intermediarios financieros en dos grupos: los especializados en leasing, y las compañías tradicionales de financiamiento comercial. A partir de la Ley 510 de 1999, de reforma financiera, la diferenciación se produce como efecto de la especialización en el principal negocio explotado, el leasing.

A partir del año 1993, las leasing se convirtieron en Compañías de financiamiento comercial y amplían el fondeo de sus operaciones: préstamos de las Corporaciones Financieras, redescuentos ante IFI y Bancoldex, emisión de bonos ordinarios y captación mediante CDT. Además, se les permite realizar operaciones activas, propias de las Compañías de financiamiento comercial. En el año 2003 se permite a Findeter redescontar contratos de leasing en determinadas condiciones.

Durante el resto de la década de los 90, tanto el Gobierno Nacional como la propia Superintendencia Bancaria regulan con mayor profundidad la actividad de las compañías especializadas en leasing. Se destaca la expedición de los Decretos 913 y 914, de 1993, mediante los cuales se realiza un primer intento de reglamentación de algunos aspectos del contrato de leasing, se le reconocen sus propias características y se reglamenta de manera puntual la operación.

En el año 1996, la Superintendencia Bancaria expidió la Circular Externa No. 007, mediante la cual se imparten instrucciones dirigidas a asegurar el estricto cumplimiento, por parte de las Compañías de financiamiento comercial, de los requisitos contemplados en los artículos 2° y 3° del Decreto 913 de 1993, con ocasión de la celebración de los contratos de arrendamiento financiero. En dicha circular se establecieron reglas relativas a la adquisición de bienes, el ejercicio de la opción de adquisición, el tratamiento de los prepagos, la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento financiero y/o refinanciación de los cánones, la cancelación del precio en la adquisición de los bienes para ser entregados en arrendamiento financiero, la constitución de garantías sobre los bienes en arrendamiento financiero, los avalúos de bienes retirados en leasing y el inventario de activos en leasing, entre otras.

Posteriormente, la Ley 795 de 2003 señaló que, tanto los establecimientos bancarios como las compañías de financiamiento comercial, son entidades autorizadas para realizar operaciones de leasing habitacional, las cuales debían tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Para el desarrollo de la operación, los Establecimientos Bancarios, debían dar prioridad a los deudores de los créditos de vivienda que hubiesen entregado en dación en pago el respectivo inmueble.

El Gobierno Nacional, en desarrollo de la atribución contemplada en el artículo 1 de la citada Ley, expidió los Decretos 777 y 779, ambos del 28 de marzo de 2003, los cuales reglamentaron la operación del leasing habitacional y el tratamiento tributario aplicable, respectivamente.

Con la expedición del Decreto 1787 del 3 de junio de 2004, se derogó el Decreto 777 de 2003, salvo los artículos 10 y 12, y se reglamentaron las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003, al tiempo que se señalaban dos modalidades de leasing habitacional: la de adquisición de vivienda familiar y la de adquisición de vivienda no familiar.

En el año 2005 mediante el Decreto 4327 del 25 de noviembre el Gobierno Nacional fusionó la Superintendencia Bancaria con la Superintendencia Valores dando lugar a la actual Superintendencia Financiera.

Finalmente, a través de la Ley 1328 del 15 de julio de 2009, se modificó el nombre de las Compañías de financiamiento comercial por el de Compañías de Financiamiento, y se amplió a los establecimientos bancarios la facultad de realizar operaciones de leasing y arrendamiento sin opción de compra.

Es importante mencionar que los decretos referidos, así como todas las normas posteriores, hasta hoy, respetan la naturaleza jurídica y la realidad económica de la operación; se reconoce que se trata de una actividad comercial; se entiende que en esta operación no hay intermediación de dinero, sino de bienes; su contabilización en el PUC corresponde a una cuenta especial en el activo: “bienes dados en leasing”, diferente a la cuenta de “cartera de créditos”; se reconoce como una operación de arrendamiento, a tal punto que en los procesos universales, antes procesos concursales, hoy Ley 550 de intervención económica, y

la Ley 1116 de reorganización, no es catalogada como crédito sino como gasto de administración.

En el año 2010 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público compiló los decretos relacionados con las materias del sector financiero, asegurador y del mercado de valores a través del Decreto 2555.

## **ASPECTOS GENERALES**

### **1. ¿QUÉ ES EL LEASING FINANCIERO O ARRENDAMIENTO FINANCIERO?**

En sentido amplio, el leasing es un contrato financiero mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

La denominación “leasing” es una palabra en inglés, que viene del verbo “to lease” que significa “tomar o dar en arrendamiento”, pero que no recoge de manera suficiente la complejidad del contrato, que es especial y diferente al simple arriendo; sin embargo, la legislación y doctrina mundial, incluida Colombia, lo ha nominado “leasing”.



## 2. ¿CUÁLES SON LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO?

1º Es un contrato **bilateral**, esto es, que crea obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo, actúan las unas como causa de las otras.

2º Es un contrato **consensual**: para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes y no requiere solemnidad alguna. No obstante, para fines probatorios la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito.

No obstante, el artículo 4 del Decreto 1787 del 3 de junio de 2004, señala que los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar deben celebrarse por escrito.

3º Es **oneroso**: ambos contratantes persiguen con su celebración un beneficio económico, gravándose cada uno en beneficio del otro.

4º Es **conmutativo**, puesto que existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes. Las ventajas que esperan derivar las partes del contrato pueden ser determinadas desde el mismo momento de celebración del contrato.

5º Es de tracto sucesivo: porque las obligaciones de las partes se van cumpliendo periódicamente durante la vigencia del contrato, a cada instante, periódica y continuamente.

6° Es un contrato de **naturaleza mercantil**, dado que, además de estar regulado por la ley mercantil se celebra con una entidad financiera. Si el locatario es una persona natural no comerciante, la entidad autorizada como arrendadora siempre es una sociedad comercial, lo que hace incuestionable el que el contrato se rija por las disposiciones de la ley mercantil.

7° Es **principal**: subsiste por sí solo sin necesidad de otro contrato.

### 3. ¿CUÁNTAS CLASES DE LEASING HAY?

Existen diversas modalidades de leasing, todas las cuales se enmarcan en dos tipos fundamentales que son el **Leasing Financiero**, y el **Leasing Operativo**, o arrendamiento sin opción de compra.

El Leasing Financiero es un contrato en virtud del cual un establecimiento de crédito, sea este una compañía de financiamiento o un banco, y que se denomina LA LEASING O EL BANCO, entrega a una persona natural o jurídica, denomina EL LOCATARIO, la tenencia de un activo que ha adquirido para el efecto y que éste último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado, y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición también denominada opción de compra, lo cual no implica que su ejercicio sea una compraventa.

El Leasing Operativo, o Arrendamiento sin Opción de Compra, es un contrato en virtud del cual una persona, natural o jurídica, denominada LA ARRENDADORA, entrega a otra, llamada LA ARRENDATARIA, la tenencia de un bien para su uso y goce, a cambio del pago de un canon o renta periódica.

#### **4. ¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL LEASING FINANCIERO?**

1º La entrega de un bien para su uso y goce.

2º El establecimiento de un canon periódico compuesto por amortización y componente financiero.

3º La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer, siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo.

#### **5. ¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL LEASING OPERATIVO O ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA?**

1º La entrega del bien.

2° El pago de un canon.

#### **6. ¿EN QUÉ SE DIFERENCIA EL LEASING FINANCIERO DEL LEASING OPERATIVO O ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA?**

La diferencia fundamental consiste en que en el leasing financiero siempre existe una opción de adquisición, pactada desde el inicio del contrato a favor del locatario, mientras que en el operativo, o arrendamiento sin opción de compra no existe tal facultad..

En el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del locatario, al paso que en el operativo, o arrendamiento sin opción de compra, es permanecer en poder del arrendador.

#### **7. ¿ES EL LEASING UN CONTRATO ATÍPICO?**

El Decreto 913 de 1993 definió en su artículo 2° (hoy artículo 2.2.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010) el leasing financiero con base en las costumbres y prácticas mercantiles vigentes para entonces, de la siguiente manera:

“Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega, a título de arrendamiento, de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra”.

Para una parte de la doctrina nacional, de esta forma quedó tipificado en la legislación Colombiana el contrato de leasing financiero. Sin embargo, para otros, la normativa en la materia es bastante precaria, lo que nos lleva a concluir que esta insuficiencia legal impide calificar como típico al contrato de leasing, toda vez que el legislador no ha reglamentado el contrato con la especificidad requerida, suficiente como para darle cuerpo de contrato típico, sin que ello signifique que se desdibuje la naturaleza independiente y especial de este contrato frente a otras figuras contractuales.

Fedeleasing acoge la posición de que el leasing es un contrato típico.

#### **8. NATURALEZA JURÍDICA DEL LEASING**

Tiene su propia naturaleza y no puede ser calificado o asimilado a otros tipos contractuales.

Es un **contrato de leasing**.

#### **9. ¿PUEDEN APLICARSE ANALÓGICAMENTE AL LEASING FINANCIERO LAS NORMAS DE OTRAS FIGURAS CONTRACTUALES?**

Solamente se podrá acudir analógicamente a la normativa aplicable a otras figuras contractuales cuando una situación no se encuentre regulada por la ley ni por el contrato de leasing o no exista costumbre mercantil sobre el particular.

Es decir, para el leasing se deben aplicar en su orden:

1. Las normas imperativas relacionadas con el leasing.
2. Las cláusulas contractuales acordadas por las partes, siempre y cuando no sean contrarias a disposiciones de orden público;
3. La costumbre mercantil.
4. Normas generales supletivas de la ley mercantil.
5. En ausencia de las anteriores, aplicación analógica de otras figuras contractuales que guarden alguna semejanza relevante.

#### **10. ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE EL LEASING Y LA VENTA A PLAZO?**

La diferencia radica en que mientras el objeto del leasing lo constituye la explotación del bien, el de la venta a plazos lo constituye el traslado de la propiedad. En el leasing, la propiedad del activo está durante todo el contrato en cabeza de la entidad autorizada, quien entrega al locatario la tenencia del bien y una opción para su adquisición al finalizar el mismo. En la venta a plazo, la propiedad del bien está desde el inicio del contrato en cabeza del

comprador, quien lo usa y disfruta con ánimo de señor y dueño aunque no haya pagado la totalidad del precio.

En la venta a plazo la propiedad del bien se consolida plenamente y en forma automática cuando se paga la primera cuota del precio de la venta, mientras que en el leasing sólo se consolida la propiedad en cabeza del locatario mediante el ejercicio de la opción de adquisición y una vez cumplidas todas las obligaciones dinerarias emanadas del contrato de leasing.

En consecuencia, en la venta a plazo la propiedad del bien puede regresar al vendedor, por la condición resolutoria tácita emanada de la forma de pago, al paso que, en el leasing, el traslado del dominio no está sujeto a condición resolutoria emanada de la forma de pago; simplemente, cuando se ha cancelado la totalidad de los cánones, y cumplido con la totalidad de las obligaciones, se puede ejercer la opción de adquisición.

**11. ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE UN CONTRATO DE LEASING Y UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?**

Las diferencias señaladas anteriormente para distinguir el leasing financiero del operativo, o arrendamiento sin opción de compra, son las mismas que lo distinguen del contrato de arrendamiento.

Igualmente, hay que distinguir el leasing del denominado **renting**, que es un contrato por medio del cual el arrendador entrega un bien en alquiler al arrendatario, en el renting, normalmente se entregan servicios adicionales como el mantenimiento, operarios, posibilidad de reemplazos de los equipos, etc.

## 12. ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE UN LEASING Y UN CRÉDITO?

Mientras el leasing tiene como condición esencial la entrega de un activo de propiedad de la entidad autorizada al locatario, para su uso y goce, en el crédito lo que se entrega al cliente es dinero, bien fungible, y el beneficiario del crédito debe devolver dinero, junto con los intereses generados por la operación.

En el leasing se intermedian bienes, activos; en el crédito se intermedia dinero.

La existencia de un activo de propiedad de la entidad autorizada es de la esencia de la operación de arrendamiento; en el crédito no existen bienes de por medio, y si ellos se



presentan son como garantía, respaldo de la operación crediticia, es decir, subordinados a un contrato principal, como lo es el mutuo.

El pago periódico en el leasing es un canon, que puede o no incluir amortización del valor del activo que se entrega en leasing; entre tanto en el crédito se pagan cuotas, o inclusive un solo pago al vencimiento del plazo del mutuo, junto con unos réditos del capital prestado, es decir pago de intereses.

En la operación de leasing no hay traslado de la propiedad del bien entregado en arrendamiento durante el plazo del contrato; en el crédito, el dinero que se entrega en préstamo es traslativo del dominio, al ser bien fungible, y el deudor se obliga a pagar en dinero, billetes o recursos diferentes a los entregados por la entidad financiera. En el leasing, el bien entregado para uso y goce es el mismo durante todo el período del contrato.

Tampoco puede confundirse el leasing con un crédito garantizado, porque este último es un contrato por el cual una parte entrega a la otra una suma determinada de dinero, generalmente de libre destinación, que ésta se obliga a pagar, dando como garantía del pago su firma y/o la de un tercero (garantía personal), o la prenda sobre un bien mueble, o la hipoteca sobre un inmueble (garantía real), o cualquier otra garantía admisible; al paso que el leasing es un contrato en que no hay entrega de dinero, sino de activos, por cuyo uso se pacta el pago de un precio periódico. En algunos contratos de leasing existen garantes de las obligaciones del locatario, obligaciones que no se limitan al pago del canon, sino que

comprenden muchas otras, como son el cuidado del bien, el uso acorde con su naturaleza y la devolución en buen estado, si se llegare a presentar.

### **13. EL CONTRATO DE LEASING NO PUEDE PREDICARSE COMO “LOTEO JURÍDICO” DE UN NEGOCIO COMPLEJO**

Una pequeña parte de la doctrina nacional, para no aceptar la naturaleza jurídica independiente del contrato de leasing y querer englobarlo en las “tradicionales” formas contractuales, ha argumentado que el leasing es un negocio jurídico complejo que debe “desenglobarse” o “escindirse” en etapas, cada una de las cuales debe reputarse como un contrato independiente: mandato, compraventa, arrendamiento, crédito, etc.

Predicar la anterior solución al contrato de leasing es atentar contra la unidad del mismo, debido a que al mirar cada prestación como un contrato independiente de los otros y aplicarle las normas correspondientes a cada una de esas figuras típicas que se encuentran dentro del contrato de leasing, sería terminar aplicándole a éste un régimen incoherente y desarticulado.

Es claro que este “esfuerzo mental” de evitar penetrar en la naturaleza jurídica especial del contrato de leasing es, además de “descabellado”, falto de todo fundamento jurídico, y de plano debe desecharse.

#### **14. ¿CUÁNTAS PARTES INTERVIENEN EN UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO?**

En todo contrato de leasing financiero tienen que intervenir por lo menos dos partes, una compañía de financiamiento o un banco, propietario del bien objeto del leasing, y un locatario, persona natural o jurídica que recibe la tenencia del mismo para su uso y goce.

Adicionalmente suelen intervenir en el contrato, sin que sean partes necesarias en el mismo, el proveedor de los bienes objeto del leasing y los garantes.

#### **15. ¿CUÁNTAS PARTES INTERVIENEN EN UN CONTRATO DE LEASING OPERATIVO?**

Las mismas que en el Leasing Financiero, con la diferencia de que el propietario del equipo objeto del contrato puede ser una Compañía de Financiamiento, un Banco, o cualquier persona.

**16. ¿POR QUÉ SE LLAMA LOCATARIO AL ARRENDATARIO DE UN CONTRATO DE LEASING?**

Aunque en la legislación colombiana se habla indistintamente de arrendatario y locatario, la costumbre mercantil ha utilizado el término locatario para señalar al usuario de los bienes en un contrato de leasing financiero, con el objeto de distinguirlo del arrendatario en contratos de leasing operativo o de arrendamiento.

**17. ¿CUÁLES SON LAS ENTIDADES AUTORIZADAS PARA REALIZAR OPERACIONES DE LEASING FINANCIERO?**

Los únicos facultados por la ley para celebrar contratos de leasing financiero en calidad de arrendadores son las Compañías de Financiamiento y los Bancos.

**18. ¿QUIÉNES ESTÁN FACULTADOS PARA REALIZAR OPERACIONES DE LEASING FINANCIERO Y OPERATIVO O ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA?**

Conforme a la legislación vigente, el leasing financiero, desde el punto de vista activo de la operación, puede ser realizado por las Compañías de Financiamiento y los Bancos. (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero / Decreto 663 de 1993 y Ley 1328 de 2009 artículo 26).

Por otra parte, cualquier persona natural o jurídica, incluidas las Compañías de Financiamiento y los Bancos, puede celebrar operaciones de leasing operativo o arrendamiento sin opción de compra, en calidad de arrendadores.

Desde el punto de vista pasivo de la operación, cualquier persona natural o jurídica puede celebrar contratos de leasing financiero en calidad de locatario. Así mismo, cualquier persona natural o jurídica puede celebrar contratos de leasing operativo o arrendamiento sin opción de compra, en calidad de arrendatario.

## CAPÍTULO II

### MODALIDADES DEL LEASING

Son las distintas operaciones que se pueden realizar bajo la figura del contrato de leasing financiero y del leasing operativo o arrendamiento sin opción de compra.

#### 19. ¿QUÉ ES EL LEASING INTERNACIONAL O CROSS BORDER LEASING?

Es un contrato en el cual la entidad autorizada y el locatario se encuentran en países distintos y se rigen por sistemas legales diferentes.

Una de las características más importantes del leasing internacional en la regulación colombiana, cuando se trata de una operación entre una entidad autorizada extranjera y un locatario domiciliado en Colombia, es que el bien objeto del contrato se importa bajo el régimen de importación temporal a largo plazo, si se cumplen los requisitos establecidos en la ley para el efecto.

Lo anterior significa que nuestra legislación financiera exige que el contrato de leasing se celebre en el exterior entre una entidad autorizada del exterior (arrendadora), con un residente en Colombia (arrendatario), y con sujeción al régimen cambiario y aduanero colombiano.

## **20. ¿QUÉ ES EL LEASING DE IMPORTACIÓN?**

Es un contrato sobre equipos que están fuera de Colombia y que, por ende, deben importarse. Por lo general, en este tipo de contratos el locatario encarga a la entidad autorizada la negociación con el proveedor del exterior del bien que él expresamente ha escogido, así como la importación del equipo. También existe una modalidad de leasing de importación, en la cual se acuerda que el locatario negocie el bien con el proveedor y haga la respectiva importación, y la entidad autorizada financie todos los gastos en que incurra por tales conceptos.

En muchas ocasiones, cuando el proceso de importación del bien se dilata, sea porque deba construirse en el exterior o por cualquier otro motivo, el futuro locatario cancela a la entidad autorizada los “intereses” sobre los anticipos que ha girado la entidad autorizada al proveedor del exterior; es legalmente posible que el pago de dichos “intereses por anticipos” se cancele en un solo contado previo a la formalización del contrato de leasing.

Si, tanto el locatario como la entidad autorizada importadora son nacionales, el leasing será de importación pero no será un Leasing Internacional, carácter que adquirirá si la entidad autorizada es extranjera.

#### **21. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR LEASING DE EXPORTACIÓN?**

Es un contrato sobre equipos que deben exportarse. En este tipo de contrato, la entidad autorizada es colombiana, y el locatario, de cualquier nacionalidad, está en el extranjero, por lo cual, todo Leasing de Exportación es igualmente un leasing Internacional.

#### **22. ¿QUÉ ES UN LEASING SINDICADO?**

Es aquel en que el activo objeto del contrato de leasing pertenece a dos o más entidades autorizadas nacionales o extranjeras.

De conformidad con la normativa vigente en Colombia, cuando una entidad colombiana autorizada quiera participar como copropietaria con compañías extranjeras en una operación



de leasing internacional, realizada con locatarios colombianos, su participación no podrá exceder del quince por ciento (15%), del costo del bien.

Cuando se trate de operaciones sindicadas entre entidades autorizadas nacionales, el porcentaje de copropiedad sobre el bien dado en leasing que corresponda a cada una de ellas será el que libremente acuerden. En estos casos, la legislación colombiana prevé que el contrato lo celebren conjuntamente todas las entidades autorizadas copropietarias, y denomina la operación como Leasing en Copropiedad.

### **23. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR SUBLEASING?**

El Subleasing es una modalidad de leasing mediante la cual la entidad autorizada que celebra el contrato no es la propietaria del equipo objeto del mismo, sino que éste pertenece a otra entidad autorizada. La norma legal colombiana sólo autoriza el subarrendamiento o subleasing, respecto de bienes de sociedades extranjeras que se importen para dar en leasing a locatarios domiciliados o residentes en Colombia. En estos casos se requiere que la entidad autorizada extranjera autorice expresamente a la nacional, para entregar el bien en subarriendo.

**24. ¿QUÉ SIGNIFICA UN LEASE-BACK?**

También se conoce como Retroleasing o Sale and Lease Back, y es un contrato de leasing en que el proveedor y el locatario son la misma persona. Esta figura es usada por personas naturales o jurídicas que desean liberar recursos para capital de trabajo, vendiendo a las entidades autorizadas sus activos fijos para tomarlos en leasing.

**25. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR LEASING INMOBILIARIO?**

Un contrato en el cual el bien objeto del leasing es un inmueble.

**26. ¿QUÉ ES EL LEASING HABITACIONAL?**

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 1787 de 2004 existen dos modalidades de leasing habitacional: la destinada a vivienda familiar, donde “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.”

Por otro lado, el leasing habitacional, destinado a vivienda no familiar es aquel donde “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.”

#### **27. ¿QUÉ SE DENOMINA LEASING DE INFRAESTRUCTURA?**

Entiéndase por tal, aquel que versa sobre bienes destinados a la ejecución de obras o proyectos de infraestructura.

Mediante esta modalidad, la entidad autorizada adquiere los bienes que el locatario requiere en el desarrollo de proyectos de infraestructura, y simultáneamente se lo entrega en arrendamiento con opción de adquisición, a plazos iguales o superiores a 12 años, o al término del contrato de concesión respectivo, si existiere.

Este tipo de leasing se utiliza en desarrollo de proyectos de infraestructura en los siguientes sectores: transporte, energético, telecomunicaciones, agua potable y saneamiento básico.

#### **28. ¿QUÉ SE CONOCE COMO CONTRATO MAESTRO O “MASTER LEASE”?**

La operación consistente en el establecimiento, por parte de la entidad autorizada, de un límite máximo para operaciones de leasing, por un monto y por un plazo determinado, donde la totalidad de los bienes adquiridos se incorporan en un solo contrato, que fija las reglas que rigen la operación de leasing.

#### **29. ¿QUÉ SE CONOCE COMO VENDOR LEASING?**

Son acuerdos entre entidades autorizadas para realizar operaciones de leasing y los proveedores de equipos que pueden comercializarse masivamente mediante el contrato de leasing, y en virtud de los cuales, el proveedor otorga a la entidad autorizada descuentos sobre el precio de los bienes y comisiones, y en ocasiones asume compromisos de mantenimiento y recompra, a cambio de lo cual la entidad autorizada se constituye en el

mecanismo de financiación de la venta de dichos bienes. Estos convenios implican una colaboración mutua entre las partes y traen beneficios tanto para la entidad autorizada como para los proveedores, puesto que se amplía la fuerza de ventas de esos bienes y se fomenta la celebración de contratos de leasing.

### **30. ¿QUÉ ES EL LEASING APALANCADO?**

Es una operación en virtud de la cual los recursos que utiliza la entidad autorizada para adquirir bienes y entregarlos en leasing, provienen de uno o varios inversionistas, por lo cual la entidad se convierte en un administrador del contrato. Bajo esta modalidad también es posible que la entidad autorizada actúe como copropietaria del bien entregado en leasing, si aporta parte de los recursos con los cuales se adquiere el bien objeto del contrato. Esta modalidad de leasing aún no se ha desarrollado en Colombia ni se encuentra regulada.

### **31. ¿ES POSIBLE REALIZAR UN LEASING CON ENTIDADES ESTATALES?**

**Sí.** En esta modalidad, el locatario o arrendatario, según se trate de un leasing financiero o de un arrendamiento sin opción de compra, es una entidad estatal.

Se entienden como entidades estatales las siguientes: Nación, regiones, departamentos, provincias, municipios, distritos, asociación de municipios, territorios indígenas, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado, sociedades de economía mixta con participación pública superior al 50%, empresas sociales del estado, empresas de servicios públicos, y demás personas jurídicas en las que exista participación pública mayoritaria.

Esta figura ha sido muy usada en los Estados Unidos de Norteamérica para el desarrollo de programas municipales que comprenden, para su ejecución, una gran variedad de equipos y de entidades.

### **32. ¿ QUÉ SE CONOCE COMO DRY Y QUÉ COMO WET LEASING?**

Son términos utilizados en el leasing de aeronaves, donde se denomina DRY, al que tiene por objeto solamente la aeronave, y WET, al que involucra dentro del canon, además del uso del equipo, la tripulación, el mantenimiento necesario para la operación y el valor de los seguros.

## CAPÍTULO III

### DEL CONTRATO DE LEASING

#### 33. PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.

##### 1. Frente a la entidad autorizada:

a.- Pagar el canon en los plazos convenidos.

b.- Hacer un correcto uso del bien y conservarlo en buen estado de funcionamiento.

La ley prohíbe expresamente a las entidades autorizadas asumir directamente el mantenimiento de los bienes entregados en leasing financiero. Esta prohibición legal no existe para el caso del arrendamiento sin opción de compra.

La utilización del bien debe ceñirse a los términos convenidos en el contrato y a la naturaleza del bien; su explotación económica debe ser racional, como la desarrollaría un “buen empresario” respecto de sus bienes propios.

c.- Permitir la inspección del bien, con el objeto de que la entidad autorizada pueda velar por la debida conservación y seguridad del bien de su propiedad; de esta forma la sociedad arrendadora podrá cerciorarse del cumplimiento adecuado de la obligación de uso adecuado del bien por parte del locatario.

d.- Dado que en el leasing financiero el locatario, además del uso y el goce del bien, tiene la vocación de adquirirlo, responde por su deterioro y contractualmente se compromete a repararlo en caso de que sea necesario. De esta forma el locatario tiene la obligación de asumir todos los gastos de reparación, tanto necesarias para conservar el bien y mantener su buen funcionamiento, como las derivadas del uso normal del mismo.

e.- Los locatarios responden por la destrucción, robo, o cualquier delito contra la propiedad y pérdida del bien dado en leasing; así se debe establecer en los contratos.

f.- Restituir el bien a la entidad autorizada si no ejerce la opción de adquisición o si no ha cumplido con las obligaciones a su cargo; debe recordarse que el locatario usa y goza el bien en virtud de un título precario de mera tenencia. Los gastos de desmonte del sitio de operación y de traslado hasta el lugar de destino y restitución, son de cargo del locatario.



g.- Asegurar contra todo riesgo el bien objeto del contrato. Por tener la calidad de propietaria del bien, la entidad autorizada debe ser la beneficiaria de los seguros en los contratos de leasing.

h.- Por ejercer la tenencia y guarda del bien en leasing, el locatario debe responder de los daños o perjuicios que cause el bien a terceros.

i.- Informar, al final del plazo pactado, si ejerce o no la opción de adquisición.

j.- Pagar oportunamente los impuestos, tasas, contribuciones, gravámenes, etc., que sean exigidos por las autoridades nacionales, departamentales y municipales para el uso del bien entregado en leasing.

**2. Frente al Proveedor del bien:**

a.- Recibir el bien en la oportunidad definida, siempre y cuando el mismo se encuentre en las condiciones de operatividad requeridas y cumpla con los requerimientos del caso.

b- Durante la vigencia de la o las garantías, notificar cualquier desperfecto, daño o hecho cobijado por la garantía, dentro del plazo definido en la misma.

#### **34. PRINCIPALES DERECHOS DEL LOCATARIO**

##### **1. Frente a la entidad autorizada:**

a.- Exigir la entrega del bien para su uso y goce

b.- Exigir la transferencia de la propiedad del bien cuando ejerza la opción de adquisición pactada a su favor, una vez haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo y haya cancelado el valor de la opción.

##### **2. Frente al Proveedor del bien**

De común acuerdo con la entidad autorizada, exigir el cumplimiento de las garantías del bien.

**35. ¿LA ENTIDAD AUTORIZADA DEBE RESPONDER POR LOS VICIOS O DEFECTOS DEL BIEN ENTREGADO EN LEASING?**

**NO**, dado que es el locatario quien especifica el activo y escoge de forma autónoma al proveedor de acuerdo con su criterio y experiencia, de manera tal que la entidad autorizada queda exonerada de responsabilidad frente a los vicios o defectos del bien objeto del contrato de leasing. En el contrato se consagran cláusulas de exoneración de responsabilidad, por parte del arrendador, por los vicios o defectos que pueda tener el activo, así como también la derivada de una eventual evicción.

Es de anotar que, en general, las cláusulas de exoneración de responsabilidad por parte de las entidades autorizadas, deben tener como contraprestación la cesión de las garantías otorgadas por el proveedor y/o fabricante del bien, con el objeto de que, de común acuerdo con la entidad autorizada, el locatario pueda exigir las garantías cedidas.

Es importante tener en cuenta que es el locatario quien indica a la entidad autorizada, las condiciones materiales y financieras en que se realiza la adquisición de los bienes que desea tener para su uso, ya que es éste quien conoce el servicio que le pueden prestar.

Así mismo, el locatario es quien ha seleccionado el bien y quien conoce su destinación, el servicio que presta, sus características y calidades técnicas, físicas y de funcionamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad autorizada no asume ninguna responsabilidad por la idoneidad del bien, ni por sus condiciones de funcionamiento, ni sus cualidades técnicas. Así las cosas, cualquier reclamación basada en las anteriores estipulaciones, deberá ser presentada directamente por el locatario al proveedor.

Es de aclarar, que NO se terminará el contrato. Este continuará y el locatario deberá continuar con sus obligaciones dentro del mismo.

Frente a las operaciones de Leaseback, como el proveedor y el locatario son los mismos, éste tendrá todas las obligaciones emanadas del contrato de compraventa y del contrato de leasing.

### **36. ¿LOS CONTRATOS DE LEASING DEBEN REGISTRARSE?**

No hay obligación de registrar los contratos de leasing. No obstante, cuando versen sobre bienes sujetos a registro (bienes inmuebles o vehículos), pueden registrarse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o ante las secretarías de tránsito respectivamente. Dicho registro no tiene fines distintos al de darle publicidad al contrato frente a terceros.

Tratándose de contratos de leasing financiero celebrados con entidades estatales se debe solicitar a la Dirección General de Crédito Público, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la inclusión del contrato y sus anexos en la Base Única de Datos de la Dirección General de Crédito Público, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

**37. ¿SE PUEDEN PACTAR CON LA ENTIDAD AUTORIZADA DIFERENTES MODALIDADES DE CÁNONES?**

Sí se puede, tanto en el leasing financiero como en el arrendamiento sin opción de compra.

En general las modalidades de cánones que operan en Colombia son:

1. **Canon fijo:** pagos iguales durante la vigencia del contrato, ya sean anticipados o vencidos. Este canon puede modificarse por cambios en las condiciones del mercado, si así lo acuerdan las partes.
2. **Canon variable:** pagos que varían conforme a las condiciones del mercado o al acuerdo de las partes. La periodicidad de la variabilidad depende de lo que se haya pactado y generalmente está ligada a una tasa de referencia como la DTF, la TCC, el IPC, tasa referencia DÓLAR o EURO, la tasa de DEVALUACIÓN, etc.

3. **Canon creciente:** pagos que van aumentando en la medida que se va ejecutando el contrato.
4. **Canon decreciente:** pagos que van disminuyendo en la medida que se va ejecutando el contrato.

Cabe anotar, como más adelante se explicará, que en materia de leasing habitacional aplican reglas diferentes.

**38. ¿AL INICIO DEL CONTRATO, O DURANTE SU EJECUCIÓN, PUEDEN EXIGIRSE O ACORDARSE CANCELACIONES TOTALES O PARCIALES EN UN CONTRATO DE LEASING?**

Sí, pero debe determinarse su destinación específica, sin apartarse de la naturaleza del contrato; puede acordarse que dichas sumas de dinero se traten como cánones extraordinarios o como un menor valor de los cánones por recaudar, sin que sea viable dejar al arbitrio de alguna de las partes su destinación; tampoco se podrá acordar que la suma así recibida sea considerada como un pago anticipado de la opción de adquisición.

Cabe anotar, como más adelante se explicará, que en materia de leasing habitacional aplican reglas diferentes.

**39. ¿EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O RETRASO EN LOS PAGOS DE LOS CÁNONES O DE OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL LOCATARIO, ÉSTE TIENE QUE PAGAR “INTERESES DE MORA” U OTRO TIPO DE “SANCIONES ECONÓMICAS”?**

Sí. En el leasing financiero se debe pagar mora cuando se presente un atraso en el pago de los cánones o en la atención de cualquier obligación de carácter dinerario, siempre y cuando se encuentre pactado en el contrato.

Las partes pueden acordar otras sanciones por el incumplimiento en el pago de los cánones o de cualquier otra obligación pactada.

En el arrendamiento sin opción de compra, normalmente se aplican otro tipo de sanciones por el incumplimiento en el pago de los cánones, como por ejemplo multas; sin embargo, frente a las obligaciones mercantiles dinerarias, se puede cobrar intereses moratorios como sanción por incumplimiento.

Cabe anotar, como más adelante se explicará, que en materia de leasing habitacional aplican reglas diferentes.

#### **40. ¿EL LOCATARIO PUEDE CEDER EL CONTRATO O SUBARRENDAR EL BIEN DADO EN LEASING?**

**Ceder el contrato:** sólo si media autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previamente a su otorgamiento, deberá estudiar al futuro locatario para determinar su capacidad de endeudamiento. La entidad autorizada puede autorizar la cesión en forma pura y simple, cambiando de locatario, o con responsabilidad del cedente, quien en este caso será garante del nuevo locatario.

**Ceder la opción de adquisición:** el locatario de un contrato de leasing financiero puede ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, pero dicha cesión no produce efectos hasta tanto sea notificada a la entidad autorizada.

También es viable legalmente que el locatario señale a un tercero para adquirir el dominio del bien, una vez haya ejercido la opción de adquisición.



Aunque desde el punto de vista sustancial, estas cesiones no requieren de aceptación por parte de la entidad autorizada, por tratarse de entidades sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, deben cumplir con las normas sobre prevención de actividades delictivas, razón por la cual pueden negarse a aceptar cesiones, bien contractualmente, o al momento en que se les notifique de las mismas.

**Subarrendar el bien:** Sí conforme lo que establezca su contrato.

**¿El locatario puede objetar que la entidad autorizada ceda el contrato?:** por tratarse de un contrato mercantil de ejecución sucesiva, es de la naturaleza del contrato de leasing que la entidad autorizada lo pueda ceder a otra de la misma especie, sin necesidad de aceptación del locatario.

#### **41. ¿QUIÉN ES EL RESPONSABLE DE LAS REPARACIONES Y DE LOS DETERIOROS O PÉRDIDA DEL BIEN ENTREGADO EN LEASING?**

El locatario es el responsable de reparar el bien, así como también de los deterioros y la pérdida del mismo.

Los repuestos que se incorporen al bien pertenecen al arrendador. Además, siempre se exige que las reparaciones o adiciones sean acordes con las prescritas por el fabricante (y/o proveedor) a efecto de prevenir alteraciones que pudieren llegar a afectar el adecuado funcionamiento del bien.

En consecuencia, en el leasing, el riesgo de deterioro, pérdida o destrucción del bien es transferido del propietario (y/o acreedor) al locatario.

**42. ¿QUIÉN DEBE RESPONDER EN CASO DE QUE CON EL BIEN OBJETO DE UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO SE CAUSEN DAÑOS O PERJUICIOS A TERCEROS AJENOS A LA RELACIÓN CONTRACTUAL?**

El responsable de los daños o perjuicios de las cosas inanimadas es su guardián, o sea quien tiene sobre ellas el poder de mando, dirección y control. En consecuencia, aunque en los contratos de leasing la entidad autorizada es la propietaria del bien, la tenencia y la guarda del mismo corresponden al locatario y, por consiguiente, es él quien debe responder por los perjuicios que cause el bien a terceros.

**43. ¿QUIÉN DEBE ASEGURAR EL BIEN OBJETO DE UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO?**

Por ser el locatario responsable por el deterioro, pérdida, destrucción y hurto del bien objeto del contrato, así como por su mantenimiento y conservación, está obligado contractualmente a mantener asegurado, contra todo riesgo y hasta la terminación del contrato por el ejercicio de su opción de compra o por la restitución, dicho bien. Así mismo, puede pactarse en el contrato la obligación del locatario de tomar un seguro hasta por una suma determinada, contra los daños y perjuicios que el funcionamiento o la utilización del bien pueda ocasionar a terceros.

Aunque el locatario debe pagar las primas de los seguros y sus renovaciones, en el contrato se puede facultar a la entidad autorizada para que contrate y/o pague las primas de los seguros a nombre y por cuenta del locatario, quien deberá cancelar estos pagos a la compañía arrendadora.

La Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera faculta a las entidades autorizadas para tomar un seguro por cuenta propia para proteger exclusivamente su interés; en caso de presentarse un siniestro, el pago de la indemnización no libera al locatario de las obligaciones emanadas del contrato, en razón a que no participa ni de los derechos ni de las obligaciones del seguro.

Por tener la calidad de propietaria del bien, la entidad autorizada debe ser la beneficiaria de los seguros en los contratos de leasing.

**44. ¿SI EL LOCATARIO HA CUMPLIDO CON TODAS SUS OBLIGACIONES, QUÉ PUEDE HACER AL FINALIZAR EL TÉRMINO DEL CONTRATO DE LEASING?**

En el leasing financiero el locatario tiene derecho a **ejercer la opción de adquisición** por el valor previamente pactado, adquiriendo el bien a título de leasing, o a devolver el bien a la entidad autorizada. Si existen varios locatarios, la propiedad debe transferirse a todos, salvo que se haya acordado que se le transfiera sólo a uno o a varios de ellos.

En el arrendamiento sin opción de compra, si las partes quieren, pueden pactar una futura venta celebrando una promesa de compraventa, o una compraventa sobre el bien objeto del contrato, por el valor comercial del bien.

**En consecuencia:**

La opción de adquisición en el leasing financiero se pacta por un valor, conocido desde el inicio del contrato, que en caso de ejercerse, permite al locatario adquirir el bien **a título de leasing**; en tanto que, de existir un contrato de compraventa en un contrato de leasing operativo o arrendamiento sin opción de compra puede adquirir el bien por su valor comercial.

**¿Si el bien en leasing es un inmueble, qué problemas plantea la opción de adquisición frente a la lesión enorme?**

Ninguno, puesto que hay lesión enorme cuando el vendedor en un **contrato de compraventa** recibe menos de la mitad del justo precio de la cosa que vende, o cuando el precio que paga el comprador es inferior a la mitad de dicho justo precio. Dado que la adquisición en los contratos de leasing financiero la hace el locatario a título de leasing y no de compraventa, no habrá lugar a lesión enorme, cualquiera sea el valor del bien por el cual se adquiera.

En el arrendamiento sin opción de compra, las partes pueden pactar una futura venta celebrando una promesa de compraventa sobre el bien objeto del contrato, siempre que sea por su valor comercial, adquiriendo a título de compraventa.

### **¿Se puede terminar anticipadamente el contrato de leasing?**

Dadas las características legales del contrato de leasing financiero, el cumplimiento de obligaciones recíprocas debe darse durante el plazo acordado, de tal forma que el ejercicio de la opción debe realizarse al finalizar dicho plazo. No obstante, las partes pueden acordar su terminación anticipada, en cuyo caso deben estipularse las condiciones a que estaría sujeta dicha terminación.

Vale la pena comentar que la propia Superintendencia Financiera ha conceptuado que “En el contrato de leasing el plazo juega un papel fundamental pues su determinación consulta y obedece al interés de ambas partes de manera que los derechos a él sometidos, no son exigibles antes de su vencimiento. Así las cosas, ninguna de las partes puede ampliar o restringir unilateralmente el plazo fijado para la ejecución del contrato sin asumir las consecuencias que acarrea su incumplimiento”. (Superintendencia Financiera, consulta, oficio 95042561-1 del 18-08-96).

Así mismo, se deben pactar en el contrato de leasing las consecuencias que pueden surgir en el evento de una terminación anticipada del contrato de leasing.

### **45. ¿EL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO SE PUEDE MODIFICAR UNILATERALMENTE?**

**NO.** Las partes deberán acogerse a los términos del contrato hasta tanto estos hayan sido modificados por el mismo medio en el que fueron pactados originalmente, de tal manera que ninguna modificación a cualesquiera de las cláusulas del contrato adquiere carácter de obligatorio para la otra parte hasta tanto ésta no la acepte expresamente.

#### **46. CAUSALES DE TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO**

Un contrato de leasing termina por:

- a. Finalización del plazo acordado.
- b. Mutuo acuerdo entre las partes.
- c. Terminación unilateral por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Para terminar unilateralmente un contrato de leasing, basta que la parte cumplida notifique a la otra del incumplimiento de las obligaciones del contrato y de su intención de darlo por terminado. Si el incumplido es el

locatario, la entidad autorizada tendrá derecho a exigir la devolución del bien sin perjuicio de las demás obligaciones y sanciones que se hayan pactado en el contrato.

d. Las demás causales estipuladas en el contrato.



## CAPÍTULO IV

### ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES DEL LEASING

#### 47. CUAL ES EL TRATAMIENTO FISCAL Y CONTABLEMENTE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING CON OPCIÓN DE COMPRA Y DEL ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA PARA EL ARRENDATARIO?

Los contratos de arrendamiento financiero o leasing celebrados hasta el 23 de enero de 2013, que hayan cumplido con los siguientes requisitos:

1. Que los locatarios q presenten a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al gravable, activos totales hasta por el límite definido por el parágrafo 3 del artículo 127-1 del Estatuto Tributario (610.000 UVT) medidas por el valor de la UVT del año inmediatamente anterior. 2. Que los contratos cumplan con los siguientes plazos mínimos a saber:

Inmuebles, cuyo plazo sea igual o superior a 60 meses.

Maquinaria, equipo, muebles y enseres, cuyo plazo sea igual o superior a 36 meses.

Vehículos de uso productivo y de equipo de computación, cuyo plazo sea igual o superior a 24 meses.

Serán considerados como un arrendamiento operativo (arrendamiento puro, o alquiler, o arrendamiento sin opción de compra).

No podrán regirse por el numeral primero del artículo 127-1 del Estatuto Tributario, los contratos de arrendamiento financiero:

De inmuebles, en la parte que corresponda a terreno, cualquiera que sea su plazo.

Los contratos de lease back, cualquiera que sea el activo fijo objeto de arrendamiento y el plazo de los mismos.

Ni los contratos sobre activos previstos en el numeral 1º cuyos plazos sean inferiores a los allí establecidos.

Para efectos fiscales y contables, la Ley 223 de 1995 dividió los contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra en financieros, y los que considera como arrendamientos operativos. Esta diferenciación nada tiene que ver con la naturaleza jurídica de la operación, dado que siempre se está frente a un contrato de leasing financiero. La ley fiscal da a los contratos de leasing denominados por ella “financieros”, un tratamiento contable y fiscal similar al de los contratos de crédito, al paso que a los contratos de leasing financiero, considerados por ella como “operativos”, les da un tratamiento similar al del arrendamiento (sin opción de compra). Todo contrato de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra celebrado a partir del 24 de enero del año 2013, en materia contable y tributaria será tratados como financieros financieros, es decir, si bien jurídicamente los

contratos de leasing con opción de compra todos son financieros, el tratamiento contable y tributario será únicamente financiero. Lo anterior implica que, los locatarios se obligan a registrar un activo y un pasivo por el valor del costo del activo objeto del contrato de arrendamiento financiero.

**48. ¿EXISTE ALGÚN OTRO CASO ESPECIAL DE CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO QUE, PARA EFECTOS FISCALES Y CONTABLES, PUEDA SER CONSIDERADO COMO UN ARRENDAMIENTO OPERATIVO ( ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA)?**

**Sí**, para aquellos contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra, celebrados hasta el 23 de enero de 2013, en cumplimiento de los siguientes requisitos: .

1. Que los contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra versen sobre bienes destinados a proyectos de infraestructura en los sectores energético, de telecomunicaciones, transporte, saneamiento básico y agua potable.
2. Que la duración del contrato de leasing sea igual o superior a doce años. En caso de que los proyectos de infraestructura en los sectores antes señalados, se desarrollen mediante contratos de concesión, el término del contrato de leasing será igual al término de la concesión.

Este tipo de contratos son considerados como arrendamientos operativos para efectos contables y tributarios; por lo tanto, el locatario no registrará un activo ni un pasivo por el valor del bien objeto del contrato al inicio del mismo

Este régimen es aplicable a cualquier locatario, independientemente del monto de sus activos, o si se trata de una operación de lease back de infraestructura..

#### **49. ¿CÓMO SE CONTABILIZA EN EL BANCO O LA COMPAÑÍA DE LEASING UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO EN CALIDAD DE ARRENDADOR?**

El leasing financiero, considerado como tal **para efectos tributarios y contables**, se asimila a una operación de crédito tradicional. En consecuencia, la entidad contabiliza el bien entregado en leasing como un activo monetario, no sujeto a depreciación, en la cuenta denominada “créditos y operaciones de leasing”, por la sumatoria del valor presente de los cánones y la opción de compra (costo de adquisición).

Los cánones, por su parte, deberán dividirse, para efectos contables, entre amortización de capital y componente financiero. El arrendador contabiliza en el balance la amortización del

capital (costo del activo) como un menor valor del activo dado en leasing, y el componente financiero como un ingreso operacional en el estado de resultados.

Cuando el locatario ejerce la opción de compra, con su valor se cancela el saldo pendiente de amortizar del activo en la entidad financiera. En caso de que el locatario no ejerza la opción de compra, la entidad traslada este valor a la cuenta “bienes restituidos”.

**50. ¿CÓMO SE CONTABILIZA EN EL BANCO O EN LA COMPAÑÍA DE LEASING UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA?**

El arrendamiento sin opción de compra tiene el tratamiento contable y fiscal del arrendamiento puro o simple; en consecuencia, el arrendador contabiliza los bienes entregados bajo el rubro de propiedades, planta y equipos, lo que indica que se trata de activos depreciables y amortizables. La totalidad del canon de arrendamiento sin opción de compra, lo registra el arrendador como un ingreso operacional.

**51. ¿CÓMO SE DEPRECIAN LOS BIENES DADOS EN ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA?**

En materia tributaria, al ser considerados como activos depreciables o amortizables, su depreciación o su amortización se realiza durante la vida útil del bien y varía dependiendo del tipo de activo. Para efectos de la depreciación, el artículo 134 del Estatuto Tributario permite manejar el sistema de línea recta, el de reducción de saldos, o cualquier otro sistema de reconocido valor técnico.

En materia contable, la depreciación se hace de acuerdo con la amortización pactada en el contrato y la dinámica expuesta por el PUC del sistema financiero.

Si la depreciación fiscal excede el gasto de la depreciación contable, se deberá constituir una reserva ocasional del setenta por ciento (70%), de acuerdo con lo establecido en el artículo 130 del Estatuto Tributario.

**52. ¿CÓMO CONTABILIZA EL LOCATARIO UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO CONSIDERADO COMO TAL PARA EFECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS?**

El bien tomado en arrendamiento financiero o leasing con opción de compra se registra dentro de su balance como un activo intangible (derechos de contratos de leasing), aunque el activo sea jurídicamente tangible, no monetario, el cual debe ser depreciado o amortizado por parte del locatario, teniendo en cuenta la vida útil del activo de conformidad con su naturaleza. Simultáneamente debe contabilizar un pasivo por el mismo valor. El valor del activo y del pasivo deben ser iguales al valor presente de los cánones y de la opción de compra pactada al iniciarse el contrato de leasing (costo del activo objeto del contrato). Lo anterior, en cumplimiento del Decreto 2116 de 1996 que modificó el Decreto 2650 de 1993.

Los cánones serán divididos en amortización y costo financiero. La amortización constituirá un menor valor del pasivo registrado y la parte correspondiente al costo financiero será un gasto financiero deducible del impuesto de renta.

En el momento de ejercer la opción de compra, con su valor deberá cancelarse el pasivo registrado, para lo cual es permitido efectuar los ajustes que sean necesarios.

Los abonos extraordinarios pactados al inicio y que se efectúen dentro de la vida del contrato afectan directamente el pasivo.

Una vez pagado el activo objeto del contrato, se efectúa el traslado de la cuenta de activo intangible – derechos de contrato de leasing, a la cuenta de propiedad planta y equipo, y allí se continuará depreciando o amortizando el respectivo bien.

**53. ¿CÓMO CONTABILIZA EL LOCATARIO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING CON OPCIÓN DE COMPRA QUE SE CONSIDERA COMO ARRENDAMIENTO OPERATIVO (ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA) PARA EFECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS PARA CONTRATOS CELEBRADOS HASTA EL 23 DE ENERO DE 2013?**

El bien tomado en leasing no se registra dentro del balance del locatario; sin embargo, sí se registra en cuentas de orden.

El locatario contabiliza la totalidad de los cánones como un gasto deducible de la renta.

En los contratos de leasing que versen sobre bienes inmuebles, la parte correspondiente a los terrenos se activará en la cuenta de bienes intangibles y tendrá como contrapartida un pasivo; igual tratamiento tendrán los contratos de lease-back.

En caso de que el locatario ejerza la opción de compra, procederá a contabilizar el bien en sus estados financieros como un activo, por el valor de la opción.

**54. ¿CÓMO CONTABILIZA EL ARRENDATARIO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO O ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA?**



El arrendatario contabiliza un contrato de arrendamiento operativo o arrendamiento sin opción de compra como un contrato de arrendamiento puro y simple, así:

- El activo no se registra en su balance.
- El canon se registra en el estado de pérdidas y ganancias como un gasto deducible de de la renta.

#### **55. ¿LOS CÁNONES DE LOS CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO Y DE ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA CAUSAN IVA?**

Los cánones en los contratos de leasing financiero se encuentran excluidos del pago de IVA.

En los contratos de arrendamiento sin opción de compra, que versen sobre bienes inmuebles, se genera IVA a la tarifa vigente para arrendamiento de inmuebles. Si se trata de bienes muebles, los cánones están gravados con el IVA, calculado conforme a lo establecido en el artículo 19 del Decreto 570 de 1984.

**56. ¿QUÉ TRATAMIENTO FISCAL TIENE EL IVA DE IMPORTACIONES DE MAQUINARIA INDUSTRIAL NO PRODUCIDA EN EL PAÍS?**

De conformidad con lo previsto en el literal g y el parágrafo 4 del artículo 428 del Estatuto Tributario, existe una exclusión en el pago del IVA para las importaciones de maquinaria industrial que no se produzca en el país, para la transformación de materias primas por parte de usuarios altamente exportadores. Dicha norma acepta que la exclusión de IVA se aplique también cuando los bienes importados se adquieran a través de contratos de leasing.

**57. ¿EXISTE ALGUNA DEDUCCIÓN FISCAL ESPECIAL POR INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS REALES PRODUCTIVOS QUE SE ADQUIERAN A TRAVÉS DEL SISTEMA LEASING?**

**SI.** El artículo 158 – 3 del Estatuto Tributario establece que se puede deducir el 30% o el 40% según el caso del valor de las inversiones en activos fijos reales productivos adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero “con opción de compra irrevocable”. Esto aplica únicamente para aquellos locatarios que tengan celebrados contratos de estabilidad jurídica con el Estado colombiano.

**58. ¿PARA EFECTOS FISCALES, QUÉ SE DEBE ENTENDER COMO ACTIVO FIJO REAL PRODUCTIVO?**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2 del Decreto 1766 de 2004, para efectos de la deducción especial del 30% o el 40% se entiende por activos fijos reales productivos, los bienes tangibles que se adquieren para formar parte del patrimonio, participan de manera directa y permanente en la actividad productora de renta del contribuyente y se deprecian fiscalmente.

**59. ¿QUÉ TRATAMIENTO FISCAL TIENE EL IVA PAGADO RESPECTO DE LAS INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS REALES PRODUCTIVOS?**

El IVA pagado en la adquisición de activos fijos reales productivos constituye un mayor valor pagado del costo del activo fijo real productivo y como tal a dicho IVA le aplica la deducción del 30% o 40% respectivamente.

**60. ¿LOS CONTRATOS DE LEASING ESTÁN GRAVADOS CON IMPUESTO DE TIMBRE? ¿QUIÉN LO DEBE PAGAR?**

Aunque a partir del 1º de enero de 2010 se genera el impuesto de timbre a una tarifa del cero por ciento (0%), los contratos de leasing que se hayan celebrado con anterioridad a esa fecha tendrán la tarifa vigente del año en que se celebró dicho contrato.

El impuesto de timbre ocasionado por la celebración de contratos de leasing y los ajustes a que haya lugar deben ser cancelados por los locatarios, salvo que las partes acuerden algo diferente.

**61. ¿EN LOS CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO, CUÁL ES LA BASE PARA DETERMINAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO?**

Según lo establecido por la Resolución 10301 del 16 de diciembre de 2009, en el caso de que el locatario ejerza la opción de compra, la base gravable de los derechos notariales se liquidan sobre el mayor valor entre el avalúo catastral del inmueble y la opción de compra.

En cuanto a los derechos por el registro de la transferencia del dominio al locatario cuando éste ejerce opción de compra, se liquidan tomando como base el valor de dicha opción, independientemente de que el contrato de leasing conste o no en escritura pública, y se haya o no registrado.

**62. ¿EL CONTRATO DE LEASING PRESTA MÉRITO EJECUTIVO?**

Sí, porque en él constan obligaciones claras, expresas y exigibles del locatario que, de no cumplirse, constituyen plena prueba contra él.

**63. ¿QUÉ PROCESO SE DEBE INICIAR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL LOCATARIO EN EL PAGO DE LOS CÁNONES?**

El cumplimiento del pago de los cánones adeudados en un contrato de leasing puede exigirse utilizando el proceso de ejecución contemplado en los artículos 422 y siguientes de Código General del Proceso.

Cuando la pretensión sea de mínima cuantía, se podrá iniciar el cobro de la obligación mediante el Proceso Monitorio, señalado en los artículos 419, 420 y 421 del Código General del Proceso.

**64. ¿QUÉ PROCESO DEBE INICIAR UNA ENTIDAD AUTORIZADA PARA RECUPERAR UN BIEN DADO EN LEASING A UN LOCATARIO INCUMPLIDO?**

Para recuperar un bien mueble o inmueble entregado en leasing, la entidad autorizada debe iniciar un proceso declarativo de restitución de tenencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso. Vale la pena anotar que, por iniciar un proceso de esta índole, no se extingue la obligación del locatario de cancelar la cartera vencida.

**65. ¿A QUIÉN SE DEBE DEMANDAR EN UN PROCESO EJECUTIVO SI HAY VARIOS LOCATARIOS Y/O GARANTES?** En caso de que haya varios locatarios, la demanda ejecutiva puede ser dirigida contra todos ellos o contra los que escoja el demandante por existir solidaridad entre ellos.

**66. ¿LOS BIENES DADOS EN LEASING PUEDEN SER OBJETO DE MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS POR OTROS ACREEDORES DEL LOCATARIO?**

No, dado que tales bienes son de propiedad de la entidad autorizada y el locatario únicamente tiene acceso a la mera tenencia de los mismos. Por lo anterior, es importante que el contrato de leasing esté siempre en el lugar donde se encuentren ubicados los equipos, con el fin de que el locatario lo pueda exhibir ante los funcionarios judiciales correspondientes en las diligencias de embargo o secuestro y evitar la imposición de medidas cautelares sobre los bienes dados en leasing.

**67. SI AL BIEN OBJETO DEL CONTRATO SE LE PRACTICA UNA MEDIDA CAUTELAR, ¿QUÉ DEBE HACER EL LOCATARIO Y QUÉ DEBE HACER LA ENTIDAD AUTORIZADA?**

En caso de que, por cualquier circunstancia, se practique una medida cautelar sobre un bien objeto de un contrato de leasing, los locatarios deben presentar una oposición durante la diligencia, o inmediatamente después ante la autoridad correspondiente si no se hallaren

presentes en el momento de la diligencia, argumentando que no son propietarios del bien y que únicamente gozan de la tenencia del mismo. El objetivo es probar que el propietario del bien es la entidad autorizada, presentando como prueba el contrato respectivo.

Así mismo los locatarios deben informar inmediatamente a la entidad autorizada para que, si fuere el caso, se haga parte dentro del incidente o actuación correspondiente y pueda demostrar que ostenta la calidad de propietario.

En el evento de que el locatario no cumpla con su obligación de demostrar que el bien en leasing no es de su propiedad, o que el funcionario judicial, por cualquier motivo, no acepte los argumentos presentados para evitar el embargo y secuestro, la entidad autorizada deberá acudir al despacho que ordenó el embargo y secuestro para solicitar el inmediato levantamiento de la medida, demostrando que el bien secuestrado es de su exclusiva propiedad y que el locatario lo tenía en calidad de leasing, ostentando únicamente la mera tenencia sobre el mismo.

**68. ¿ES POSIBLE QUE EN UN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA SE ADOPTEN MEDIDAS CAUTELARES RESPECTO A LOS BIENES OBJETO DE LA RESTITUCIÓN?**

De conformidad con las normas procesales no es procedente en un proceso de restitución de tenencia que el locatario de un contrato de leasing solicite al juez el embargo y secuestro del



bien objeto de dicho contrato, porque su propietario es la entidad autorizada que justamente es la que demanda su restitución.

**69. ¿LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN ES DECLARATIVA O CONSTITUTIVA FRENTE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING?**

La sentencia de restitución de un bien objeto de un contrato de leasing es declarativa de la terminación del contrato y, por lo tanto, las sanciones que puedan presentarse por mora de los locatarios deben aplicarse desde que dicha mora se presentó.

**70. ¿QUÉ MECANISMO PROCESAL DEBE UTILIZAR UN TERCERO PERJUDICADO POR UN BIEN OBJETO DE UN CONTRATO DE LEASING Y A QUIÉN DEBE DEMANDAR?**

El tercero que se vea perjudicado por el funcionamiento o utilización de un bien dado en leasing debe iniciar un proceso ordinario en el cual se demande al locatario para que responda por los perjuicios causados, en virtud de que es el locatario quien tiene la calidad de guardián de la cosa.

Si el perjudicado demanda a la entidad autorizada como propietaria del bien, el proceso se dilata innecesariamente mientras la entidad autorizada demuestra que contractualmente cedió la tenencia y la guarda del bien.

**71. ¿QUÉ MECANISMO PROCESAL DEBE UTILIZAR LA ENTIDAD AUTORIZADA CUANDO EL LOCATARIO O ARRENDATARIO DE UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO U OPERATIVO (ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA) SE APROPIA DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO O LO USA EN FORMA INDEBIDA?**

La entidad autorizada puede entablar una denuncia penal contra el locatario que se apropie o use indebidamente el bien objeto del contrato, con fundamento en el delito de abuso de confianza, consagrado en el artículo 249 del Código Penal.

**72. ¿QUÉ PASA SI EL LOCATARIO DE UN CONTRATO DE LEASING QUE SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES ES ADMITIDO DENTRO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN CONSAGRADO EN LA LEY 1116 DE 2006?**

Cuando una empresa locataria de un contrato de leasing que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con la entidad autorizada entra a Ley 1116, el contrato se sigue ejecutando normalmente, porque la entrada en rehabilitación empresarial (comúnmente llamada reestructuración empresarial) no es causal para dar por terminado el contrato de

leasing. En el mismo sentido, si respecto del locatario se inicia un proceso de reorganización empresarial, no podrá la entidad autorizada terminar unilateralmente el contrato, salvo por incumplimiento de obligaciones contractuales causadas con posterioridad al inicio del proceso de reorganización, o las distintas al incumplimiento de obligaciones objeto de dicho trámite, ya que éstas podrán alegarse para exigir su terminación.

Dentro de la Ley 1116 de 2006 establece que los efectos se producirán a partir de la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización, según lo estipulado en el artículo 17.

Las sociedades que iniciaron proceso de reorganización, en vigencia de la Ley 550 de 1999 se seguirán rigiendo por las normas allí señaladas.

### **73. ¿QUÉ PASA CON LOS CÁNONES EN MORA SI EL LOCATARIO ES ADMITIDO AL TRÁMITE DE UN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL?**

Si el locatario es admitido al trámite de un proceso de reorganización empresarial, los cánones incumplidos se consideran créditos sujetos a negociación, tanto en la anterior Ley 550 de 1999 como en la Ley 1116 de 2006, y para ser satisfechos, la entidad autorizada debe hacerse parte dentro del trámite y seguir la suerte de la negociación.

### **74. ¿QUÉ PASA CON LOS CÁNONES QUE SE CAUSAN DESPUÉS DE LA ADMISIÓN DEL LOCATARIO AL TRÁMITE DE UN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL?**

En ambos procedimientos los cánones que se causen con posterioridad son considerados como gastos de administración y deben ser cancelados oportunamente por el locatario y no están sujetos a la suerte de la negociación del acuerdo.

**75. ¿SI EL LOCATARIO DE UN CONTRATO DE LEASING ESTÁ INCUMPLIENDO CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES DEL MISMO, CUANDO ES ADMITIDO AL TRÁMITE DE UN PROCESO DE REORGANIZACIÓN, QUÉ PASA CON EL BIEN OBJETO DEL CONTRATO?**

En virtud de la Ley 1116 de 2006, es procedente una demanda de restitución por parte de la leasing, independientemente de que la causa de incumplimiento que se invoca para iniciar el proceso sea el uso indebido del bien, la falta de mantenimiento, el subarriendo, etc.

Como consecuencia del inicio del proceso de reorganización no podría continuarse con los procesos de restitución. No obstante, si el incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad se da al inicio del proceso, se habilita la entidad autorizada para que dé por terminado el contrato e inicie el proceso ejecutivo y de restitución.

**76. ¿QUÉ PASA CON EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE UN BIEN OBJETO DE UN CONTRATO DE LEASING QUE ESTÁ EN CURSO AL MOMENTO DE LA ENTRADA A LEY 1116 DE 2006?**

La Ley 1116 contempla que, a partir de la apertura del proceso de reorganización, no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones, o cualquier tipo de contraprestación correspondiente al contrato de leasing.

**77. ¿QUÉ SUCEDE SI EL LOCATARIO INCUMPLE CON EL PAGO DE CÁNONES GENERADOS CON POSTERIORIDAD A LA ENTRADA A LEY 550 DE 1999, O A LA LEY 1116 DE 2006, CRÉDITOS ÉSTOS CONSIDERADOS COMO GASTOS DE ADMINISTRACIÓN?**

La entidad autorizada puede dar por terminado el contrato y solicitarle al locatario la devolución del bien, o iniciar un proceso de restitución de tenencia para el efecto, sin consideración al trámite del acuerdo de reestructuración o reorganización. Igualmente puede acudir a la justicia ordinaria a fin de hacer efectivos los cánones causados con posterioridad a la entrada a la Ley 550 ó 1116, incumplidos. También puede convocarse a los acreedores para que se decrete la liquidación judicial de la sociedad ante el incumplimiento en el pago de las obligaciones pos-acuerdo.

**78. ¿EL LOCATARIO QUE SE ENCUENTRE EN LEY 550 DE 1999, O DENTRO DE UN PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL, PUEDE EJERCER LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO?**

El locatario que se encuentre en Ley 550 de 1999, o en proceso de reorganización empresarial de Ley 1116 de 2006, puede ejercer la opción de adquisición de un contrato de leasing a la terminación del plazo señalado, siempre que haya cumplido con la totalidad de sus obligaciones, es decir, tanto con las previas a la entrada a Ley 550 o al proceso de reorganización empresarial bajo Ley 1116 de 2006, como con las posteriores, y desde luego que haya manifestado dentro del plazo convenido, su voluntad de adquirir

## CAPÍTULO VI

### EL LEASING HABITACIONAL

**79. ¿EXISTE ALGUNA DIFERENCIA ENTRE EL LEASING HABITACIONAL Y EL LEASING FINANCIERO EN GENERAL, EN MATERIA DE PROPIEDAD DEL BIEN DURANTE EL PLAZO DEL CONTRATO?**

**NO.** 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.

**80. ¿QUÉ MODALIDADES DE LEASING HABITACIONAL EXISTEN?**

El Decreto 2555 de 2010 en su artículo 2.28.1.1.1. autoriza dos modalidades de leasing habitacional: El Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y el Leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar y define el primero

como aquel mediante el cual una entidad financiera entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar.

#### **81. ¿CUÁLES SON LAS REGLAS APLICABLES AL LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA FAMILIAR?**

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 artículo 2.28.1.1.2, en los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar se deben aplicar las siguientes reglas:

1. El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing, destinado a la adquisición de vivienda familiar
2. Los contratos de leasing habitacional deben contemplar una opción de adquisición a favor del locatario
3. Los límites al costo financiero atenderán los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda, que se establecen en la Ley 546 de 1999, y así deberá expresarse en el contrato
4. El valor de ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al 30% del valor



comercial del bien, en pesos o en unidades de valor real UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional. Este límite no operará cuando se trate de operaciones de leasing habitacional, cuya finalidad sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda

5. 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 con el fin de determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato
6. La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad autorizada 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
7. El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual sólo producirá efectos cuando sea aceptada por la entidad autorizada
8. 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. Dichas garantías tendrán los mismos efectos de una cláusula penal

9. Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real UVR

10. Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito

11. Al inicio del contrato, la entidad autorizada deberá entregar al locatario el bien inmueble libre de gravámenes y a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración.

Adicionalmente, por considerarse el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, son de obligatorio cumplimiento las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1º del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el decreto 2555 de 2010, que en líneas generales establecen:

1. Los flujos derivados de los contratos de leasing habitacional podrán ser objeto de procesos de titularización.

2. Debe tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del contrato, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma, y deberá expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.
3. Tener un plazo comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Financiera.
5. Podrá prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
6. Para su otorgamiento, es necesario obtener y analizar la información referente al respectivo locatario y el inmueble, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible, tanto del precio del inmueble como de los ingresos del locatario, de manera que, razonablemente, pueda concluirse que el contrato durante toda su vida, podrá ser puntualmente atendido.
7. Estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

8. Podrá financiarse hasta el cien por ciento (100%) del valor del inmueble..
  
9. El primer canon no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.

**82. ¿CUÁLES SON LAS REGLAS APLICABLES A LAS DOS MODALIDADES DE LEASING HABITACIONAL (FAMILIAR Y NO FAMILIAR)?**

Aclarando que para la modalidad de leasing habitacional de vivienda no familiar no existen unas reglas particulares, tal y como sucede en la modalidad de vivienda familiar, el Decreto 2555 de 2010 establece unas reglas aplicables a ambas modalidades de leasing habitacional (familiar y no familiar), que son las siguientes:

1. El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato. La propiedad sólo se transferirá al locatario cuando ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad.

2. Se permite la posibilidad de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.
3. Las partes podrán acordar el ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente, en cuyo caso deberán estipular en el contrato las condiciones a que estaría sujeto dicho ejercicio.
4. Es obligatorio contar con un seguro contra incendio y terremoto cuya cobertura ampare el bien inmueble; no obstante, de manera opcional, el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos que se acuerden con las entidades autorizadas.
5. Las entidades autorizadas deberán suministrar anualmente, durante el primer mes de cada año calendario, información suficiente y de fácil comprensión para los locatarios, respecto de las condiciones de sus operaciones de leasing habitacional, la cual debe contener al menos lo siguiente:
  - a. Una proyección de los cánones a pagar en el año que comienza.
  - b. La discriminación de los montos imputados al precio del bien, el costo financiero y los seguros pagados por el locatario en el año

inmediatamente anterior.

6. Los contratos de leasing habitacional no requieren elevarse a escritura pública. Solo 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.

**83. PARA EL LEASING HABITACIONAL ¿EXISTEN REGLAS ESPECIALES EN MATERIA DE COSTOS FINANCIEROS MÁXIMOS?**

Sí, para la modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, la Junta Directiva del Banco de la República, mediante Resolución Externa No 3 del 2 de mayo de 2012 y sus actualizaciones, estableció que serán aplicables las tasas máximas de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda y de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social, las cuales fueron establecidas en la mencionada resolución.

**84. EN EL EVENTO DE QUE EN UN CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL SE HAGAN PAGOS DISTINTOS A LOS CÁNONES ORDINARIOS, ¿CÓMO SE DEBEN REFLEJAR DICHOS PAGOS EN EL CONTRATO?**

Dichos pagos se deberán imputar al contrato de la siguiente forma, a elección del locatario:

1. Un menor valor de los cánones
2. Una reducción del plazo del contrato
3. Un menor valor de la opción de adquisición

Dichos pagos extraordinarios se podrán realizar al inicio del contrato o en cualquier momento durante la ejecución del mismo.

Para la modalidad de vivienda no familiar, no se establece una regla determinada para la aplicación de los pagos extraordinarios. Deberá regularse contractualmente entre las partes.

#### **85. EN LOS CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL**

**¿SE PUEDE ESTIPULAR EL EJERCICIO ANTICIPADO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN?**

**Sí**, las partes pueden acordar el ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente, en cuyo caso deberán definir, en el texto del contrato y de común acuerdo, las condiciones a que estará sujeto dicho ejercicio. En la modalidad de leasing habitacional destinado a vivienda familiar el ejercicio anticipado de la opción de adquisición no puede ser sancionado. Por disposición de la Ley 546 de 1999 la modalidad de Leasing Habitacional Familiar podrá prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna

#### **86. EN MATERIA DE SEGUROS ¿QUÉ SE APLICA EN LOS CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL?**

El contrato de leasing habitacional tendrá como mínimo los siguientes seguros:

1. Seguro contra incendio y terremoto, que ampare el bien inmueble.
2. Opcionalmente, el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos acordados con la entidad arrendadora, quien 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 seguros legalmente establecidas en Colombia de su elección.

#### **87. ¿CUÁLES SON LOS EFECTOS TRIBUTARIOS DEL LEASING HABITACIONAL?**

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 779 de 2003, en aplicación de lo establecido en el literal n) del numeral 1º del artículo 7º del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a vivienda será considerado para efectos tributarios como un leasing operativo. En consecuencia, el locatario, en su declaración de renta, podrá deducir la parte correspondiente al costo financiero (o intereses y/o corrección monetaria) que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado en el Artículo 119 del Estatuto Tributario.

Igualmente, los asalariados que hayan obtenido ingresos en el año inmediatamente anterior, provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria en el monto señalado en el inciso tercero del Artículo 387 del Estatuto Tributario, podrán optar por disminuir la base mensual de retención en la fuente, con el valor efectivamente pagado por el trabajador en el año inmediatamente anterior, por concepto de costo financiero, en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a su vivienda.

En ningún caso se podrán solicitar en forma concurrente los beneficios fiscales previstos para los pagos efectuados por intereses y/o corrección monetaria en virtud de préstamos para

adquisición de vivienda del trabajador y los pagos efectuados por corrección monetaria o costo financiero, en virtud de un contrato de leasing habitacional.

#### **88. LOS CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL ¿DEBEN PAGAR IMPUESTO DE TIMBRE?**

En los contratos de leasing habitacional, el impuesto de timbre sólo se causará si, vencido el término de vigencia pactado en el contrato, el locatario no hiciere uso de la opción de adquisición, para los casos en que el contrato haya sido celebrado antes del año 2010. En tal evento, el impuesto se liquidará sobre el valor total de los cánones pagados y/o causados hasta el momento del vencimiento del contrato.

Es importante recordar que los contratos de leasing habitacional que se celebren a partir del año 2010 no causarán impuesto de timbre.

#### **89. MODALIDADES Y EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA FAMILIAR**

usuario 4/1/14 11:43 AM

Eliminado: -

El Decreto 2555 de 2010 establece varias formas por las que se puede dar la terminación del contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar, asignando para cada una diferentes efectos. Veamos:

1. Cuando el locatario ejerce la opción de compra al final del contrato: en estos casos el locatario deberá pagar el valor del ejercicio de la opción pactada al inicio del contrato, y quedan a su cargo los gastos correspondientes a la escrituración y registro del inmueble.

Si el locatario no decide ejercer la opción pactada: procede la devolución del canon inicial y los saldos amortizados al precio de la opción de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010.

2. Mutuo acuerdo: procede la devolución del canon inicial y los saldos amortizados de conformidad con el Decreto 2555 de 2010.

## ANEXOS

### ALGUNOS CONCEPTOS RELACIONADOS CON EL CONTRATO DE LEASING

**1. Aseguramiento del bien objeto del contrato. Valor indemnización - primas de los seguros de bienes de las compañías de leasing.**

Concepto de la Superintendencia Bancaria No 2001017021-1 del 13 de julio de 2001.

Concepto de la Superintendencia Bancaria No 2002019081-2 del 17 de mayo de 2002.

**2. El contrato de leasing se considera como un contrato asimilado a las operaciones de crédito público, excepto para la contratación con las entidades públicas encargadas de la prestación del servicio de las telecomunicaciones.**

Concepto Ministerio de Hacienda y Crédito Público No 5001, de 2005.

**3. El leasing no es operación activa de crédito.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 91040577-0, 2 de octubre de 1991.

Concepto Superintendencia Bancaria No 2000099829-1, 10 de enero de 2001.

**4. El prepago por parte del arrendatario no desvirtúa la naturaleza del contrato del arrendamiento financiero. Tratamiento de los prepagos.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 97040567-1, 27 de noviembre de 1997.

Concepto Superintendencia Bancaria No 2002019081-0, 17 mayo de 2002.

**5. Depreciación de equipos de cómputo en operaciones de leasing operativo.**

Concepto Superintendencia Bancaria No. 2000090612-0.

**6. La compañía de leasing no está obligada a aceptar modificaciones unilaterales del plazo del contrato.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 97040567-1, 27 de noviembre de 1997.

**7. La Superintendencia Bancaria no tiene facultades para ordenar pagos ni restituciones a las compañías de leasing.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 95042561-0, 13 de agosto de 1999.

**8. Leasing, parte, clasificación y elementos.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 2001041346-1, 28 de agosto de 2001.

**9. Naturaleza jurídica de los contratos de leasing.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 90073839-0, 18 de enero de 1991.

**10. Obligación de pagar el canon hasta el momento que se abone el seguro**

Concepto Superintendencia Bancaria No 96019775-0, 10 de julio de 1996.

**11. Posibilidad de realizar lease back en contratos de infraestructura.**

Concepto DIAN No 110432, 24 de diciembre de 2001.

**12. Solamente las compañías de financiamiento comercial pueden realizar operaciones de leasing en calidad de arrendadores.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 1999025345-1, 8 de junio de 1999.

**13. Sujetos Intervinientes en el leasing financiero.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 2000079672-0, 27 de marzo de 2001.

Estos conceptos pueden ser consultados en la oficina de Fedeleasing.

**14. Ejercicio de la opción de adquisición.**

Concepto Superintendencia de Sociedades [No 440-14318](#), 3 de abril de 1998.

**15. Restitución de bienes dados en leasing y apertura del trámite concordatario. Créditos concordatarios y postconcordatarios.**

Concepto Superintendencia de Sociedades [No 220-20611](#), 5 de mayo de 1998.

Concepto Superintendencia de Sociedades [No 220-49346](#), 20 de agosto de 1998.

**16. Arrendamiento sin opción de compra , actividad permitida a no vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.**

Concepto Superintendencia Financiera de No [2007026846-001](#), 13 de junio de 2007.

**17. Si la importación de bienes de las subpartidas arancelarias consagradas en el Decreto 4743 de 2005 la hacen las empresas dedicadas a la explotación del sector de hidrocarburos a través del sistema de arrendamiento financiero o leasing, pueden acceder al beneficio de exención arancelaria consagrado en dicho decreto.**



Concepto de la Oficina Jurídica de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN No 52696, 12 de julio de 2007.

**18. El IVA pagado en la adquisición o importación de maquinaria, no hará parte del valor del respectivo bien.**

Concepto de la Oficina Jurídica de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN No 047264, 25 de junio de 2007.

**19. Leasing, operación de financiamiento.**

Concepto Superintendencia Bancaria No 2007039517-001, 30 de agosto de 2007.

**20. Los contratos de leasing inmobiliario y/o habitacional no corresponden a los contratos de financiamiento para la compra de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 278 del Estatuto Tributario.**

Concepto de la Oficina Jurídica de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN No 087705, 26 de octubre de 2007.

**21. Giro para pagar bienes que serán entregados a terceros mediante leasing está sujeto al GMF.**

Concepto de la Oficina Jurídica de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN No 091749 (000595), 8 de noviembre de 2007.

**22. Seguros, leasing. Prestación asegurada y extinción de la obligación del locatario.**

Concepto de la Superintendencia Financiera de Colombia No 2007012751-001, 30 de abril de 2007.

**23. Arrendamiento sin opción de compra , leasing financiero, leasing de importación. Características.**

Concepto de la Superintendencia Financiera de Colombia No 2007049014-001, 30 de octubre de 2007.

**24. Costo de activación de bien del Leasing considerado como un arrendamiento en opción de compra anticipada se dará por valor pactado en contrato.**

Concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública No. 00168, 11 de diciembre de 2007.

**25. No es viable terminar la modalidad de importación temporal de corto plazo de helicópteros o aerodinos de servicio público y de fumigación mediante la legalización voluntaria de la mercancía sin el pago del impuesto sobre las ventas.**

Concepto de la DIAN No. 092239(000074), 9 de noviembre de 2007.

**26. Alcance de la expresión "vehículos de uso productivo", contenida en el artículo 127-1 del Estatuto Tributario.**

Concepto de la DIAN No. 064697, 7 de julio de 2008.

**27. El bien objeto de arrendamiento debe ser de propiedad de la compañía de leasing,**

Concepto 2009076699-003 del 17 de diciembre de 2009.

Estos conceptos pueden ser consultados en la página web de Fedeleasing:  
[www.fedeleasing.org.co](http://www.fedeleasing.org.co)

## RELACIÓN DE SENTENCIAS ACERCA DEL CONTRATO DE LEASING

### 1. Naturaleza jurídica del contrato del leasing.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No 6462 del 13 de diciembre de 2002. Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No 6163 del 22 de abril de 2002. Magistrado Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles.

Sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, Sala de Casación Civil, Rd. 7804, del 14 de abril de 1998. Magistrado Ponente: Carlos Augusto Pradilla Tarazona.

**2. La obligación de saneamiento por defectos de calidad y por vicios ocultos de la cosa entregada en leasing y la cláusula de exclusión de responsabilidad redactada por la sociedad contratante.**

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No 6462 del 13 de diciembre de 2002. Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

**3. Se puede desvirtuar la presunción de que el propietario es el guardián de la cosa, si el propietario prueba que no dirige la actividad considerada peligrosa, en cuyo caso la responsabilidad recaerá sobre quien efectivamente ejerce tal actividad.**

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No 6163 del 22 de abril de 2002. Magistrado Ponente: Jorge Antonio Castillo Rugeles.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Gaceta Judicial 2396, Pág. 142 del 7 de julio de 1977. Magistrado Ponente: Jose María Esguerra Samper.

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Gaceta Judicial Tomo CXLII, Pág. 175, del 4 de junio de 1992.

**4. En los contratos de leasing inmobiliario sí se pueden establecer obligaciones claras, expresas y exigibles.**

Sentencia T- 749/04 de la Corte Constitucional, Expediente No T-878484 del 6 de agosto de 2004. Magistrado Ponente: Rodrigo Uprimny Yepes.

**5. La autorización otorgada a los establecimientos bancarios para realizar leasing habitacional no demanda que se dicte una nueva Ley marco, pues tal actividad se sujeta a las normas marco establecidas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en la Ley 546 de 1999.**

Sentencia C-936/03 de la Corte Constitucional, Expediente No D-4468 del 15 de octubre de 2003. Magistrado Ponente: Eduardo Montealegre Lynett.

**6. En materia comercial sí es pertinente el cobro de intereses sobre rentas, cánones o pensiones periódicas.**

Sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, Sala de Casación Civil, Rd. 7804, del 14 de abril de 1998. Magistrado Ponente: Carlos Augusto Pradilla Tarazona.

**7. Para hacer uso del beneficio tributario consagrado en el artículo 158-3 del Estatuto Tributario, se debe optar por el sistema de contabilización consagrado en el numeral 2 del artículo 127-1 del ET.**

Sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Ref 15400, del 5 de julio de 2007. Magistrada Ponente: Ligia López Díaz.

**8. Para descifrar las ambigüedades del contrato de leasing debe acudir, en primer lugar, al contenido de sus propias cláusulas, siempre que en ellas no se infrinja el orden público; en segundo lugar, se debe acudir a las normas generales previstas en el ordenamiento respecto de todo tipo de obligaciones y de contratos, y finalmente, a las reglas de aquel contrato típico con el que guarde semejanza relevante. La compañía de leasing no asume responsabilidad alguna por el incumplimiento del fabricante, mora en la entrega o por los vicios ocultos que presentare la cosa arrendada. El locatario puede accionar directamente contra el proveedor de los equipos como consecuencia de la cesión de los derechos del dueño frente al proveedor.**

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Ref.: Exp. No. 11001-3103-038-2001-00187-01, del 14 de junio de 2007. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

**9. Lease back, leasing de retorno o retroarriendo. La compra del bien a quien será el usuario del leasing puede rescindirse por lesión enorme.**

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Ref: exp. 11001-31-03-027-2000-00528-01, del 25 de septiembre de 2007. Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

**10. La relación contractual se debe acreditar a través de la plena prueba.**

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Ref: exp. 2002-00373-01, del 25 de enero de 2008. Magistrado Ponente: William Namen Vargas.

Estas sentencias pueden ser consultadas en la página web de Fedeleasing:

[www.fedeleasing.org.co](http://www.fedeleasing.org.co)



