

Sentencia C-936/03

Un ciudadano, en ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, solicitó la declaración de inconstitucionalidad del artículo 1 de la Ley 795 de 2003 “por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones”. Dicho precepto introduce un literal nuevo al numeral 1º del artículo 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero –EOSF-. La disposición autoriza a las entidades financieras a realizar operaciones de leasing habitacional¹. El demandante presentó dos cargos:

1. “El legislador ha debido dictar una ley general (cuadro o marco) para regular las operaciones de leasing habitacional; ley en la cual se establecerían los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional, para regular dichas operaciones dentro del marco de las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquiera otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados al público”.
2. “El legislador no definió el concepto de leasing habitacional, razón por la cual, según manda el artículo 26 del Código Civil, debe acudirse a la definición técnica del vocablo.”.

El Procurador General de la Nación solicitó a la Corte Constitucional que declarara inexigible la disposición demandada. Respecto al primer cargo, señaló que el legislador no estableció “los criterios a los cuales deben ceñirse las operaciones de leasing, de tal manera que se garantice el derecho a la vivienda y se atiendan las obligaciones que tiene el Estado”; “... en el caso del leasing habitacional, la protección a los usuarios y locatarios resulta especialmente necesaria puesto que “los altos costos que generalmente conlleva el leasing pueden hacer impagables las obligaciones de los deudores y difícilmente garantizarán la adquisición de la vivienda por el locatario”.

En relación con el segundo cargo, el Procurador General de la Nación consideró los créditos de largo plazo para adquirir vivienda, como el contrato de arrendamiento urbano que está fuertemente regulado con el objeto de proteger la parte más débil de la relación. **Tal protección es necesaria “por estar desprovista de propiedad y por constituir la vivienda un aspecto esencial en el bienestar familiar”.**

Concluye en que **resulta insuficiente** que el legislador haya dejado, en manos del Gobierno Nacional, la regulación del contrato de leasing habitacional **“limitándose a señalar que debe adoptar las medidas para la protección de los usuarios o locatarios”.**

¹ El leasing habitacional es un negocio jurídico que otorga al locatario el uso del bien por un canon de arrendamiento periódico que permite, a la finalización del contrato, optar por su adquisición”

La Sala Plena de la Corte Constitucional al resolver consideró que, en el presente caso, no era necesario acompañar la autorización, para realizar el leasing habitacional, con normas generales sobre los criterios y objetivos a los cuales debe someterse el Gobierno Nacional para regular dicha actividad. Argumenta **que la Constitución manda que existan leyes marco para regular, entre otras, la actividad financiera**. Dicho mandato no implica obligación alguna de dictar una única ley marco para desarrollar las actividades sometidas a este esquema regulatorio.

Además señala que el legislador acompañó la norma de autorización con pautas de clara estirpe de ley general, al ordenar que se deben priorizar determinados clientes del sistema financiero; se ordenó la sujeción a los criterios de riesgo financiero y se fijó la obligación de adoptar “medidas que garanticen la protección de los usuarios o locatarios”. La existencia de tales disposiciones, **impide al Gobierno adoptar una regulación a su libre albedrío, pues en ellas se imponen precisos límites a los cuales ha de sujetarse el Gobierno para la regulación del leasing habitacional**.

En relación con el **derecho a la vivienda digna** señaló que el artículo 51 constitucional establece dos elementos: a) la existencia del derecho a la vivienda y 2) los deberes estatales directamente ligados con dicho derecho. En relación con la **Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** analiza los elementos de la vivienda: habitabilidad, disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, lugar que permita el acceso a las opciones de empleo y servicios de salud, atención para niños, escuelas y otros servicios sociales, adecuación cultural, asequibilidad, gastos soportales y seguridad jurídica de la tenencia.

Sobre este último punto, señala que el derecho a la vivienda digna no implica únicamente el derecho a la propiedad sobre la vivienda, resultando admisibles distintas formas seguras de tenencia. La existencia de sistemas adecuados de financiación a largo plazo no supone que: 1) necesariamente todo sistema de financiación esté por fuera de las condiciones mercantiles ordinarias; 2) que todos los sistemas de financiación tengan los mismos parámetros financieros; 3) que deba existir un único régimen de financiación de vivienda a largo plazo; 4) que necesariamente todo sistema de financiación a largo plazo deba ser igualitario; por el contrario es pertinente y posible que se distinga entre quienes tienen capacidad adquisitiva y quienes, por sus condiciones financieras, estén excluidos de la posibilidad de pagar precios ordinarios.

Con estos elementos, se concluye que **no resulta incompatible y violatorio del derecho a la vivienda digna que se sujeten a condiciones mercantiles ordinarias el acceso a determinadas viviendas, particularmente aquellas no destinadas a la vivienda familiar**, por lo que se declara **exequible** el artículo 1 de la Ley 795 de 2003.