**Concepto No. 2017- 029326-002**

**21-04-2017**

**Superintendencia Financiera de Colombia**

**LEASING HABITACIONAL, DERECHOS DEL LOCATARIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Síntesis:** *El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 dispone que la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados. En estos términos, se tiene que para el caso de inmuebles entregados en leasing habitacional, la institución financiera propietaria de tales bienes será la llamada a ejercer en dicha asamblea los derechos que le asisten en tal calidad. Lo anterior, no es un impedimento para que si lo estima conveniente, la entidad autorice al locatario para que la represente en las reuniones de copropietarios (ordinarias –extraordinarias), en las condiciones establecidas por la misma en el respectivo poder*.

«(…) correo electrónico por medio del cual consulta acerca del funcionamiento del leasing habitacional y los derechos del locatario frente a la copropiedad horizontal.

En primer lugar, consideramos pertinente señalar que la regulación del leasing habitacional se encuentra prevista en el Libro 28 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 (Decreto Único para el Sector Financiero, Asegurador y del Mercado de Valores) y, particularmente, que de acuerdo con el artículo 2.28.1.3.1 del mismo decreto, el bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada que actúe en calidad de leasing (establecimiento bancario o compañía de financiamiento) durante el término del contrato.

De otra parte, en relación con la normatividad de propiedad horizontal, es de precisar que el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 dispone que la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados. En estos términos, se tiene que para el caso de inmuebles entregados en leasing habitacional, la institución financiera propietaria de tales bienes será la llamada a ejercer en dicha asamblea los derechos que le asisten en tal calidad. Lo anterior, no es un impedimento para que si lo estima conveniente, la entidad autorice al locatario para que la represente en las reuniones de copropietarios (ordinarias –extraordinarias), en las condiciones establecidas por la misma en el respectivo poder.

(…).»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_