

Bogotá, D.C.

Al contestar por favor cite estos datos:

Fecha de Radicado: 2025-08-04

No. de Radicado: 202508041101361E

A quien interese,

Anónima,

yvaneu@hotmail.com

Asunto: Respuesta a consulta sobre la legalidad del diferimiento del pago de intereses ordinarios en créditos de vivienda, frente a la prohibición de capitalización prevista en la Ley 546 de 1999, identificada con radicado de entrada No. 202506200842042C del 25 de junio de 2025.

Cordial saludo.

En atención a su comunicación, la Superintendencia de la Economía Solidaria le informa que una vez analizado el tema de la petición, emitirá una respuesta de acuerdo con lo establecido por la ley¹.

Es por esto que, para resolver su solicitud inicialmente informamos:

I. La petición elevada

Se identifica que la consulta cuenta con los siguientes interrogantes:

"(...) En tal sentido, y sin imputar en modo alguno irregularidad alguna a entidad cooperativa alguna, esta solicitud anónima ene como único propósito invitar a esta Superintendencia a evaluar la viabilidad y los límites de este tipo de beneficios en el contexto del crédito de vivienda de sector cooperativo o solidario, y eventualmente pronunciarse sobre:

¿La práctica descrita, por el solo hecho de diferir el pago de intereses ordinarios durante vacaciones y acumularlos al saldo, podría —bajo criterios técnicos o

¹ Numeral 15 del artículo 36 de la Ley 454 de 1998, asimismo, se tiene en cuenta el numeral 6 del artículo 6 del Decreto 186 de 2004, en donde hace mención que esta Superintendencia no tiene dentro de sus funciones, ser un órgano asesor.

contables— ser considerada una forma de capitalización en el contexto de la Ley 546 de 1999 o no?

¿En todo caso, la naturaleza cooperativa de la entidad, el acuerdo voluntario entre partes, y la ausencia de mora o mala fe, son elementos suficientes para excluir dicha figura de los alcances de la norma referida o no?

¿Existen algunas recomendaciones preventivas a consideración de ustedes que podrían adoptarse para evitar que beneficios concebidos con buena fe y sentido social puedan ser erróneamente interpretados como prácticas proscritas por el legislador? (...)”

II. Análisis normativo general y específico

Para atender su consulta, hemos realizado un análisis detallado del marco normativo aplicable a las organizaciones de la economía solidaria, con especial énfasis en las condiciones de los créditos de vivienda individual y la aplicación de los principios solidarios en la financiación de vivienda, incluyendo la prohibición de la capitalización de intereses y el respeto al derecho constitucional a una vivienda digna.

El artículo 17 de la Ley 546 de 1999, que regula las condiciones de los créditos de vivienda individual, establece:

"ARTÍCULO 17.- Condiciones de los créditos de vivienda individual.

(...)

PARÁGRAFO.- No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicará a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta Ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.”

Esta disposición legal consagra expresamente la posibilidad de otorgar créditos de vivienda en moneda legal, siempre que se cumplan tres condiciones obligatorias:

Superintendencia de la Economía Solidaria

Avenida Calle 24 (Esperanza) N° 60-50 Piso 8 Centro Empresarial Gran Estación

PBX: (+57) (601)7 560 557

Línea Gratis: 018000-180-430

i) tasa fija de interés durante todo el plazo, ii) ausencia total de capitalización de intereses en los sistemas de amortización, y iii) posibilidad de prepago sin penalidad. La norma busca proteger los derechos de los deudores hipotecarios y garantizar condiciones equitativas en la financiación de vivienda, reconociendo el carácter social y constitucional de esta clase de operaciones.

En el mismo sentido, de forma específica respecto de las cooperativas y demás empresas solidarias supervisadas establece el parágrafo del artículo 1º de la Ley 546 de 1999 que pueden otorgar créditos para vivienda siempre que no contemplen la capitalización de intereses, ni prevean sanciones por prepagos totales o parciales.

"ARTÍCULO 1º. Ámbito de aplicación de la ley.

(...)

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales."

Por su parte, el artículo 4º de la Ley 454 de 1998 establece los principios rectores del sector solidario. En particular, dispone:

"Artículo 4º. Principios de la economía solidaria. Son principios de la Economía Solidaria:

(...)

8. Autonomía, autodeterminación y autogobierno (...)"

Este principio reconoce que las organizaciones solidarias tienen la facultad de autorregularse, fijar sus políticas y definir internamente su estructura operativa y financiera. No obstante, tal autonomía debe ejercerse dentro del marco constitucional y legal vigente, por lo que las condiciones imperativas establecidas en la Ley 546 de 1999 respecto a los créditos de vivienda son plenamente vinculantes para las cooperativas y demás entidades solidarias que otorguen este tipo de financiación. El principio de autonomía no puede ser interpretado como

autorización para desconocer las garantías legales de los asociados y usuarios del crédito.

En desarrollo del derecho a la vivienda digna, la Constitución Política consagra en su artículo 51:

"ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas y comunitarias de ejecución de programas de vivienda."

Este mandato constitucional impone al Estado la obligación de establecer un entorno normativo que facilite el acceso progresivo a la vivienda, con instrumentos de financiación accesibles, sostenibles y justos. En ese contexto, la Corte Constitucional, mediante sentencia C-747 del 6 de octubre de 1999, ha señalado que, cuando se trate de créditos para la adquisición de vivienda, es evidente que la capitalización de intereses, si resulta violatoria del artículo 51 de la Constitución, pues, como ya se dijo en sentencia C-383 del 27 de mayo de 1999:

"(...) la constitución establece el derecho a la vivienda digna como uno de los derechos sociales y económicos de los colombianos, el cual, desde luego, no puede por su propia índole ser de realización inmediata sino progresiva. Por ello, el constituyente ordena al Estado la fijación de las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como el promover planes de vivienda de interés social, y sistemas adecuados de financiación a largo plazo (...)."

En esta sentencia, la Corte concluyó que permitir la capitalización de intereses en créditos destinados a la adquisición de vivienda vulnera directamente el derecho constitucional a la vivienda digna, al hacer más onerosa e inaccesible la adquisición del bien por parte del deudor, contrariando el mandato de progresividad y razonabilidad que rige los derechos sociales.

En síntesis, las organizaciones de la economía solidaria que participen en la financiación de vivienda deben observar estrictamente las condiciones legales establecidas en la Ley 546 de 1999, incluso si se acogen al principio de autonomía consagrado en la Ley 454 de 1998. La tasa fija, la prohibición de capitalización de intereses y la posibilidad de prepago sin penalidad constituyen condiciones obligatorias e inderogables que no pueden ser desconocidas ni por decisión interna ni por acuerdo entre partes. Esta conclusión se refuerza por la interpretación constitucional del artículo 51 de la Carta Política, que impide aceptar esquemas crediticios que impliquen prácticas financieramente lesivas para el derecho a la vivienda digna. En consecuencia, cualquier modalidad contractual que implique la

Superintendencia de la Economía Solidaria

Avenida Calle 24 (Esperanza) N° 60-50 Piso 8 Centro Empresarial Gran Estación

PBX: (+57) (601)7 560 557

Línea Gratis: 018000-180-430

capitalización de intereses en créditos de vivienda, incluso dentro del ámbito de la economía solidaria, debe considerarse jurídicamente inadmisibles.

III. Respuesta

En respuesta a su consulta y con fundamento en el marco normativo vigente, se expone lo siguiente:

1. ¿La práctica descrita, por el solo hecho de diferir el pago de intereses ordinarios durante vacaciones y acumularlos al saldo, podría —bajo criterios técnicos o contables— ser considerada una forma de capitalización en el contexto de la Ley 546 de 1999 o no?

Conforme al parágrafo del artículo 17 en concordancia con el parágrafo del artículo 1º de la Ley 546 de 1999, se prohíbe expresamente la capitalización de intereses en los créditos de vivienda otorgados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, de forma específica respecto de créditos para vivienda que otorguen las empresas solidarias supervisadas. Desde el punto de vista técnico-contable, la capitalización se materializa cuando los intereses causados y no pagados se incorporan al capital del crédito y, a partir de allí, se convierten en base para el cálculo de nuevos intereses.

En ese sentido, siempre que no se incorpore al capital la suma correspondiente a los intereses generados durante el período de suspensión (es decir, que no se conviertan en base para la generación de nuevos intereses), no se estaría configurando una capitalización en los términos prohibidos por la Ley 546 de 1999. No obstante, deberá evitarse cualquier tratamiento contable o financiero que implique el traslado de dichos intereses al saldo de capital, incluso si ello no conlleva modificación de tasa ni de plazo. La forma de contabilización y el reflejo contractual de dicha práctica debe mantenerse estrictamente diferenciada del capital del crédito para no vulnerar el principio de legalidad financiera.

El solo diferimiento del pago de los intereses ordinarios pactados, sin incorporarlos al saldo de capital para generar intereses sobre intereses, no configura una capitalización en los términos prohibidos por la norma, siempre y cuando: los intereses acumulados no sean sumados al capital base del crédito; no generen nuevos intereses durante el período de suspensión; y se mantenga la tasa pactada originalmente, sin alteraciones contractuales que impliquen novación o reestructuración.

Lo anterior encuentra respaldo en el pronunciamiento de la Corte Constitucional en la Sentencia C-747 de 1999, según la cual la capitalización de intereses en créditos de vivienda, por su efecto multiplicador sobre el valor del crédito, resulta incompatible con el derecho constitucional a una vivienda digna consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política.

2. ¿En todo caso, la naturaleza cooperativa de la entidad, el acuerdo voluntario entre partes, y la ausencia de mora o mala fe, son elementos suficientes para excluir dicha figura de los alcances de la norma referida o no?

Se debe señalar que, si bien el artículo 4 de la Ley 454 de 1998 reconoce como principios de la economía solidaria la autonomía, autodeterminación y autogobierno, ello no implica la inaplicación de las normas imperativas del régimen financiero, como lo es la prohibición de capitalización establecida en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999.

La voluntad de las partes no puede modificar el carácter obligatorio de una norma prohibitiva. Sin embargo, cuando la práctica consiste en un acuerdo voluntario, documentado y bilateral, mediante el cual se difiere el cobro de intereses sin incorporarlos al capital, sin alterar la tasa y sin generar intereses sobre intereses, se puede considerar que no se vulnera el régimen legal. Bajo estas condiciones, la naturaleza cooperativa, la buena fe y la ausencia de mora no excluyen la aplicación de la norma, pero sí son elementos contextuales relevantes para verificar que no se configura una capitalización en sentido jurídico.

En ese sentido, como ya se ha dicho hay que tener en cuenta la prohibición expresa sobre capitalización de intereses prevista respecto de los créditos para vivienda que otorguen las empresas solidarias supervisadas que contempla el parágrafo del artículo 1º de la Ley 546 de 1999.

Adicionalmente, la Corte Constitucional ha reconocido, en la ya citada Sentencia C-747 de 1999 y en la Sentencia C-383 de 1999, que la financiación de vivienda debe organizarse bajo parámetros que hagan efectivo el derecho a la vivienda digna, lo que implica asegurar condiciones razonables de pago y excluir prácticas abusivas o contrarias al acceso progresivo a este derecho. En tal sentido, un alivio temporal que no altera la estructura financiera del crédito puede interpretarse como una manifestación de solidaridad y protección social, y no como una figura contraria al ordenamiento.

3. ¿Existen algunas recomendaciones preventivas a consideración de ustedes que podrían adoptarse para evitar que beneficios concebidos con buena fe y sentido social puedan ser erróneamente interpretados como prácticas proscritas por el legislador?

Con se considera que, para evitar interpretaciones erróneas respecto de beneficios concebidos en el marco de la solidaridad cooperativa, es recomendable adoptar medidas preventivas de orden documental, contable y contractual.

Entre dichas recomendaciones se sugiere: (i) establecer de manera clara en los contratos o adendas que los intereses diferidos no se suman al capital del crédito; (ii) registrar contablemente dichos intereses en cuentas separadas, como cuentas por cobrar, sin afectar el saldo de capital; (iii) evitar la generación de intereses sobre dichos saldos durante el período de gracia; (iv) conservar la tasa de interés originalmente pactada y la estructura del crédito sin novación; y (v) dejar constancia formal del acuerdo voluntario entre las partes y de que el asociado no se encuentra en mora.

Estas medidas garantizan que no se configure la figura de capitalización prohibida por el legislador y permiten demostrar, en caso de requerimiento por parte de la autoridad de supervisión, que la práctica responde a un alivio financiero legítimo, temporal y compatible con el marco normativo vigente.

Lo anterior es coherente con las funciones de inspección, vigilancia y control asignadas a la Superintendencia de la Economía Solidaria, en tanto dicha entidad no puede intervenir en la gestión interna de las organizaciones solidarias, pero sí debe velar porque se respeten las disposiciones legales y estatutarias. La claridad, la transparencia y el cumplimiento estricto de las normas garantizan la seguridad jurídica y la estabilidad del modelo solidario.

Por último, es importante tener en cuenta que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de la Economía Solidaria son orientaciones y puntos de vista, ya que no tratan sobre situaciones específicas, individuales o concretas; sin embargo, pueden llegar a ser objeto de nuestra vigilancia, inspección y control. Esta(s) respuesta(s) no tienen ningún carácter obligatorio ni vinculante, teniendo en cuenta los lineamientos legales para ello².

² Artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Supersolidaria



110- 202506200842042C

Página 8 de 8

Esperamos que la información expuesta haya atendido su solicitud de manera satisfactoria y quedamos atentos ante cualquier requerimiento o aclaración adicional al respecto.

Cordialmente,

RAIZA POSADA COTES.

Jefa Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: ANGIE DANIELA RIVERA GÓMEZ
Revisó: LUNA DIANA CABRERA CASTILLO

Superintendencia de la Economía Solidaria

Avenida Calle 24 (Esperanza) N° 60-50 Piso 8 Centro Empresarial Gran Estación

PBX: (+57) (601)7 560 557

Línea Gratis: 018000-180-430