



Gentrificación: Regulación especial para controlar la neocolonización económica

Juan Diego Isaza Beltrán

Trabajo de grado presentado para optar al título de Abogado

Directora

Maria Alejandra Echavarría Arcila, Doctor (PhD) en Gestión de la Tecnología y la Innovación

Universidad Pontificia Bolivariana
Escuela de Derecho y Ciencias Políticas
Derecho
Medellín, Antioquia, Colombia
2024

El contenido de este documento no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad.

Dedicatoria

Dedico principalmente este trabajo a Dios por darme la fuerza de construir esta obra, a mi familia por su apoyo incondicional, a mis amigos personales que me han acompañado en este proceso, junto con mis amigos de la universidad, que siempre estuvieron para darme una mano cuando lo necesitaba, infinitas gracias a todos ustedes.

Agradecimientos

Después de un año de arduo trabajo, enfrentando diferentes obstáculos, me gustaría agradecer especialmente a los docentes que me brindaron acompañamiento en este trabajo, gracias a su orientación, consejos y paciencia he podido construir toda esta investigación, su disposición y dedicación siempre estarán en un grato recuerdo, por ende, un especial agradecimiento a María Alejandra Echavarría Arcila, José Alfredo Tamayo Jaramillo y Pablo de Bedout Pérez.

Contenido

Resumen	6
Abstract	7
Introducción	8
Metodología	9
1. Gentrificación como fenómeno económico y social	10
1.1. Poder adquisitivo	12
1.2. Mercado inmobiliario	14
2. Requisitos contractuales y tributarios vigentes de la compraventa de inmuebles.....	18
2.1. Contrato de compraventa	19
2.2. Requisitos tributarios de la compraventa	21
3. Falta de legislación ante la gentrificación	25
4. Elementos para regular la gentrificación.....	27
4.1. Trámite notarial	27
4.2. Requisitos especiales de la compraventa	28
4.3. Imposición de impuestos especiales.....	29
4.4. Certificación de poder adquisitivo	30
Conclusiones	31
Referencias	32

Resumen

¿La gentrificación en Colombia está destruyendo el mercado inmobiliario en las ciudades y la supervivencia del habitante popular en estas? La falta de requisitos contractuales y notariales e impuestos especiales en la compraventa de inmuebles genera esta problemática, creando una falsa inflación dentro de las ciudades y produciendo desplazamiento por escasez de recursos económicos. Por lo tanto, esta investigación determina posibles requisitos e impuestos especiales para regular la problemática desde el paradigma positivista, con la técnica cualitativa de análisis documental, para hacer una propuesta a la falta de regulación que existe. Esta investigación puede ser un punto de partida para futuros proyectos de ley o investigaciones respecto al tema, ya que se deben proponer alternativas frente a las figuras jurídicas afectadas por el fenómeno, dentro de todo su espectro, como lo son, en este caso, los contratos de compraventa y sus requisitos contractuales y tributarios, su trámite notarial, junto con un requisito de certificado de poder adquisitivo, para facilitar el fenómeno de la paridad de poder adquisitivo.

Palabras clave: Gentrificación, compraventa, impuestos, requisitos contractuales, paridad de poder adquisitivo, mercado inmobiliario.

Abstract

Is gentrification in Colombia destroying the real estate market in cities and the survival of the popular inhabitant in them? The lack of contractual and notarial requirements and special taxes in the sale of real estate generates this problem, creating a false inflation within the cities and causing displacement due to a shortage of economic resources. Therefore, this research determines possible special requirements and taxes to regulate the issue from a positivist paradigm, using the qualitative technique of documentary analysis, to propose a solution to the lack of regulation that exists. This research could be a starting point for future legislative projects or investigations on the topic, as alternatives must be proposed considering the legal figures affected by the phenomenon, in all its aspects, such as in this case, purchase contracts and their contractual and tax requirements, notarial procedures, along with a requirement of a certificate of purchasing power, to facilitate the phenomenon of purchasing power parity.

Keywords: Gentrification, sales, taxes, contractual requirements, purchasing power parity, real estate market.

Introducción

La gentrificación es un movimiento migratorio común que ocurre en ciertas ciudades y en diversos fenómenos y escalas como la turistificación (Molina, 2016; Franco, Borbón y Hernández, 2019). Esto trae una importación de la inflación respecto al costo de vida y genera una desprotección jurídica de los habitantes locales ante los extranjeros (Contreras, 2015). En la actualidad no hay requisitos especiales que regulen la compraventa de inmuebles por parte de éstos, ya sea en materia contractual, tributaria, notarial o económica, como en el contexto de la paridad de poder adquisitivo y el mercado inmobiliario, lo que evidencia el vacío jurídico que se crea entre la norma protectora y las problemáticas sociales.

Por eso en este trabajo se evidencia la falta de requisitos contractuales o notariales e impuestos especiales para la compraventa de bienes inmuebles por parte de extranjeros en Colombia con el fin de regular el mercado inmobiliario y la gentrificación, lo que deriva en la siguiente pregunta: ¿Cuáles deben ser los referidos requisitos en el país? Desde la pregunta se concluyó que los requisitos que se deben establecer para la compraventa de bienes inmuebles por parte de extranjeros en Colombia pueden consistir en gravámenes de impuestos sobre los ingresos de divisas extranjeras, para poder equilibrar la paridad de poder adquisitivo entre el sujeto nacional y extranjero. Esto con el fin de que al tener gravadas las rentas se expida un prerequisite formal para hacer efectivo el contrato de compraventa y que debe ser revisado por el notario para alzar la escritura pública del inmueble.

El método utilizado es deductivo e inductivo, se trata de un tipo de estudio exploratorio y descriptivo, el procedimiento utilizado es la recolección y análisis de datos y el instrumento fue una matriz. También se usó la técnica cualitativa de análisis documental, desde un paradigma positivista.

En este sentido, el primer capítulo se refiere a la gentrificación como fenómeno económico y social. El segundo, trata de los requisitos contractuales y tributarios vigentes de la compraventa de inmuebles en el país. El tercer capítulo se ocupa de la falta de legislación colombiana ante la gentrificación y el último capítulo propone los elementos para regularla.

Metodología

El método que se utilizó es el deductivo e inductivo porque va desde términos generales a específicos, así como de términos específicos a cuestiones generales; con un tipo de estudio exploratorio y descriptivo, porque se identificaron las variables del problema y se correlacionaron las mismas para lograr dar respuesta a la pregunta de investigación con enfoque en sus diferentes objetivos metódicos.

El procedimiento aplicado fue la recolección y análisis de datos y el instrumento usado fue una matriz para plasmar los resultados y llegar a las conclusiones por medio de la información recolectada. Adicionalmente se realizaron entrevistas no estructuradas a expertos temáticos. Se usó la técnica cualitativa de análisis documental, a través del paradigma positivista, ya que el investigador y el objeto investigado fueron autónomos e independientes. Y, por último, el nivel de calificación fue normativo, pues se hizo una propuesta a la falta de legislación que hay respecto a la problemática, para así proponer una solución legislativa al problema actual de gentrificación y desequilibrio en el mercado inmobiliario.

1. Gentrificación como fenómeno económico y social

Este estudio tratará sobre las problemáticas locales desarrolladas por la gentrificación y cómo por medio de la limitación de la compraventa de inmuebles para personas naturales o jurídicas extranjeras puede mejorar este fenómeno de gentrificación y el impacto económico en el mercado inmobiliario.

Se ha de comenzar por la gentrificación, este es un fenómeno que se ha transformado en un problema que está ocurriendo en todo el mundo de forma social y económica mayormente. Esto, en el ámbito económico, con la afectación del mercado inmobiliario y la reestructuración de la sociedad dentro de las ciudades, tal y como se nos muestra en el siguiente contexto histórico:

El neoliberalismo a partir de la década del 70 transformó las reglas del juego político, particularmente en las ciudades: la gobernanza substituyó al gobierno, la ley y las APP substituyeron a las instituciones democráticas, la anarquía del mercado y del emprendimiento competitivo substituyó a las solidaridades sociales. (Harvey citado por Contreras, 2015, p. 2)

Para entender mejor el anterior fragmento de contexto histórico, hay que comenzar a introducirnos en los términos definiendo qué es la gentrificación: “La gentrificación puede definirse como un proceso de transformación del territorio caracterizado por el incremento del valor del suelo y los bienes y servicios, que desemboca en la expulsión del habitante tradicional popular” (Molina, 2016, p. 2).

Para un mayor desarrollo de la anterior definición, también cabe decir que la gentrificación transforma el espacio en donde se centra el fenómeno gracias a los integrantes con rentas más altas:

Desde esta perspectiva, el centro de atención es el proceso de transformación espacial que padece el territorio. Para algunos, a pesar de que el fenómeno se relaciona fundamentalmente con el mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda de pobladores de alto poder adquisitivo, el espacio público (Martínez-Ramírez, 2015) y la movilidad (Blanco, Apaolaza, Bosoer, & González, 2015) juegan un papel fundamental como objeto de transformación, donde se parte de la consideración del inadecuado uso por parte de pobladores tradicionales y vulnerables (Molina, 2016, pp. 5-6).

Sin embargo, se puede ahondar en este concepto de forma más sencilla para su entendimiento, en pocas palabras puede ser descrito más fácilmente como: “La gentrificación, de

acuerdo con el (Observatorio Metropolitano de Madrid, 2015) p. 21 [sic] ‘es ante todo una operación de mercado dirigida a revalorizar los centros urbanos por medio de la entrada de nuevos habitantes de rentas más altas’” (Franco, Borbón y Hernández, 2019, p. 6).

Cabe aclarar que el término de gentrificación como fenómeno socioeconómico puede definirse diferente desde la ciencia o área del conocimiento desde la cual se abarque, como es el caso de la sociología que, como ciencia interdisciplinaria, considera factores empíricos (Holm, 2024).

Pero, para efectos de esta investigación, se propone la siguiente definición: La gentrificación es aquel proceso o fenómeno en el cual ciudadanos extranjeros con divisas o monedas de mayor capacidad adquisitiva se trasladan a países en los cuales hay un menor costo de vida, inflando falsamente este, mediante una falsa apreciación de los bienes y servicios en el lugar en el que comienzan a establecerse.

Cabe destacar que este fenómeno es fomentado gracias a las nuevas tecnologías y el trabajo remoto o a distancia, pues la facilidad que se les da a los habitantes de países del primer mundo para trabajar sin la necesidad de estar presentes en oficinas o lugares de trabajo les permite acoplar un nuevo estilo de vida que efectivamente ayude a disminuir sus gastos en sus países de origen al asentarse en países en vía de desarrollo.

Una descripción del desarrollo del fenómeno de gentrificación es la siguiente: “(...) Los procesos de gentrificación, junto a los de suburbanización en áreas vacantes o la desatención de las periferias, entre otros, forman parte del cambio global de la estructura socio-espacial de las ciudades” (Díaz y Lourés, 2014, p.3)

El desplazamiento a lugares con un costo de vida menor y llevando su trabajo hasta este nuevo lugar les ha concedido el término de “nómadas digitales”. Aquí hay un significado para el anterior término: “Los nómadas digitales son personas que trabajan de forma remota utilizando herramientas digitales y tecnológicas para realizar su trabajo desde cualquier lugar del mundo” (Chiriboga, Delgado y Zambrano, 2023, p. 1).

La gentrificación como fenómeno tiene una particularidad y es que no necesariamente ocurre en un territorio general, pues los centros de gentrificación suelen ser ciudades que tienen una condición de vida digna y en las cuales el extranjero se siente cómodo estableciéndose. La inversión que hacen al llegar es, en primera instancia, una forma de turismo, pero terminan

cambiando ciertas industrias y la ejecución de ciertos contratos como el de arrendamiento o el de compraventa, más específicamente la compraventa de bienes inmuebles.

Un ejemplo de esto son los siguientes resultados: Desde Bogotá, por ejemplo, el 50,1% de la búsqueda de compra en Bogotá se originan en suelo estadounidense, así como el 49% en Medellín, en Barranquilla la cifra llega a 58% y en Cartagena es el 47% de las búsquedas. (Galeano, 2022, párr. 12)

1.1. Poder adquisitivo

El poder adquisitivo es un concepto económico en el cual se establece una teoría como la paridad del poder adquisitivo, que significa que un mismo producto debe valer lo mismo en el mercado sin importar con qué divisa este sea pagado (Cerquera, Gómez y Arias, 2017). Esta introducción lo explica mejor:

Las primeras formulaciones sobre la teoría de la paridad del poder adquisitivo (PPA) se remontan al siglo XVI, planteado formalmente por Gustavo Cassel en 1918. Además, autores como Dornbusch (1987), Froot y Rogoff (1995) o Rogoff (1996) realizaron otros análisis de la PPA. Cassel (1918) se apoya en la Ley del Único precio para un producto que se comercializa en un mercado internacional integrado y competitivo (Rogoff, 1996) [sic]. La Ley del Único Precio señala que en mercados competitivos (sin costos de transporte ni barreras al comercio), los productos idénticos vendidos en países deben tener el mismo precio si se mide en la misma moneda. (Cerquera, Gómez y Arias, 2017, p. 3)

La pasada introducción del concepto nos interesa porque persigue el fin ya referenciado en el primer párrafo:

La paridad del poder adquisitivo es una de las medidas más adecuadas para comparar los niveles de vida, con ventajas sobre el producto interno bruto per cápita, puesto que toma en cuenta las variaciones de precios; este indicador elimina la ilusión monetaria ligada a la variación de los tipos de cambio, de tal manera que una apreciación o depreciación de una moneda no cambiará la paridad del poder adquisitivo de un país, puesto que sus habitantes reciben salarios y hacen compras en la misma moneda (Taylor citado en Cerquera, Gómez y Arias, 2004, p. 3).

Desde el punto de vista económico colombiano se tiene la siguiente visión frente a la paridad de poder adquisitivo:

En septiembre de 1999 se adoptó un régimen de cambio flexible en el que la tasa de cambio flota libremente y es determinada por las fuerzas del mercado; este régimen está imperante en la actualidad. Esencialmente, se acogió un régimen cambiario de flotación “sucia” que se caracteriza porque la oferta y la demanda pueden interactuar libremente mientras que el Banco de la República puede intervenir en el mercado cuando lo crea indispensable bajo unas reglas claras preestablecidas por el Banco; se estableció una nueva estructura de compra y venta de divisas. (Cerquera, Gómez y Arias, 2017, p. 4)

Ahora, más allá si en Colombia se cumple o no la paridad de poder adquisitivo, pues es un tema de derecho cambiario que no nos atañe, nos da una noción de disparidad que ocurre en la actualidad frente al poder adquisitivo de un habitante local en Colombia y un extranjero. Esto debido a que no hay una igualdad real, no frente a los precios en principio, sino a la distinción de riquezas o de capacidad económica entre estos sujetos.

Según el Ministerio del Trabajo, el salario mínimo en Colombia es el siguiente: “Con un incremento de 12% que decretó el Gobierno Nacional, el salario mínimo en el 2024, quedó en un millón 300 mil pesos y con un aumento del 15%, el auxilio de transporte se fijó en \$162.000” (Ministerio del Trabajo, 2024, párr. 2).

Esto a fecha del 31 de marzo de 2024 se refiere a que un colombiano gana 336,70 dólares según una tasa de cambio de 3.841,30 COP por dólar (Banco de la república de Colombia) Es decir, un colombiano que devengue un solo salario mínimo está ganando unos 336 dólares americanos basados en el valor cambiario anterior.

Una comparación con los salarios estadounidenses es realmente difícil, ya que su régimen federal maneja diversas cifras salariales en función de las horas trabajadas. Por lo tanto, tomaremos como base la siguiente información y se hará un cálculo veloz para un salario mensual: “El estado de Washington tendrá el salario mínimo estatal más elevado del país a US \$16,80 por hora” (CNN, 2023, párr. 4). Tomando esta información en una jornada de 8 horas laborales son 134,4 dólares por día. En 5 días nos daría un total de 672 dólares la semana laboral, esto por 4 semanas, que regularmente son las que tiene un mes, nos da como mínimo 2.688 dólares mensuales. Si los 2.688 dólares los multiplicamos por los 3.861,20 COP que cuesta un dólar, el poder adquisitivo de un americano que posea un sueldo de Washington se traduce en Colombia como 10'378.905,6 pesos

colombianos, lo que establece una clara diferencia de poder adquisitivo entre un estadounidense y un colombiano.

Lo anterior, por reglas de oferta y demanda, terminaría afectando el mercado colombiano.

1.2. Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario es el escenario en el cual se desarrolla una actividad económica que se está viendo afectada desde la gentrificación, como se expuso en el primer capítulo. Esto, debido a que este mercado es el objeto de los negocios que permiten establecer a los extranjeros dentro de las ciudades que sufren gentrificación. Por ende, hay que analizar cómo el mercado inmobiliario es afectado por la gentrificación, enfocándonos en diversas características.

Cabe destacar que la Constitución Política de Colombia prevé la libertad de iniciativa privada, pero también la regulación económica por parte del Estado. Los artículos respectivos señalan que, conjuntamente, el Estado debe respetar la iniciativa económica, pero debe saber cuándo regularla pertinentemente, así:

Artículo 333. La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. (...)

Artículo 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso el gasto público social será prioritario. (...)

El problema de esta afectación tiene ciertas características especiales que cabe resaltar como fenómeno en la distribución del espacio urbano, desarrollo ciudadano y función de la administración, tales como:

(...) la alta tasa demográfica y la falta de espacio físico para construir o expandirse, provocan un fenómeno adicional que se fundamenta en que tanto las obras públicas como las de renovación urbana, de forma inevitable, generen dos fenómenos: uno de expulsión, por medio de la expropiación, tanto administrativa como judicial, y la segunda de especulación inmobiliaria, causada por los sectores ricos, financieros e inmobiliarios o la administración pública con fines de lucro, en algunos casos no muy claros (Borja, Insuasty y Valencia Grajales, 2022, p. 270)

Entendida la gentrificación y sus efectos como problemática social y económica, hay que también dar a entender el fenómeno del desequilibrio del mercado inmobiliario que deriva en los procesos de gentrificación: “Otro problema que se podría dar como resultado de una política urbanística enfocada hacia la gentrificación en Bogotá es el peligro inminente de que se produzca una burbuja inmobiliaria” (Franco, Borbón y Hernández, 2019, p. 19).

Lo anterior produce un efecto de encarecimiento de inmuebles para pobladores locales con sus ingresos base, explicados desde la diferenciación de la paridad de poder adquisitivo del capítulo anterior, así:

Actualmente existe una problemática con la compra de la vivienda en propiedad ya que esta se está encareciendo y además de esto existen problemas a la hora de generar ahorros que hace más dificultosa todavía la adquisición de una vivienda propia. (Toneguzzo y Lerma, 2022, p. 8)

La nueva constitución social de los barrios y las viviendas viene desde el apoderamiento de espacios por los habitantes de rentas más altas, esto se traduce en un proceso de “filtrado hacia abajo” que permitía el acceso a los inmuebles por habitantes de menores rentas tal cual se explica así:

El filtrado residencial, por su parte, acontece dentro de la gentrificación tanto como otros procesos de transformación de hábitats sociales. Se trata de un concepto introducido por Hoyt, quién observa cómo, en un contexto de *laissez faire*, los nuevos barrios eran casi siempre construidos para propietarios de ingresos altos y cómo, cuando las viviendas y los vecindarios envejecían, se producía un “filtrado hacia abajo” (*down Filtering*) que hacia las residencias más asequibles progresivamente. (Díaz, 2013, p. 5)

Este concepto comenzó a flaquear cuando al mercado se le sumaron los nuevos habitantes de rentas altas que no eran nacionales, lo que terminó en un consumo por el espacio de estas

viviendas para los habitantes locales. Por lo tanto, existe una brecha entre el valor de la vivienda y las percepciones y expectativas de los participantes en el mercado (Bunten, Preis y Aron-Dine, 2023).

Otra situación que deriva de esta problemática es el uso de los inmuebles para actividades económicas que faciliten la gentrificación, o en su defecto la turistificación.

Pese a que lo anterior es el resultado del desbalance del mercado por los procesos de gentrificación, esto ocurre en principio por una aparente buena visión a futuro en donde la llegada de extranjeros y la inversión de empresas o sociedades buscan desarrollo: “está demostrado que la movilidad transfronteriza de las personas y el incremento del intercambio internacional de bienes y servicios comportan un aumento del bienestar suponen beneficios para toda la sociedad” (Calvo y Carrascosa, 2019, p. 10).

El anterior párrafo termina siendo la causa que desencadena el siguiente efecto:

(...) el denominador común de este segmento de mercado es el flujo económico y con ello la actividad económica que aportan en un territorio los ciudadanos extranjeros que se alojan en una vivienda particular, donde si estos están de forma temporal son turistas extranjeros no residentes, y en caso contrario, se trata de extranjeros residentes, donde cualquier caso sus rentas provienen de su país de origen (Llopis, 2017, p. 17)

Es decir, que las rentas utilizadas para invertir en la compra de bienes inmuebles siempre son de origen extra-nacional, lo que termina minando el precio de venta asequible para habitantes locales.

Agregando que todo termina siendo como menciona Molina (2016), en el sentido de que los pobladores terminan con una mala administración urbana e indefensos, pues el hecho de que exista un mercado de vivienda implica que haya inversiones que aumenten el precio de los inmuebles al agotar la existencia de estos mismos para un uso de vivienda civil, ya que se pueden usar como medios económicos de inversión. Esto también es conocido como otro fenómeno de gentrificación y es la turistificación o turismo residencial:

De hecho, el alquiler turístico se ha convertido en un negocio muy rentable y muchos inversores han comenzado a usar su dinero en la adquisición de apartamentos con potencial de alquiler turístico, esto entre otras cosas hace que el precio de la vivienda incremente. (Toneguzzo y Lerma, 2022, p. 9)

En adición, los fenómenos como la gentrificación y la turistificación lo que crean es un mercado hostil, en donde apoderarse de este espacio que permite el desarrollo de un habitante local se vuelve una competencia de quién pueda permitirse este mismo espacio. Ya no sería aparentemente una violación del derecho fundamental a la vivienda como tal, sino que, más bien, va volviéndose un asunto de capacidad adquisitiva, ya que, en la lucha por esa misma oferta, aumenta la demanda en el mercado con nuevas poblaciones que llegan y que poseen mejor nivel económico, lo que así mismo reduce la oferta de vivienda y encarece esta misma a un nivel inalcanzable para el poder adquisitivo medio de cualquier habitante local.

Como se mencionó anteriormente, un problema por agregado es que este tipo de fluctuaciones en el mercado inmobiliario no crecen a gran escala, sino en ciertas ciudades o sectores que se consideren cómodos. Lo anterior a su vez limita el espacio de ciertas ciudades y sectores y también cambia su forma de distribución, pues, al volverse el mercado inmobiliario una forma hostil de adquisición de espacio, se puede crear una expectativa social desde el punto de vista comercial de cómo sacarle provecho a este fenómeno, lo que genera un daño colateral en los contratos de arriendo. Gracias a negocios innovadores como el Air-BNB, se afectan conceptos jurídicos del contrato de arrendamiento como el canon, pues esta forma de contraprestación en nuestro ordenamiento ya está regulada, pero con los cambios económicos ocurridos las rentas cortas y elevadas se vuelven más rentables y atractivas como fenómeno de turistificación, pues es una forma de inversión extranjera que disturba este contrato de servicios.

Para rematar este fenómeno, podríamos resumir, según la revista Papers, afirmando que: “Estamos ante un fenómeno que debe entenderse como una expresión urbana clave de las asimetrías económicas y de poder propias del capitalismo” (Gomá, s.f., p. 1).

2. Requisitos contractuales y tributarios vigentes de la compraventa de inmuebles

El contrato de compraventa y los tributos son figuras jurídicas relacionadas, pues el contrato, además de ser una fuente de obligaciones para las partes, es fuente de obligaciones tributarias por diferentes elementos que se conectan en la realidad jurídica de la compraventa de inmuebles.

Cabe aclarar que, dentro de la literatura académica especializada encontramos muy poco sobre la problemática de la falta de legislación en los contratos atípicos, pues es un fenómeno lento y relativamente reciente además de confuso, puesto que no se centra en un solo campo o ámbito académico, y es una mixtura de muchas circunstancias y elementos que deben tener impacto en otras problemáticas o áreas académicas. En Colombia, el legislador busca la protección de ciertos derechos y sujetos al rescindir contratos de compraventa, un ejemplo de esto se evidencia en los contratos de bienes inmuebles agrarios:

(...) Presunciones legales en relación con ciertos contratos. Salvo prueba en contrario, para efectos probatorios dentro del proceso de restitución, se presume que en los siguientes negocios jurídicos hay ausencia de consentimiento o de causa lícita, en los contratos de compraventa y demás actos jurídicos mediante los cuales se transfiera o se prometa transferir un derecho real, la posesión o la ocupación sobre inmuebles siempre y cuando no se encuentre que la situación está prevista en el numeral anterior, en los siguientes casos (Ley 1448 de 2011, artículo 77).

El primer requisito contractual que podríamos mencionar es la capacidad, que es el revestimiento legal que permite a una persona someterse voluntariamente a obligaciones (Código Civil, artículo 1502). Deben cumplirse ciertos requisitos legales para quedar obligado:

Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1o.) que sea legalmente capaz.
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.
- 4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra. (Código Civil, artículo 1502)

Por otro lado, la ley también define a quienes considera incapaces para obligarse y celebrar negocios jurídicos, la necesidad de resaltar la capacidad debe entenderse como un requisito de la esencia de cualquier contrato:

Son absolutamente incapaces los impúberes. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores púberes. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos. (Código Civil, artículo 1504)

Si una de las partes no incurre en incapacidad, o en cualquiera de los vicios de consentimiento, como el error, la fuerza y el dolo, será capaz de obligarse y, así mismo, es capaz de celebrar un contrato de compraventa con su respectivo procedimiento de notaría y pagar los debidos impuestos. Los siguientes elementos que se van a mencionar como un abrebocas de los próximos capítulos son los impuestos: “Los impuestos se apuntalan y encuentran justificación en la medida en que acometan contra manifestaciones de capacidad económica” (Mogrovejo, 2013, p. 5).

Interpretando la anterior cita de Mogrovejo, los impuestos son un gravamen que se otorga por parte del Estado para ciertas situaciones en las cuales se hacen presentes movimientos económicos. Estos movimientos pueden tener varias formas de gravámenes, los cuales serían diferentes tipos de tributos: “los tributos, según la clasificación tradicional elaborada por la doctrina y recogida en diferentes legislaciones, se divide en impuesto, tasas y contribuciones especiales” (Corredor, 2020, p. 29).

Toda esta explicación de elementos nos sirve como introducción tanto del contrato de compraventa como de los impuestos, para entender cómo funciona la conexión en la celebración de un contrato de compraventa con su debido pago de impuestos, que tiene como medio el trámite notarial.

2.1. Contrato de compraventa

El contrato de compraventa es un contrato típico que se encuentra en el ordenamiento jurídico, como se muestra en el siguiente artículo:

La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. (Ley 84 de 1872, artículo 1849)

De esta definición podemos desglosar tres elementos naturales que le dan forma al contrato que son sujetos (con capacidad), objeto (en este caso un bien inmueble) y un precio.

Sin embargo, esto son los elementos plasmados en el escrito privado del contrato de compraventa, ya que para que tenga validez debe pasar por el trámite notarial, el cual es el encargado de darle efectos reales al contrato por medio de solemnidades como lo es el escrito público. Por eso, para efectos prácticos, el trámite notarial es un elemento accesorio para que el contrato de compraventa tenga plenos efectos traslativos de dominio.

La importancia de la notaría y de un notario son los efectos que este produce al elevar el contrato de compraventa a escritura pública, tal y como se nos describe así: “cuando el notario redacte el documento deberá preguntar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes pretendan realizar con sus declaraciones para que queden fielmente plasmadas en la escritura pública” (Vargas, 2021, p. 19).

Las declaraciones o las intenciones que quedan plasmadas en la escritura esencialmente serían la de vender, la de comprar y la de traditar, la cual es hacer al comprador dueño del bien. Una vez esto quede plasmado en una escritura pública válidamente redactada, existen dos elementos finales, los cuales se desprenden del contrato elevado a escritura y son los efectos *erga omnes* y el trámite de registro ante la oficina de instrumentos públicos.

En este sentido, los contratos de compraventa que son solemnnes, como los que suelen tener de objeto bienes inmuebles, una vez escriturados, deben registrarse para obtener los efectos *erga omnes*, tal y como se explica en la siguiente cita:

(...) para que los contratos traslativos del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles sean realmente oponibles *erga omnes*, deben cumplir, por vía del aseguramiento a este derecho, ciertos requisitos de publicidad que garanticen a las partes, por un lado, que los terceros respetan la transacción y su contenido, porque en todo momento tienen la posibilidad” de conocer estas cuestiones. (Hernández, 2022, p. 10)

La legislación del Código Civil especifica también que para que la tradición, como elemento final de la compraventa, quede con plenos efectos *erga omnes*, debe efectuarse el trámite de inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos:

Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca. (Ley 84 de 1872, artículo 756)

2.2. Requisitos tributarios de la compraventa

Como se mencionó al principio del capítulo, el contrato de compraventa está ligado de forma indirecta a ciertas obligaciones tributarias. Este capítulo desglosará todos los elementos de los impuestos o tributos, que conforman la obligación tributaria o principal cuando se perfecciona el contrato de compraventa de un bien inmueble.

Para comenzar, los impuestos poseen una serie de elementos y características que hay que entender muy bien como el hecho generador:

Es el presupuesto legal o económico previsto en la ley como determinante para que surja la obligación; es la descripción típica que hace una norma legal y cuya realización en cabeza de los sujetos origina el nacimiento de la obligación de pagar el impuesto (Corredor, 2020, p. 59)

Ahora, una vez que surge una obligación, debe analizarse sobre quién recae. Aquellos sujetos en los cuales recaen las obligaciones de los impuestos son el sujeto activo: “Llamamos sujeto activo al ente administrativo que, en representación del estado, tiene la facultad y la capacidad para administrar, fiscalizar y recaudar el impuesto” (Corredor, 2020, p. 57).

Además, también existe el sujeto pasivo: “Sujeto pasivo de la obligación sustancial para el derecho tributario es el que jurídicamente debe pagar la deuda tributaria ya sea suya o de terceras personas” (Corredor, 2020, p. 58).

Dentro de la definición encontramos el concepto de obligación sustancial, este está en el ordenamiento jurídico y lo describe así: “Origen de la obligación sustancial. La obligación tributaria sustancial se origina al realizarse el presupuesto o los presupuestos previstos en la ley como generadores del impuesto y ella tiene por objeto el pago del tributo” (Decreto Ley 624 de 1989, artículo 1).

Un último elemento esencial a considerar en los tributos es la tarifa: “Es el porcentaje o valor que aplicado a la base gravable determina el monto del impuesto que debe soportar el sujeto pasivo” (Corredor, 2020, p. 61).

Dentro de esta definición hay otro concepto interno que está ligado a la tarifa y es el monto, “sobre el cual se cuantifica o determina el impuesto y resulta de depurar los ingresos del sujeto con sus costos y gastos y demás partidas autorizadas por la ley” (Corredor, 2020, p. 59).

Una vez desglosados los elementos que dan forma a los impuestos o tributos, se mencionarán aquellos impuestos o tributos que existen en la legislación colombiana para la compraventa de bienes inmuebles en Colombia, estos son: Impuesto de renta, impuesto de registro ante rentas departamentales, derechos de registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos y por último el impuesto de timbre.

Comencemos por el impuesto de renta, que está establecido en el Estatuto Tributario:

Las personas naturales, nacionales o extranjeras, residentes en el país y las sucesiones ilíquidas de causantes con residencia en el país en el momento de su muerte, están sujetas al impuesto sobre la renta y complementarios en lo concerniente a sus rentas y ganancias ocasionales, tanto de fuente nacional como de fuente extranjera, y a su patrimonio poseído dentro y fuera del país.

Las personas naturales, nacionales o extranjeras, que no tengan residencia en el país y las sucesiones ilíquidas de causantes sin residencia en el país en el momento de su muerte, sólo están sujetas al impuesto sobre la renta y complementarios respecto a sus rentas y ganancias ocasionales de fuente nacional y respecto de su patrimonio poseído en el país. (Estatuto Tributario, artículo 9)

El hecho generador del impuesto de renta es la obtención de ingresos susceptibles de incrementar el patrimonio del contribuyente dentro del periodo fiscal. Quien genera el patrimonio paga los impuestos susceptibles al incremento del patrimonio (P. De Bedout Pérez, comunicación personal, 31 de julio de 2023).

Por ende, un contrato de compraventa de un bien inmueble está gravado por el impuesto de renta, pues su sujeto pasivo es el vendedor, ya que es él quien recibe un monto de dinero por el inmueble. Además, si el bien inmueble es calificado como activo fijo, es decir, lo tenía por más de dos años, ya no se habla del impuesto de renta sino del impuesto de ganancia ocasional, el cual

tiene un gravamen mucho menor (P. De Bedout Pérez, comunicación personal, 30 de octubre de 2023).

Esto lo deja más claro el Estatuto Tributario:

Para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios, el costo fiscal de los activos no corrientes mantenidos para la venta, corresponderá al mismo costo fiscal remanente del activo antes de su reclasificación. Así, el costo fiscal será la sumatoria de:

1. Precio de adquisición
2. Costos directos atribuibles en la medición inicial.
3. Menos cualquier deducción que haya sido realizada para fines del impuesto sobre la renta y complementarios.

Cuando estos activos se enajenen, al resultado anterior se adiciona el valor de los ajustes a que se refiere el artículo 70 de este Estatuto (Estatuto Tributario, artículo 69).

El siguiente impuesto existente ante la compraventa de un bien inmueble es el impuesto de registro ante rentas departamentales, este es un trámite de liquidación que se lleva a cabo en todas las notarías del departamento y tiene un costo dependiendo de la cuantía del trámite a registrar. Por ejemplo: “a. Actos, contratos o negocios jurídicos con cuantía sujetos a registro en las oficinas de registro de instrumentos públicos: uno por ciento (1%)” (Gobernación de Antioquia, s.f., párr. 12), que en este caso sería el registro de compraventa del bien inmueble en la oficina de registros de instrumentos públicos.

El siguiente impuesto en nuestra lista es el impuesto de registro que se paga ante la oficina de instrumentos públicos:

El impuesto de registro es un gravamen creado por el Congreso de la República mediante la Ley 223 de 1995, que afecta todos los actos, contratos o negocios jurídicos documentales que deben registrarse ante las Cámaras de Comercio y/o en las oficinas de instrumentos públicos”. (Cámara de Comercio de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, s.f., párr. 1)

Como puede concluirse de su definición, este impuesto es generado a partir de la necesidad de registrar la escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos o en las cámaras de comercio, es un requisito tributario con aspecto procesal, pues no tiene una carga de fondo más allá de cobrar un porcentaje del valor de la escritura para poder dejarla registrada.

Por último, veremos el más importante y es el impuesto de timbre, este impuesto surge por realizar el trámite de notaría para la escritura pública en donde se registra la compraventa de un

bien inmueble. Este tiene nacimiento en el artículo 519 del Estatuto Tributario, sin embargo, sufrió una modificación, la cual es la siguiente:

(...) Tratándose de documentos que hayan sido elevados a escritura pública, se causará el impuesto de timbre, en concurrencia con el impuesto de registro, siempre y cuando no se trate de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea inferior a veinte mil (20.000) UVT y no haya sido sujeto a este impuesto, o naves, o constitución o cancelación de hipotecas sobre los mismos. En el caso de constitución de hipoteca abierta, se pagará este impuesto sobre los respectivos documentos de deber. (...) (Ley 2277, artículo 77).

Por lo tanto, los impuestos existentes ante la compraventa de bienes inmuebles surgen del hecho generador de la compraventa y de los debidos registros legales, que son las solemnidades a cumplir para que la escritura pública sea válida y que quede válidamente registrada.

3. Falta de legislación ante la gentrificación

La falta de legislación frente a la gentrificación sucede porque los fenómenos sociales avanzan más rápido que la capacidad de los legisladores de adaptar la normatividad a las circunstancias, debido a que cada proceso legislativo toma mucho tiempo y debe tener muchos factores legales en cuenta.

Es importante resaltar de este fenómeno que los inmigrantes que gentrifican las ciudades latinas no son habitantes con un poder adquisitivo elevado en sus respectivos países de origen, suelen pertenecer a la clase media o a la clase media baja. El aumento de su estatus social se debe a una exportación de la inflación, pues, al tener monedas más caras para atender necesidades más caras, deciden ir a buscar en lugares más baratos la forma de saciar esas mismas necesidades, lo que a su vez desestabiliza el mercado, pues llega nueva demanda para esa oferta, aumentando su valor y haciéndola poco a poco menos accesible para la población local. La facilidad con la cual se promueve el fenómeno en los extranjeros:

(...) lo demuestra el más reciente estudio de la plataforma inmobiliaria Properati y Trovit que analizaron el país de origen de 300.000 usuarios que buscaron vivienda en las 125 ciudades más grandes de América durante el último año.

(Devaluación del peso duplica estancia de turistas en Colombia).

“La inflación creciente a nivel mundial junto con el atractivo de una vida tranquila e igual de hiperconectada, presenta a todas las Américas como una opción cómoda para vivir”, señala el informe. (Galeano, 2022, párr. 1-3)

La plataforma Properati señala los siguientes resultados sobre la búsqueda de vivienda o estadía por parte de extranjeros en Colombia:

Cerca de la mitad de las búsquedas desde el extranjero provienen de Estados Unidos. Por ejemplo, el 50% de la búsqueda de compra en Bogotá se originan en suelo estadounidense, así como el 49% en Medellín y el 47% en Cartagena; en Barranquilla esta cifra asciende al 58% y en Cúcuta desciende a 32%. (Properati, 2022, párr. 8)

Las leyes tienen como fin general regular la conducta de la sociedad. La creación de nuevas normas tiene relación con las variantes de comportamiento social, por eso mismo se derogan por los comportamientos que ya se consideran extintos o son cubiertos bajo nuevas figuras.

El Estado, como principal defensor de los intereses públicos, es capaz de establecer ciertas causales, las cuales permiten en este caso rescindir contratos de compraventa en favor de aquellas víctimas afectadas.

Hay que mencionar otro hecho importante y es cómo la tradición de los inmuebles también se logra realizar con suma facilidad, no solo por lo permitido por la legislación ya vista del Código Civil, sino también en su trámite notarial. Además, por el profundo interés de buscar vivienda y estabilidad en las ciudades latinas, porque es más fácil y asequible para estas poblaciones, sin contar que los países latinos están desprotegidos jurídicamente ante este inminente fenómeno económico-social. Adicionalmente, hay un impulso de entes privados para que esto ocurra, como un negocio floreciente de inversión:

¿Cómo los extranjeros pueden comprar casa en Colombia?

Son 5 pasos los que un extranjero debe seguir si desea comprar una casa legalmente en el país:

1. Estudio de títulos de la propiedad.
2. Elaboración de promesa de compraventa.
3. Compra y legalización de divisas.
4. Elaboración de la Escritura.
5. Pago de los gastos notariales. (Suárez, 2022, párr. 14-20)

Esta simple descripción de un paso a paso es la forma de propaganda perfecta que refleja la falta de legislación, pues en cinco pasos buscan de manera sencilla describir la tradición de inmuebles más allá de cualquier deber tributario o contractual que se deba cumplir, lo que hace más evidente la ausencia regulatoria que hay frente a la gentrificación, pues aún aparenta ser un fenómeno ajeno para el ordenamiento jurídico colombiano.

4. Elementos para regular la gentrificación

Una vez analizado todo el panorama debido a la problemática de la gentrificación, a los actos jurídicos que afectan desde un punto de vista económico social y las imposiciones legislativas y tributarias que conllevan los contratos de compraventa de inmuebles, en los próximos capítulos se desarrollara una propuesta resolutive que abarca el problema desde los elementos mencionados anteriormente.

Las ideas próximas podrían considerarse adaptaciones normativas y de trámite que involucra a nuevos actores jurídicos como sujetos especiales de derecho frente la teoría de la paridad económica, además de traer un mayor protagonismo a figuras tanto normativas como representativas como en este caso el notario, también se proponen nuevas figuras tales como la certificación de poder adquisitivo como un registro que plasme rentas extranjeras y como estas crean un desbalance económico en su conversión a COP por medio de la paridad de poder adquisitivo entre personas extranjeras y habitantes locales.

4.1. Trámite notarial

El nuevo tramite notarial que se propone, no es más que una simple imposición del notario como un participe activo, el cual sirve más allá de firmar, para que los contratos de compraventa se eleven a escrituras públicas. Pues este como firme servidor de la fe pública debe intervenir para mantener el orden público y las buenas costumbres.

La idea de intervención del notario dentro del perfeccionamiento de la escritura pública es entender que hay un nuevo sujeto con condiciones diferentes con capacidad de alterar el mercado inmobiliario al estar invirtiendo en este, por esto el notario debe revisar el nuevo requisito tributario, el cual se desarrollara más adelante, propuesto como “El certificado de poder adquisitivo” la idea del certificado es hacer entender al notario que el nuevo propietario del bien inmueble es un persona a la cual se le certifica con un poder adquisitivo distinto y mayor que el de un habitante local.

Esto cumple con 2 objetivos:

- 1) Identificar que zonas están siendo gentrificadas gracias a los elementos que estructuran la escritura pública, tal y como la dirección del inmueble.

2) Establecer que quienes están ocupando estas zonas son residentes con ingresos no generados dentro de la economía local, sino que son ingresos generados en otro país y que su adaptabilidad a la moneda local cambia su estatus socio económico. Este objetivo tiene un subobjetivo tributario y sería la vigilancia de la economía de estos sectores de forma tal, como un intento de identificación de una exportación de la inflación, como resultado de que hay un mayor flujo de dinero para una perspectiva local, cuando no es así.

4.2. Requisitos especiales de la compraventa

En lo que respecta a la compraventa, como se dijo al inicio debe entenderse que hay un nuevo sujeto de derecho el cual es el “nómada digital” ya que, pese a que es a quien se le puede ofrecer bienes inmuebles a un mayor precio, debería de ponérseles mayores exigencias dentro del contrato.

No por cualquier razón, sino en busca de una discriminación racionalizada, que debe tener en cuenta el espacio y el mercado, pues debe entenderse que acomodar la celebración de contratos de compraventa de inmuebles a una falsa inflación puede llevar a un desplazamiento forzado desde la vista económica, por ende antes de que puede celebrarse cualquier contrato de compraventa con un extranjero este deberá poseer un paz y salvo de requisitos tributarios, que nuevamente es el “certificado de poder adquisitivo” para que el contrato pueda estar sobre la mesa.

La consecuencia de esta propuesta no tiene de buenas a primeras un efecto que desincentive la oferta de compraventa de bienes inmuebles a extranjeros, pues, seguirán vendiéndose los inmuebles un mayor precio que se acomoda a la riqueza convertida de la divisa extranjera, pero, si desincentivara el estímulo de compra de los extranjeros pues saben que sus ingresos desde una postura adquisitiva, ya que, están sobre un campo de juego en el cual se sabe que el precio del contrato de compraventa se verá incrementado por culpa de su ganancia en divisa de mayor denominación adquisitiva.

Así mismo también se logra el efecto de proteger al habitante local ya que al tenerse en cuenta que gana en moneda local se debería de vender los bienes inmuebles a un precio razonable de una habitante local como objetivo de que sus ingresos si están dentro de la economía local y no son un importación de riqueza e inflación, lo que no necesariamente derivaría en una disminución agresiva del precio, pero se acercaría a un ideal de un justo precio, como se presenta en el ordenamiento jurídico en el criterio objetivo de la lesión enorme:

El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato. (Código Civil, artículo 1947)

4.3. Imposición de impuestos especiales

Es una propuesta pertinente pensar en que se hable de nuevos sujetos de derecho lo que a su vez conlleva nuevos sujetos tributarios, ya que al forma en la que se integran o irrumpen en la sociedad, han cambiado el estilo de vida de manera muy dinámica, lo que requiere regulación de esta situación social y económica con cobertura del punto de vista tributario, como se mencionó anteriormente, los impuestos son una forma de regulación económica y de contribución social, que ayudan a financiar la funciona del estado, pero aquí entra en juego el hecho de que los sujetos de los tributos paguen en un porcentaje estipulado de su capacidad adquisitiva en el entorno nacional.

Uno de los mecanismos que existen como herramientas, es la doble imposición, también conocida como doble tributación. Esta puede proponerse que sea una herramienta que pueda adaptarse como un requisito para la compraventa y protección de los bienes inmuebles ante extranjeros, pero primero hay que definirla en sus dos fenómenos:

Hasta ahora, la discusión se ha centrado en la doble imposición que se presenta al gravar a un mismo sujeto respecto de un mismo ingreso, en dos o más Estados (doble imposición jurídica). Sin embargo, también es factible que un mismo ingreso sea gravado dos veces en manos de personas distintas. Esta situación se conoce como doble imposición económica (Lang, 2014, p. 9)

Sin embargo, este mecanismo solo permite validar en Colombia cierto porcentaje de la ganancia adquirida en el exterior mediante el impuesto de renta, pero este mecanismo no funciona bajo la primicia de qué no cumple una función protectora para la economía del país, pues este mecanismo esta mayormente en función de recolectar el porcentaje de ganancia en el exterior como una forma de financiación del estado, esto no es una ayuda directa.

Por lo que se propone una forma de establecer un impuesto de renta sobre divisas extranjeras, este impuesto seria la base para el “certificado de poder adquisitivo” pues la idea es que este certificado logre establecer una relación de los ingresos devengados en el exterior y no pagar una cuota tanto en el país de origen como un porcentaje de cobertura en Colombia como lo

hace la doble imposición, sino que se establezca una nueva tarifa, la cual se cobre en proporción a la conversión de los ingresos destinados a establecer y sostener el modo de vida los extranjeros, sería un simulación del impuesto de renta con la ventaja de que admite que las divisas extranjeras pagaran su propio impuesto a aquellas personas que las obtengan como medio de sostenimiento monetario fuera de la economía colombiana.

4.4. Certificación de poder adquisitivo

El certificado de poder adquisitivo es la propuesta más simple de elaborar, y es que la idea de este es que sea un documento de porte formal que establezca que aquellas personas extranjeras que subsistan en Colombia con rentas generadas en el exterior, sea con divisas mayormente valoradas en el mercado económico a comparación del peso colombiano.

Lo que incluiría una certificación de ingresos mensuales como un sueldo desde el extranjero y entender desde que posición monetaria mayor, permitiría un desequilibrio en el estilo de vida de los habitantes locales, ya que de esta forma se pueden acoplar los precios de los inmuebles conforme a las ganancias del extranjero, lo que en retrospectiva daría a entender que si el negocio es con un local el precio cambia, tanto en el sector al que llegan como una elevación falsa en el costo de vida.

Los efectos prácticos de esta certificación serían:

- 1) Que funcione como un registro de vigilancia de aquellos extranjeros que subsisten con ingresos generados desde las economías de sus países con divisas de mayor paridad de poder adquisitivo.
- 2) Que ante cualquier contrato de compraventa de inmuebles se entienda que una de las partes negocia con diferencias económicas favorables, este entendimiento permite prever que se inflen los precios falsamente conforme a su riqueza traducida, lo que evitaría un disparo del costo de vida en los sectores en los que se alojan.
- 3) Al determinar cómo afectan los sectores que se alojan intentar evitar que haya afectación al orden público mediante el desplazamiento económico generado por la posible inflación exportada.

Conclusiones

Esta investigación expone al público una problemática que está vigente en la sociedad colombiana actual, no solo frente a condiciones socio-económicas, sino también legislativas. Por ello se analiza el planteamiento de requisitos contractuales, notariales e impuestos especiales para la compraventa de bienes raíces por parte de extranjeros en Colombia, para poder regular el mercado inmobiliario y evitar la gentrificación, que consisten en gravámenes de impuestos sobre los ingresos de divisas extranjeras y en un certificado de “poder adquisitivo” como prerrequisito formal contractual y notarial.

Este trabajo muestra una apertura para estabilizar la economía de la sociedad entendiendo que ya no solo la economía interna o nacional es fuente de ingresos directos de los habitantes de las ciudades colombianas, sino que hay una traducción de riqueza de los países desarrollados a los que están en vía de desarrollo. En este sentido, esta investigación puede servir como un punto de partida para que el Congreso de la República pueda regular esta situación y entender en mayor medida la problemática que se aborda, aproximándose, de este modo, a una solución que permee los aspectos jurídicos, tributarios, económicos y sociales.

Hasta ahora los requisitos contractuales de la compraventa de bienes inmuebles son generales tanto para el contrato como para las partes, sin embargo, trayendo el nuevo contexto desde el cambio de la sociedad y el poder normativo fáctico, los nuevos actores de la transformación social también transforman el estilo de vida y por ende debe transformarse la forma en la que el derecho opera. Ese es el aporte fundamental de esta investigación.

Las implicaciones prácticas de esta propuesta pueden ser objeto de nuevas investigaciones. Este trabajo puede ser la base de futuros estudios respecto al avance de la gentrificación y la paridad de poder adquisitivo frente a la sociedad, así como sobre los efectos resultantes de los altos niveles de gentrificación o la diferencia que presenta la paridad de poder adquisitivo entre habitantes locales y extranjeros.

Referencias

- Banco de la República de Colombia (2024). Tasa Representativa del Mercado (TRM - Peso por dólar). Recuperado el 20 de mayo de 2024. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/trm>
- Borja Bedolla, E., Insuasty Rodríguez, A., y Valencia Grajales, J. F. (2022). ¿Gentrificación o reordenamiento criminal del territorio urbano? Caso Medellín (Colombia). *Revista Ratio Juris*, 17(34), 263-288.
- Bunted, D. M., Preis, B., Aron-Dine, S. (2024). Re-measuring gentrification. *Urban Studys*, 61(1), 20-39.
- Calvo Caravaca, A. L., y Carrascosa González, J. (2019). Poderes autorizados por notarios extranjeros y compraventa de inmuebles situados en España. *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 12 (1), 8-65. <https://doi.org/10.20318/cdt.2020.5179>
- Cámara de Comercio de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (s.f.). ¿Qué es el impuesto registro y quiénes son sus destinatarios?
- Cerquera Losada, O. H., Gómez segura, C. F., Arias Barrera, C. F. (2018). Paridad del poder adquisitivo en el tipo de cambio colombiano. *Ánfora*, 25(45), 145-158.
- Chiriboga Mendoza, F. R., Delgado Mendoza, K. A., Zambrano Pilay, E. C. (2023). Nómadas digitales y trabajo remoto en Latinoamérica. “*Ingeniar*”: *Ingeniería, Tecnología e Investigación*, 6(11), 70-77.
- CNN (2023). *Aumento del salario mínimo en EE.UU. en 2024 (por estado): ¿cuánto será la cantidad y cuándo entra en vigor?* Recuperado el 15 de marzo de 2024. <https://cnnespanol.cnn.com/2023/12/25/salario-minimo-estados-unidos-estado-cuanto-cuando-orix/>
- Colombia. Congreso de la República. Constitución Política de la República de Colombia. (1991).
- Colombia. Congreso de la República. Decreto Ley 624. (1989). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales.
- Colombia. Congreso de la República. Ley 1448. (2011). Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.

- Colombia. Congreso de la República. Ley 2277 (2022). Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones.
- Colombia. Congreso de la República. Ley 84. (1873). Código Civil de los Estados Unidos de Colombia.
- Contreras, E. (mes, 2015). *XI Jornadas de Sociología*. Renovación urbana del centro de Bogotá: Gentrificación del barrio Germania, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. <https://www.aacademica.org/000-061/34>.
- Corredor Alejo, J. O. (2020). *El impuesto de renta en Colombia. Sociedades y demás obligados a llevar contabilidad*. Hache.
- Díaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, *VXIII*(1030), 1-24.
- Díaz, F., y Lourés, M. L. (2014). *El análisis de la gentrificación y la crisis en la ciudad neoliberal*. Working Paper Series Contested_Cities. <https://investigacion.unirioja.es/documentos/5bbc6b32b750603269e83611f/5e9f3c6e389f81718c625ce6.pdf>
- Franco García, C. C., Borbón Pardo, D. J., y Hernández Briceño, R. R. (2019). Desarrollo urbano en Bogotá. Un dilema entre la gentrificación y el derecho mínimo a la vivienda. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Piloto de Colombia].
- Galeano Balaguera, P. (2022). *El 50% de extranjeros que buscan vivienda en Colombia viene de EE.UU.* Recuperado el 23 de septiembre del 2022. <https://www.portafolio.co/tendencias/el-50-de-extranjeros-que-buscan-vivienda-en-colombia-son-de-ee-uu-571610>
- Gobernación de Antioquia (s.f.). *Impuesto de registro*. Recuperado el siete de mayo de 2024. <https://sedeelectronica.antioquia.gov.co/tramites/114/impuesto-de-registro/>
- Gomá, R. (s.f). Gentrificación y derecho a la ciudad. *Papers*, (60). <https://www.raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/download/339252/430211>
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177.
- Holm, A. (2024). Chapter 11: Sociology of gentrification. En M. Martínez, *Research Handbook on Urban Sociology* (pp. 167-187). Elgar.

- Lang, M. (2014). Introducción al derecho de los convenios para evitar la doble imposición (D. Quiñones, Trad). Editorial Temis.
- Llopis, F. (2017). Impacto económico del turismo residencial de extranjeros en la provincia de Alicante. Área de innovación y desarrollo, s.l.
- Ministerio del Trabajo (2024). *En el 2024 el salario mínimo es de un millón 300 mil pesos y auxilio de transporte de 162 mil pesos*, Recuperado siete de mayo del 2024. <https://www.mintrabajo.gov.co/comunicados/2023/enero/en-el-2024-el-salario-minimo-es-de-un-millon-300-mil-pesos-y-auxilio-de-transporte-de-162-mil-pesos>
- Mogrovejo, J. (2013). Impuestos locales a las transferencias de dominio de bienes inmuebles. *Revista de Derecho*, (20), 1-35.
- Molina, C. (abril, 2016). *Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios*. Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho, Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín.
- Properati Blog. (2022). *¿Desde dónde se buscan viviendas en las 125 ciudades más grandes de América?* Recuperado el 8 de septiembre del 2022. <https://blog.properati.com.co/extranjeros-buscan-vivienda-en-america-emigrar-colombia/>
- Suárez, K. (2022). *¿Un colombiano en el exterior o un extranjero puede comprar casa en Colombia?* Recuperado el 25 de enero del 2022. <https://habi.co/blog/un-extranjero-puede-comprar-casa-en-colombia>
- Toneguzzo, S., y Lerma, V. (2022). *Análisis geoespacial de la evolución del precio de la vivienda en la ciudad de Valencia*. [Trabajo de grado de pregrado, Universitat Politècnica de València].
- Vargas Gallego, Y. (2021). *Responsabilidad civil del notario en la compraventa de bienes inmuebles*. [Trabajo de grado de maestría, Universidad Pontificia Bolivariana].