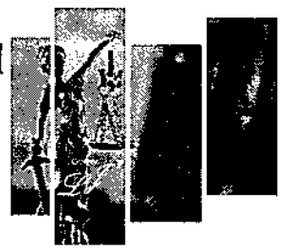
CLAUDIA MERIÑO ÁVILA
ABOGADA
Dirección: Calle 16 No. 12-67 Oficina 201-202
Teléfono: 5885103 Ext.3710
cmerino@cobranzasbeta.com.co



SEÑORES:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE VALLEDUPAR

REF: REORGANIZACION (PERSONA NATURAL) **LIQUIDACION JUDICIAL**
SOLICITANTE : **GLORIA EUGENIA CALLE RESTREPO**
ACREEDOR: **BANCO DAVIVIENDA S.A**
RADICADO: **20001310300120180025400**

ASUNTO RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

CLAUDIA MERIÑO AVILA, mayor y vecino de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderada del **BANCO DAVIVIENDA S.A**; me permito respetuosamente presentar **Recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto que rechaza la terminación del contrato de leasing financiero y la orden de restitución del inmueble ubicado en la dirección María Isabella Manzana A Casa 9 de la ciudad de Valledupar al Banco Davivienda S.A.,** dentro del presente proceso liquidación Judicial.

AUTO RECURRIDO

Por medio del presente Recurso, se recurre el auto proferido el 29 de abril de 2021, en estado de fecha 30 de abril de 2021, mediante el cual el Despacho resolvió entre otros (i) NO ACCEDER a declarar la terminación del contrato de leasing financiero y la orden de restitución del inmueble ubicado en el conjunto cerrado María Isabella Manzana A Casa 9 de la ciudad de Valledupar, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 190-139526, solicitado por el BANCO DAVIVIENDA S.A.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN:

Solicito al Despacho revocar el auto recurrido con fundamento en las siguientes razones:

I. **El inmueble de la referencia es un inmueble destinado exclusivamente a vivienda familiar y no ha uso comercial.**

CLAUDIA MERIÑO ÁVILA
ABOGADA
Dirección: Calle 16 No. 12-67 Oficina 201-202
Teléfono: 5885103 Ext.3710
cmerino@cobranzasbeta.com.co

Como se procede a explicar, en el contrato leasing **Nro.06025256000712386**, modalidad: Leasing habitacional, celebrado entre la deudora GLORIA EUGENIA CALLE RESTREPO y BANCO DAVIVIENDA S.A., en la cláusula DECIMO TERCERA, indica lo siguiente:

***"DESTINACION DEL INMUEBLE: el inmueble será destinado únicamente para vivienda. El locatario se compromete a no cambiar esta destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce total o parcial del inmueble**, ni a guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas o toxicas perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene."*

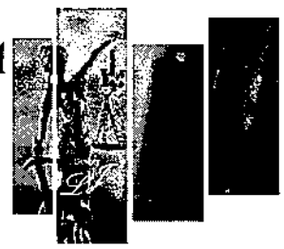
El articulo 55 numeral 8 de la Ley 1116 de 2006, hace referencia a la exclusión de la masa de especies que, a pesar de encontrarse en poder del deudor, pertenecen a un tercero, es por ello que yerra el despacho en negar la solicitud de entrega del bien inmueble por considerar que este al tratarse de un contrato de tracto sucesivo *ab initio* sea necesario para la preservación de los activos puesto que en ese inmueble se realiza la operación comercial de la deudora, cuando el bien en cuestión se adquirió para vivienda y no con destinación a uso comercial, además, tampoco podía la deudora subarrendar, razón por la cual, es un bien que bajo lo indicado en la norma precedente debe ser excluido de la liquidación patrimonial del deudor, ya que este no puede ser adjudicado a los acreedores por ser propiedad del Banco Davivienda S.A.

Se entiende por operación de **leasing habitacional** el destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de **leasing** financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al **uso habitacional y goce de su núcleo familiar.**

II. La improcedencia de los argumentos facticos del Despacho para no excluir el bien porque en él se realiza las operaciones comerciales

A simple vista, teniendo en cuenta que este trámite es un proceso de liquidación, por disposición normativa, tiene que cesar inmediatamente las operaciones comerciales y como cesan las operaciones comerciales, entonces ese no es un argumento para mantener la tenencia del bien, porque una vez se esté en un proceso de liquidación el objeto social de la sociedad o la actividad mercantil tiene que cesar para no exacerbar los riesgos de los acreedores y

CLAUDIA MERIÑO ÁVILA
ABOGADA
Dirección: Calle 16 No. 12-67 Oficina 201-202
Teléfono: 5885103 Ext.3710
cmerino@cobranzasbeta.com.co



otras personas que lleguen a contratar con el deudor, por consiguiente ese fundamento factico por parte del despacho no es suficiente para mantener en la tenencia del bien al deudor.

III. <u>No justificación del deudor e insuficiencia probatoria respecto de la necesidad del bien.</u>

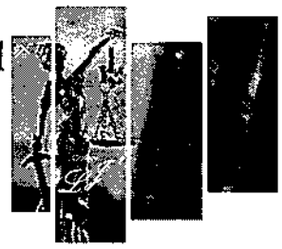
Si bien es cierto, la norma hace referencia a que no se excluirán los bienes que sirvan para proteger los activos del deudor esta justificación tiene que ser razonable y fundamentada, no es implementar que es indispensable para la conservación si no que debe la deudora probar que tipo de bienes se están conservando con el bien de la referencia, teniendo en cuenta que dicho bien por cláusula contractual no está legitimada la posibilidad de desarrollar actividades mercantiles porque es un bien destinado a vivienda familiar, además conforme al Plan de ordenamiento Territorial en el lugar donde se encuentra ubicado el bien no se puede desarrollar actividades de comercio, por ende como no es un lugar apto para realizar planes de comercio no puede:

- Ser un bien necesario para la conservar la operación, operación que ya no existe como consecuencia del proceso de liquidación.

- Es un acto que va en contra de las estipulaciones contractuales, realizar actos de comercio en lugar que está destinando a vivienda familiar, el cual se encuentra ubicado en un conjunto cerrado.

Yerra el juzgado en su argumento de no excluir el bien puesto que es necesario para la preservación de los activos y que en el inmueble se realiza la operación comercial, operación comercial que no existe, ya que, la deudora no sigue con el giro ordinario de sus negocios y un bien de uso para vivienda no es necesario para la preservación de los activos.

CLAUDIA MERIÑO ÁVILA
ABOGADA
Dirección: Calle 16 No. 12-67 Oficina 201-202
Teléfono: 5885103 Ext.3710
cmerino@cobranzasbeta.com.co



IV. Terminación de los contratos de tracto sucesivo, derecho legítimo del acreedor propietario de un bien que no es del deudor.

Con la apertura del proceso de liquidación, uno de los efectos es la terminación de los contratos de tracto sucesivo como lo contempla el articulo 50 numeral 4 de la ley 1116 de 2006, salvo a aquellos que sean necesarios para la preservación de los activos de deudor para poder seguir adelante con la ejecución, por ello el liquidador tiene que justificar la necesidad o conveniencia de mantener el contrato y manteniendo el contrato, hay que seguir cumpliendo con el pago de los cánones mensuales con los cuales se amortiza el crédito de leasing habitacional para vivienda, porque de lo contrario no existe título que justifique la tenencia del bien por parte del deudor, *por lo anterior el Juez del concurso no puede bajo el argumento de proteger los activos desconocer un derecho legítimo del acreedor que también es un sujeto protegido por la Ley.*

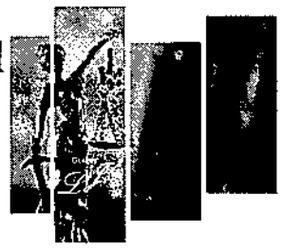
V. Oportunidad Procesal

Conforme al artículo 56 de la Ley 1116 de 2006 Es la oportunidad Procesal para la entrega de aquellos bienes que no conforman el del patrimonio del concursado.

"Art 56. Proceso para entregar bienes excluidos. Para la entrega de los bienes que no forman parte del patrimonio a liquidar por parte del liquidador, el solicitante, dentro de los seis (6) meses siguientes al inicio del proceso de liquidación judicial, deberá presentarse al proceso y solicitar al juez del concurso la restitución del bien, acompañando prueba siquiera sumaria del derecho que le asiste.

Cumplidos los requisitos anteriores, se procederá a la entrega de los bienes, en el término señalado por el juez del concurso, quien deberá fijar dicho plazo atendiendo la naturaleza del bien; o en su defecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual el juez del concurso imparta la orden respectiva. Para ello, el liquidador levantará un acta en la que identificará el bien que restituye, así como el estado del mismo, la que deberá suscribirse por el liquidador y quien lo reciba."

CLAUDIA MERIÑO ÁVILA
ABOGADA
Dirección: Calle 16 No. 12-67 Oficina 201-202
Teléfono: 5885103 Ext.3710
cmerino@cobranzasbeta.com.co



PETICIONES

Con fundamento en las razones expuestas, respetuosamente, solicito al Señor Juez del concurso y al liquidador:

1. Reponer en su integridad la providencia recurrida para que en su lugar proceda a excluir el bien en leasing arriba señalado, teniendo en cuenta que el propietario es Banco Davivienda S.A.

2. Ordenar al liquidador que no puede ser el mismo deudor quien haga el reconocimiento de los cánones que amortizan el crédito porque de lo contrario se estaría protegiendo de manera desproporcionada el interés del deudor del concurso desprotegiendo los intereses legítimos de un acreedor.

NOTIFICACIONES

Apoderada Banco Davivienda
Física: Calle 16 N. 12-67 oficina 201 y 202 Edificio Clemens
Electrónica: cmerino@cobranzasbeta.com.co
Número de contacto: 3126013490

ANEXO

Contrato leasing Habitacional numero **06025256000712386**

CLAUDIA MERIÑO AVILA
C.C. No. 49.761.829 de Valledupar
T.P. No. 311.856 del C.S. de la J.

522401

11

DAVIVIENDA

SUBDOC QF03 DATA FILE S.A. 10862107

CONTRATO DE LEASING No. 06025256000712386
MODALIDAD: LEASING HABITACIONAL
SISTEMA CANON FIJO - TASA FIJA.

CLÁUSULA PRIMERA. PARTES: LA ENTIDAD AUTORIZADA BANCO DAVIVIENDA S.A. establecimiento bancario, sociedad anónima, domiciliada en Bogotá D.C, con NIT No. 860.034.313-7 legalmente constituida por escritura pública No. 167 del treinta (30) de Enero de 1.973 de la Notaría 14 de Bogotá convertida a Banco mediante escritura pública No. 3890 del 25 de Julio de 1.997 de la Notaría 18 de Bogotá, representada en este contrato por Lucia Mejia Naranjo,
identificado como aparece al pie de su firma, que para los efectos del presente contrato se denominará DAVIVIENDA.

GLORIA EUGENIA CALLE RESTREPO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

mayor de edad, domiciliado en VALLEDUPAR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No 45477888000 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL LOCATARIO.**

CLÁUSULA SEGUNDA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN:

DAVIVIENDA	Dirección:	ESCRIBA DIRECCION
Ciudad Valledupar,	Departamento	ESCRIBA DEPARTAMENTO.
EL LOCATARIO:	Dirección:	MARIA ISABELLA MZ A CS 9
Ciudad VALLEDUPAR,	Departamento	

CLÁUSULA TERCERA. DEFINICIONES:
LEASING HABITACIONAL: Contrato mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfiere al LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

DAVIVIENDA: Es la entidad autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del leasing que se entrega a un LOCATARIO.

EL LOCATARIO: Es quien o quienes reciben el inmueble a título de leasing.

CANON INICIAL: Valor que pagará el LOCATARIO a DAVIVIENDA, al comienzo del contrato como abono directo a capital y que le permite acceder a un leasing habitacional con un menor valor de los cánones por recaudar.

CANON MENSUAL: Valor periódico que paga el LOCATARIO a DAVIVIENDA durante el plazo y fechas establecidos en este contrato.
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CANONES EXTRAORDINARIOS: Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los canones mensuales que pague el LOCATARIO.

OPCION DE ADQUISICIÓN: Es la facultad que tiene el LOCATARIO de adquirir el bien objeto del contrato anticipadamente o a la finalización del mismo, mediante el pago del valor pactado para hacer uso de dicha opción, descrito en la cláusula Cuarta de este contrato.

CLÁUSULA CUARTA -CONDICIONES FINANCIERAS:

VALOR DEL BIEN INMUEBLE:	doscientos cuarenta millones de pesos moneda corriente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	($240.000.000,00)
VALOR DEL CONTRATO:	ciento cuarenta millones de pesos moneda corriente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	($140.000.000,00)
SISTEMA DE AMORTIZACIÓN:	FIJA EN PESOS	
VALOR DEL CANON MENSUAL:	un millon quinientos cincuenta mil de pesos moneda corriente xxxxxxxxxxxxxxxx	($1.550.000,00)
MODALIDAD DE PAGO:	Mes Vencido	

TASA DE INTERES: El LOCATARIO durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del leasing, pagará, mensualmente, a DAVIVIENDA intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 11% E.A. pagada sobre el monto en Pesos

La tasa de interés se liquidará sobre el saldo por amortizar el cual está compuesto de la sumatoria de: Valor de la opción de adquisición y valor de los canones excluidos el costo financiero de los mismos y la prima de seguros.

TASA DE INTERÉS DE MORA: En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, el LOCATARIO pagará intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada.

OPCIÓN DE ADQUISICION: Corresponderá a la suma de cero pesos xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Moneda Legal ($ 0,00).

CLÁUSULA QUINTA. DESCRIPCION DEL INMUEBLE ENTREGADO EN ARRIENDO: El inmueble o los inmuebles que por el presente contrato de Leasing se entrega(n) por parte de DAVIVIENDA al LOCATARIO, se encuentra(n) ubicado(s) en la MARIA ISABELLA MZ A CS 9xxxxxxx Ciudad VALLEDUPAR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Departamento CESAR , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx el(los) cual(les) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 190139526 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y cédula(s) catastral(les) No(s) 010408600019801 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición No. 00000000000000003194x de fecha: 000000000 xxxxxxxxxxxxxxxxxx de la Notaría 002 xxxxxxxxxxxx del círculo de VALLEDUPAR .
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO: DAVIVIENDA entrega al LOCATARIO la mera tenencia del inmueble que se describe en la cláusula Quinta de este contrato para que lo use y disfrute pagando los canones mensuales durante el plazo de duración del contrato. Al vencimiento, el LOCATARIO restituirá el inmueble a DAVIVIENDA, a menos que opte por adquirirlo previa cancelación del valor de la opción de adquisición pactado en la cláusula Cuarta, siempre y cuando haya pagado la totalidad de los canones y demás costos establecidos en este contrato. El inmueble cuya tenencia se entrega al LOCATARIO en este contrato es de propiedad exclusiva de DAVIVIENDA.

PARAGRAFO. La sola suscripción de este contrato no transfiere el derecho de dominio del INMUEBLE al LOCATARIO, evento que sólo ocurrirá una vez éste ejerza la opción de adquisición y pague su valor.

CLÁUSULA SEPTIMA. ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: DAVIVIENDA adquirió el inmueble objeto del presente contrato de Leasing, mediante escritura pública No. 00000000000000003194 xxxxxxx de fecha 000000000 xxxxxx de la Notaría 002 xxxxxx del círculo de VALLEDUPAR

CLÁUSULA OCTAVA. VIGENCIA: El término de duración del presente contrato será de ciento ochenta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (180) meses, contados a partir de la suscripción del acta de entrega y recibo del bien arrendado, la cual hará parte integral de este contrato, sin perjuicio de que el LOCATARIO pueda hacer pagos extraordinarios para reducir dicho plazo.

CLÁUSULA NOVENA. ESTADO DEL INMUEBLE: El LOCATARIO declara que conoce y ha revisado, previo a la celebración del presente contrato, el estado del INMUEBLE y que DAVIVIENDA lo ha adquirido por expresa solicitud suya; por lo tanto, el LOCATARIO no podrá efectuar reclamaciones a DAVIVIENDA sobre el estado y calidad del mismo con posterioridad a la fecha de este contrato y de realizarse, DAVIVIENDA no estará obligada a atenderlas.

PARAGRAFO. DAVIVIENDA no será responsable por los vicios ocultos o la calidad del bien, estando éstos a cargo del VENDEDOR.

CLÁUSULA DECIMA. CANON: EL LOCATARIO pagará a DAVIVIENDA durante la vigencia del contrato, el valor del canon mensual mencionado en la cláusula cuarta de este contrato, junto con los cargos que resultaren por concepto de seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas.

PARAGRAFO PRIMERO: El pago del primer cánon se hará el día cinco xxxxxxxxxxxxx (05) de enero xxxxxxxxxxx xx del año dos mil trece xxxxxxxxxxx (2013) y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total del leasing.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de proyectarse el pago de uno cualquiera de los cánones para un día no hábil, éste deberá realizarse el día hábil inmediatamente siguiente al proyectado.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. COMPORTAMIENTO DEL CANON: El canon que cancelará el LOCATARIO en virtud de este contrato de leasing tiene un comportamiento igual durante la vigencia del contrato, salvo la variación por efectos de las primas de seguros.

XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. CANONES EXTRAORDINARIOS: Los pagos distintos de los canones mensuales pactados dentro de este contrato, se reflejarán de la siguiente forma, a elección del LOCATARIO:

a. Un menor valor del canon mensual
b. Una reducción del plazo del contrato
c. Adelanto de canones.
d. Una disminución del valor de la opción de adquisición

Al inicio o en cualquier momento de la ejecución del contrato de leasing habitacional, se podrán realizar pagos de canones extraordinarios que se destinarán de acuerdo con lo dispuesto por el LOCATARIO. En el caso en que el LOCATARIO no comunique a que opción se acoge para que se acredite tal pago, DAVIVIENDA lo acreditará a una reducción en el plazo del contrato siempre y cuando el valor de la opción de adquisición sea cero por ciento (0%), de lo contrario, será acreditado a una disminución del valor de la opción de adquisición.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble será destinado únicamente para vivienda. El LOCATARIO se compromete a no cambiar esta destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce parcial o total del INMUEBLE, ni a guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas o tóxicas perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. MEJORAS: Las mejoras estarán a cargo del LOCATARIO, quien se compromete a devolver el INMUEBLE en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo las mejoras autorizadas que haya hecho el mismo a su costa y cuya separación no causen deterioro al INMUEBLE. Las mejoras cuyo retiro cause deterioro pasarán a ser propiedad de DAVIVIENDA, sin que haya lugar a reconocer a favor del LOCATARIO el pago de alguna suma de dinero por concepto de indemnización, compra o compensación.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. DETERIORO DEL INMUEBLE O DESTRUCCION DEL BIEN: El LOCATARIO es responsable de mantener el INMUEBLE en buen estado y en condiciones adecuadas para su uso.
PARAGRAFO. El incumplimiento de la obligación consagrada en la presente Cláusula dará derecho a DAVIVIENDA para dar por terminado el presente contrato y exigir la entrega inmediata del INMUEBLE.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD: DAVIVIENDA no responderá por ninguna perturbación legal que llegare a sufrir el LOCATARIO en la tenencia del inmueble salvo que dicha perturbación legal provenga de un acto de ella.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO: Contrae en forma expresa las siguientes obligaciones adicionales para con DAVIVIENDA:

1. Pagar la suma correspondiente y en la proporción que le hubiere correspondido a DAVIVIENDA, de los derechos notariales e impuestos de registro que se causen por la adquisición del inmueble entregado en Leasing, así como la suma que se cause por concepto de gastos de registro y todas aquellas sumas que haya que cancelar para el perfeccionamiento del trámite de la escritura de compraventa para adquirir el inmueble ó reembolsar a DAVIVIENDA dichas sumas en caso que ésta las hubiere desembolsado.
2. Utilizar el inmueble únicamente para los fines previstos en la cláusula décima tercera de este contrato, garantizándole a DAVIVIENDA la licitud en la utilización del mismo.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

3. Defender el inmueble arrendado en caso que fuere perseguido judicialmente. En consecuencia, si se presentare una diligencia de embargo y secuestro que persiga el INMUEBLE, el LOCATARIO deberá presentar oposición a su realización alegando su carácter de mero tenedor y exhibiendo este contrato que lo acredita como tal, y dará aviso inmediato de los hechos a DAVIVIENDA.
4. Pagar todos los impuestos, contribuciones, tasas, timbres locales y nacionales y demás expensas que se ocasionen con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, de sus garantías y que recaigan directamente sobre el INMUEBLE.
5. Restituir el INMUEBLE a DAVIVIENDA o a la persona que ésta designe cuando termine el contrato por cualquier causa, salvo cuando termine por el ejercicio de la opción de adquisición.
6. Pagar a partir de la fecha de la entrega del INMUEBLE, durante la vigencia de este contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder, el consumo de todos los servicios de que goza el INMUEBLE, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono, gas, etc., y demás cargos, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración **de la persona jurídica a la que pertenece la copropiedad, si es el caso.** Presentar cada seis (6) meses ante DAVIVIENDA en las oficinas que ésta le indique el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados. No obstante Davivienda podrá pedir adicionalmente y sobre estos mismos recibos, la presentación de certificaciones de Paz y Salvo en los casos en que lo considere conveniente.
7. Pagar a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE y durante la vigencia de este contrato, los impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones que genere el INMUEBLE y presentar ante DAVIVIENDA, en las oficinas que ésta le indique, los recibos por pago de impuestos, contribuciones, el paz y salvo de predial y valorizaciones dentro de los treinta días siguientes a la fecha límite determinada por las autoridades para efectuar los pagos.
8. Presentar al ejercer la opción de adquisición a DAVIVIENDA a la dirección que ésta le indique, el paz y salvo notarial y los demás documentos necesarios para la compraventa del INMUEBLE, con ocho (8) días de anticipación.
9. Pagar cualquier reajuste que cobren las Empresas de Servicios Públicos por la conexión o reconexión de los mismos al inmueble, así como por las nuevas acometidas o instalación de líneas telefónicas adicionales, o cualquier adición o complemento a los diferentes servicios públicos, cargos que deberán ser asumidos por el LOCATARIO y contar con la previa autorización de DAVIVIENDA para su instalación.
10. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de Propiedad Horizontal y las que expida el Gobierno Nacional en protección de los derechos de todos los vecinos
11. El LOCATARIO deberá otorgar las garantías y fianzas que le exija DAVIVIENDA, con el fin de garantizar a las empresas prestadoras de servicios públicos el pago de las facturas correspondientes, una vez entre en vigencia la reglamentación sobre esta materia.
12. Representar a DAVIVIENDA en las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados los copropietarios, para lo cual DAVIVIENDA le otorgará el correspondiente poder con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios. DAVIVIENDA podrá revocar o suspender en cualquier momento esta representación sin necesidad de invocar una justa causa.

XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. PROHIBICIONES: El LOCATARIO se abstendrá y en consecuencia le queda prohibido:

1. Subarrendar el inmueble.
2. Ceder el presente contrato de leasing habitacional ó permitir que cualquiera otra persona entre a cualquier título a disponer o disfrutar del inmueble sin previa autorización escrita de DAVIVIENDA.
3. Modificar, cambiar ó ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa de DAVIVIENDA.
4. Dar al INMUEBLE una destinación diferente a la contemplada en la cláusula décima tercera del presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA: DAVIVIENDA contrae en forma expresa las siguientes obligaciones adicionales para con el LOCATARIO:

1. Entregar el bien objeto de este contrato.
2. Entregar el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración, a la fecha de celebración del contrato de leasing habitacional.
3. Transferir el bien libre de gravámenes **inclusive** en el momento en que el LOCATARIO ó cesionario ejerza la opción de adquisición de que trata la cláusula vigésima séptima de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DE LAS SANCIONES: Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones:

1. **POR MORA:** Si el LOCATARIO se atrasa en el pago de uno o más canones o en cualquier otra obligación de carácter dinerario contenida en este contrato, pagará a DAVIVIENDA, a título de pena, una suma equivalente a intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la Ley, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago.
2. **POR INCUMPLIMIENTOS:** En caso de incumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo adquiridas en este contrato, diferentes de la de pagar el canon, pagará a título de pena a DAVIVIENDA una suma equivalente a CINCO (5) canones, los cuales se liquidarán con base en el canon cancelado en el mes inmediatamente anterior al incumplimiento. Por esta pena no se extinguirá la obligación principal a cargo del LOCATARIO. DAVIVIENDA podrá dar por terminado el contrato por incumplimiento y hacer efectiva esta pena y además pedir indemnización por los perjuicios causados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. SEGUROS: Mientras subsista cualquier obligación a su cargo, el LOCATARIO se obliga a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de incendio, terremoto y Amit sobre el inmueble tomado en Leasing por una cantidad que equivaldrá al valor destructible del mismo, tomados todos estos con una compañía de seguros legalmente establecida en el país. **Así mismo el Locatario podrá tomar un seguro de vida que ampare el valor de los canones pendientes de cancelar incluyendo intereses y el valor de la opción de compra; el tomar esta cobertura le garantiza tener el respaldo de una compañía Aseguradora en el momento de la ocurrencia de un siniestro ya sea por fallecimiento o incapacidad Total y permanente, siempre y cuando el Locatario asegurado haya cumplido con los requisitos establecidos por la aseguradora para tal fin.** En el evento que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten, por cuenta del LOCATARIO, queda autorizada para cargarle a éste el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX

Continuación Contrato Leasing No.: 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

En caso de mora del LOCATARIO, DAVIVIENDA sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros, quedando facultada DAVIVIENDA para dar por terminado el presente contrato y para exigir la restitución inmediata del INMUEBLE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DESTINACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES: EL bien será utilizado por el LOCATARIO exclusivamente para vivienda y a partir de la entrega del inmueble por parte de DAVIVIENDA y durante todo el término de vigencia del contrato y su permanencia en el inmueble, el LOCATARIO será responsable por su conservación y mantenimiento y estará obligado al pago de los servicios públicos, administración, y a asumir cualesquiera reparaciones que requiera el bien, sin que exista derecho alguno de repetición de las sumas respectivas contra DAVIVIENDA. El LOCATARIO no podrá modificar las características del bien entregado en leasing, sino con autorización expresa de DAVIVIENDA. Todas las mejoras o adiciones efectuadas, se entienden parte integrante del mismo y en consecuencia son propiedad de DAVIVIENDA, sin que ésta esté obligada a ninguna compensación. DAVIVIENDA no tendrá responsabilidad alguna en relación con el costo o duración de las reparaciones o mejoras realizadas sobre el inmueble objeto del contrato, no pudiendo el LOCATARIO exigir la terminación del contrato, ni la disminución del canon de arrendamiento con tal fundamento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DERECHOS DE INSPECCIÓN: DAVIVIENDA se reserva el derecho de inspeccionar el bien mediante previo aviso, directamente o por medio de peritos o de personas que designe para el desarrollo de tal labor, con la finalidad de comprobar las condiciones de mantenimiento del mismo. Para tal fin, DAVIVIENDA o la persona que designe, podrá efectuar visitas al inmueble y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por el LOCATARIO. Así mismo podrá Davivienda solicitar en tales visitas, la presentación por parte del LOCATARIO de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados y al día, sin que quede relevado por este hecho, de la obligación de presentarlos como quedó acordado en la cláusula décima séptima, cada seis (6) meses directamente a DAVIVIENDA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO: El LOCATARIO acepta cualquier cesión total o parcial que de este contrato haga DAVIVIENDA. Por su parte el LOCATARIO no podrá ceder este contrato sin la previa y escrita autorización de DAVIVIENDA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. RESTITUCIÓN DEL BIEN: A la terminación de este contrato por cualquier causa el LOCATARIO se obliga a restituir el bien a DAVIVIENDA en buen estado y a entregarlo en la fecha y hora que ésta última le indique, sin perjuicio de las acciones legales que DAVIVIENDA pueda adelantar para la restitución inmediata del bien. Los gastos en que se incurra por concepto de la restitución serán de cargo del LOCATARIO.

XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:

1. Por la mora en el pago de los cánones. Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones previstas en el numeral segundo del artículo séptimo del decreto 1787 de 2004.
2. Por cualquier acción judicial que involucre el bien objeto de este contrato.
3. La muerte del LOCATARIO.
4. La reticencia o la negativa injustificada del LOCATARIO para permitir que DAVIVIENDA inspeccione el bien objeto de este contrato.
5. El no ejercicio oportuno por parte del LOCATARIO de las acciones u oposiciones policivas o judiciales encaminadas a proteger y a mantener la tenencia de dicho bien.
6. Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del LOCATARIO.
7. Por cualquier otra que las partes acuerden en su momento.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCION DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCION DE ADQUISICION DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACION DEL CONTRATO DE LEASING.

1. Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing.

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato; tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas en este contrato.

iv) El componente de capital no amortizado de los cánones pactados, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

3. Para el caso en que las partes decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos los demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado.

iii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

PARAGRAFO 1. En caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el LOCATARIO haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciere, el LOCATARIO se colocará en mora de entregar el bien respectivo.

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

PARAGRAFO 2. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por DAVIVIENDA dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing.

En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta o colocación en Leasing del inmueble que se restituye, corresponden en primer lugar al locatario que realiza la devolución. Sin embargo, DAVIVIENDA podrá realizar las gestiones pertinentes lo cual generará una comisión a su favor de 5% del monto de la opción de compra acordada, la cual será deducida de las sumas que deban devolverse al locatario.

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el articulo 7 del decreto 1787 de 2004, DAVIVIENDA, sin importar cual haya sido la causal de terminación del contrato, solo realizará las devoluciones a que haya lugar una vez realice la venta o la nueva colocación en Leasing del inmueble restituido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: Una vez cumplido en todas sus partes el presente contrato, el LOCATARIO podrá ejercer la opción de compra sobre el INMUEBLE, la cual se regula de la siguiente forma según lo acuerdan las partes en el presente contrato:

Ejercicio de la Opción a la terminación del contrato de Leasing Habitacional:

1. Para ejercer la opción de adquisición al vencimiento de la vigencia del contrato, el LOCATARIO deberá radicar comunicación escrita en las oficinas de DAVIVIENDA ubicadas en la dirección indicada en la cláusula SEGUNDA de este contrato, con treinta (30) días antelación al vencimiento del presente contrato.

2. El valor de la opción de adquisición será el establecido en la cláusula cuarta de este contrato y se comunicará al LOCATARIO a la dirección registrada por éste en la cláusula segunda del contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

Ejercicio anticipado de la Opción de adquisición del INMUEBLE:

1. El LOCATARIO podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición en forma anticipada, mediante escrito radicado en las oficinas de DAVIVIENDA indicadas en la cláusula segunda de este contrato, con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que propone que se suscriba la escritura pública mediante la cual se transfiera el dominio sobre el INMUEBLE.
2. El valor de la opción de adquisición corresponderá a la sumatoria del valor establecido en la cláusula cuarta de este contrato más los canones restantes excluido el costo financiero de éstos, suma que será informada, por parte de DAVIVIENDA al LOCATARIO a la dirección registrada en la cláusula segunda de este contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

PARAGRAFO: DAVIVIENDA estará obligada a hacer la transferencia del inmueble al LOCATARIO siempre y cuando el LOCATARIO haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato y de la ley.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06025256000712386
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

Cesión de la Opción de Adquisición: La cesión que el LOCATARIO realice del derecho a ejercer la opción de adquisición a un tercero, no produce efectos mientras no sea aceptada expresamente y por escrito por DAVIVIENDA. En el evento en que la cesión sea únicamente del derecho de opción de adquisición, las obligaciones derivadas del contrato de Leasing Habitacional continuarán radicadas en cabeza del LOCATARIO.

PARAGRAFO. Los gastos, impuestos y demás erogaciones ocasionados por el ejercicio y perfeccionamiento de la presente opción de adquisición serán a cargo del LOCATARIO ó cesionario cuando sea el caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCION: El LOCATARIO renuncia a los requerimientos para constituirlo en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en este contrato. Igualmente, renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudiere tener sobre el INMUEBLE objeto de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. IMPUESTO DE TIMBRE NACIONAL: Para efectos del presente contrato, 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. En tal evento, el impuesto se liquidará sobre el valor total de los canones pagados y/o causados hasta el momento del vencimiento del contrato. DAVIVIENDA obrará como agente de retención en los términos del artículo 27 del Decreto 2076 de 1992, en el caso en que el LOCATARIO decida no ejercer la opción de adquisición.

En constancia de lo anterior, se firma en dos ejemplares del mismo tenor, uno para cada una de las partes. Dado en la Ciudad de Valledupar

05 DIC 2011

EL LOCATARIO.

C.C No. 45.474.888

C.C No.

DAVIVIENDA

C.C No. 49733688

M012600010103060252560007123 86
CONTRATO LEASING HABITACIONAL 1
06025256000712386

6867