

Señores

JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTÁ
E.S.D.

Asunto: Pronunciamiento sobre Excepciones de Merito
Ref.: Proceso declarativo verbal de mayor cuantía
Demandante: Jaiver Domínguez Ricaurte.
Demandado: Banco Davivienda S.A.
Rad.: 11001310302420200017500

JAIVER DOMINGUEZ RICAURTE, actuando en nombre propio, dentro del término legal y oportuno, procedo a descorrer traslado de las excepciones propuestas y/o de la contestación de la demanda, por parte del demandado señores DAVIVIENDA S.A, oponiéndome a los hechos y pretensiones que la fundamentan, de la siguiente manera:

FRENTE A LOS HECHOS:

Frente a los hechos controvertidos en la contestación de la demanda, me permito pronunciar oponiéndome a su refutación de la siguiente manera:

AL SEXTO: Me opongo al hecho narrado por el demandado, atinente a “*Se admite condicionado a que dicho contrato no es el contrato de leasing habitacional objeto del presente proceso, este Último que corresponde a una relación contractual diferente a la estipulada en el citado instrumento Público, que, si bien se trata de una situación precontractual al leasing, no es, per se, el propio leasing. Esta escisión jurídico conceptual es de transcendental importancia para el cabal entendimiento del caso traído a los estrados judiciales.*”

Al contrario de lo expuesto por el excepcionista, el contrato de Compra venta del Inmueble que va hacer entregado en arrendamiento no es una situación precontractual al contrato de leasing, sino una obligación de la ley marco de las instituciones financieras y la circular básica jurídica de la superintendencia le impone a la entidad financiera después de haber suscrito el contrato de leasing habitacional.

AL NOVENO: Me opongo al hecho narrado por el demandado, atinente a “*Se admite bajo el entendido que el 12 de septiembre de 2018 fue la fecha en la cual Davivienda recibió la restitución material del bien inmueble objeto del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.*”

La restitución del inmueble se realizó el 12 de Julio de 2018, y Davivienda cancelo la obligación el 12 de Septiembre de 2018.

AL DECIMO PRIMERO: Me opongo al hecho narrado por el demandado, atinente a “*No se admite. El documento con fecha del 16 de agosto de 2020, suscrito por el Demandante y radicado ante Davivienda en la misma fecha, está identificado como derecho de petición y no como reclamación administrativa, figuras jurídicas distintas, de las cuales se derivan consecuencias jurídicas también diferentes.*”

En el contenido del Derecho de Petición, se realiza y justifica la Reclamación administrativa.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

A la Primera: “1) *En el caso concreto no se cumplen los supuestos legales para declarar la nulidad absoluta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371, pues, como se argumentará y demostrará con suficiencia, dicho contrato cumple con los requisitos legales suficientes para tener plena vigencia en el mundo jurídico.*”

Me opongo, con fundamento en los siguientes argumentos facticos y jurídicos:

El artículo 899 del código de Comercio prescribe “*Sera Nulo absolutamente el negocio jurídico, en los siguientes casos....2.Cuando tenga causa u objeto ilícito.*”

El Objeto de un negocio jurídico es ilícito entre otras razones, cuando es un contrato prohibido por las leyes, según lo dispone el artículo 1523 del Código Civil. “*Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes*”

Decreto único No. 2555 de 2010 - ley marco del sistema financiero y asegurador en Colombia, dispone en su artículo 2.28.1.3.1 que el inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término de la duración del contrato.

Con el fin de asegurar el adecuado y estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en los arts. 2.2.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010, la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera ordena que los establecimientos bancarios y las compañías de financiamiento autorizados a realizar las operaciones de leasing habitacional deben abstenerse de realizar las siguientes conductas:

“1.5. Permitir, promover o exigir al cliente que pague parte del precio de adquisición del bien a ser entregado en arrendamiento financiero al proveedor del bien, pues las prestaciones derivadas del contrato de compraventa deben predicarse únicamente entre la institución financiera y el proveedor del bien, excluyendo la copropiedad con el arrendatario sobre los activos o su contabilización por un valor que no consulta el monto correspondiente al de su adquisición.”

Teniendo en cuenta las disposiciones imperativas vigentes en Colombia antes mencionadas, es procedente aseverar que Davivienda S.A realizo una conducta prohibida en el sentido de que como se probó mediante la escritura pública No. 1772 del 13 de Julio de 2017 de la Notaria Segunda de Bogotá,, promovió y permitió que el suscrito pagara directamente a los proveedores del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional en litigio, señora AMPARO OSORIO DE SANDOVAL y, Señores JOSE TIBERIO SALDOVAL RINCON, JUAN PABLO MONTANA y JOSE TIBERIO SANDOVAL OSORIO, la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$278.000.000) por concepto del pago del 46.49% del valor del inmueble que se entregó en arrendamiento en cumplimiento del objeto del contrato.

Expuesto a lo anterior, es procedente recalcar que esta conducta tipifica un objeto ilícito, con lo cual no se cumple los elementos necesarios para que el negocio jurídico nazca a la vida jurídica.

A la Segunda: “2) No se configuran los supuestos legales y contractuales para compeler al Banco Davivienda S.A. a entregar dineros a favor del Demandante bajo el supuesto de que el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 se encuentra cancelado por la restitución del bien inmueble realizado por la Parte Actora desde el año 2018.”

Me opongo, con fundamento en los siguientes argumentos facticos y jurídicos:

En un sistema económico fundado en la iniciativa privada, el contrato se erige en instrumento central para satisfacer intereses patrimoniales, a través del intercambio de bienes y servicios. El ejercicio de la autonomía de sus intervinientes determina si para tal efecto se sigue un tipo contractual ya existente o bien se crea uno nuevo que luzca más promisorio para cumplir sus expectativas de la negociación. En todo caso, la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas a través del negocio jurídico (efectos últimos deseados por las partes) se debe sujetar al seguimiento de las reglas propias del contrato celebrado (típico o atípico) y de los imperativos de corrección política y ética contenidos en la ley, pues de lo contrario surgirán patologías, llamadas a afectar su formación, desarrollo o ejecución.

Frente a este listado de anomalías contractuales, el ordenamiento jurídico tiene previsto un amplio catálogo de remedios, que operan frente a supuestos de mayor o menor gravedad, tales como la inexistencia, nulidad, resolución, simulación, inoponibilidad, rescisión por lesión, modificación o terminación judicial del contrato por onerosidad sobrevenida, entre otros.

En el asunto en litigio, el contrato de leasing habitacional suscrito entre el Banco Davivienda y el suscrito sufre una **patología de nacimiento**. La pretensión de nulidad tiene como propósito obtener la "destrucción completa y retroactiva de las consecuencias jurídicas estructuradas en las cláusulas del contrato", por haberse verificado la ocurrencia de una causal de nulidad absoluta, es decir que se encamina a desdibujar los efectos que desplegó el contrato mientras fue válido, por lo que su naturaleza jurídica es constitutiva, dado que, de prosperar, resolvería mediante sentencia la relación obligacional

Razones lógicas y prácticas obligan que con la pretensión de nulidad, otras pretensiones como la de restitución de lo pagado o de lo entregado bajo el amparo del contrato declarado nulo y, es precisamente lo que sucede en este caso y en él también la nulidad del contrato genero un daño grave al suscrito.

No es dable argumentar que porque supuestamente “*el contrato de leasing habitacional No. 06000463300192371 se encuentra cancelado por la restitución del bien inmueble realizado por la Parte Actora desde el año 2018.*”, no se configuran los supuestos legales y contractuales para compeler a Davivienda S.A a entregar el dinero al demandante, porque la pretensión va dirigida a solicitar la nulidad del negocio jurídico, por ende su inexistencia y no a decretar la resolución del contrato.

EXCEPCIONES:

A la Primera: “1. *Improcedencia de la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.*”

1. Precisamente es la violación al régimen legal vigente aplicable al contrato de leasing habitacional es en lo que se fundamenta la pretensión de nulidad absoluta del mismo. Este régimen está reglamentado en el decreto 2550 de 2010, que en su artículo 2.28.1.1.2 que define lo que se entiende por operación de leasing habitacional, el artículo 2.28.1.3.1 que establece que el bien inmueble entregado

en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, y el artículo 2.2.1.1.1 y subsiguientes que establecen que los establecimientos bancarios y las compañías de financiamiento autorizados a realizar este tipo de operaciones deben abstenerse de realizar las siguientes conductas... 1.5. Permitir, promover o exigir al cliente que pague parte del precio de adquisición del bien a ser entregado en arrendamiento financiero al proveedor del bien, pues las prestaciones derivadas del contrato de compraventa deben predicarse únicamente entre la institución financiera y el proveedor del bien, excluyendo la copropiedad con el arrendatario sobre los activos o su contabilización por un valor que no consulta el monto correspondiente al de su adquisición. (Subrayado intencionalmente).

Si bien es cierto que el contrato marco o modelo de leasing habitacional fue sometido, por mandato legal a la revisión y aprobación de la autoridad administrativa, Superintendencia Financiera de Colombia, es igualmente cierto, que esta respetable entidad ha manifestado su línea interpretativa sobre las normas aplicables a los contratos de leasing habitacional en sendos conceptos, entre otros, los siguientes:

Concepto No. 2003038222-2 de Enero 28 de 2004 de la Superintendencia Financiera de Colombia, “*así pues, son elementos esenciales del contrato de leasing financiero, a) la entrega de un bien para uso y goce, b) el establecimiento de un canon periódico que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición, c) la existencia en favor del locatario de una opción de adquisición.*”

En conclusión, el leasing financiero –incluida la modalidad de habitacional- es un contrato mediante el cual una parte –el establecimiento de crédito, propietario del bien- entrega a la otra un activo productivo para su uso y goce a cambio de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se trasfiere al locatario, si este último decide ejercer la opción de adquisición que se pacta a su favor.

En virtud de lo anterior y frente a la situación planteada en su consulta le manifiesto que no resulta jurídicamente viable que en la celebración del contrato de leasing habitacional se pacte el cobro de una cuota inicial del treinta por ciento como lo afirma en su comunicación, pues tal proceder además de contrariar de manera abierta las disposiciones generales que reglamentan tanto el contrato de arrendamiento financiero, como las particulares del leasing habitacional que hemos comentado, desnaturalizan tal figura dado que estaría llevando a cabo es el pago anticipado de una parte del valor del bien o activo, cuya propiedad debe estar en cabeza exclusivamente de la entidad arrendadora (Establecimiento bancario en el caso del leasing habitacional contemplado en la Ley 795 de 2003, hasta tanto se ejerza y se pague la opción de readquisición, momento para el cual el bien pasa a ser propiedad del arrendatario, lo contrario, es decir el pago de una cuota inicial por parte del locatario, traería como efecto inmediato la copropiedad del bien entre este último y la entidad arrendadora con todas las consecuencias legales que se derivan de ello, a saber, derechos, facultades, obligaciones, etc.”

Concepto Radicado No. 2019108873-003-00, de Septiembre 18 de 2019, “*Es de destacar que la instrucción impartida en el numeral 1.5 del capítulo V,. título I, Parte II de la Circular Básica jurídica establece que los establecimientos de bancarios y las compañías de financiamiento no pueden permitir, promover, o exigir al usuario que pague parte del precio de adquisición del bien a ser entregado en arrendamiento financiero,. Antes que ellos se lo compren al*

proveedor, toda vez que nuestro ordenamiento jurídico excluye la copropiedad sobre el activo entre las entidades vigiladas y el locatario.

Situación distinta se presenta si con posterioridad a la adquisición de la totalidad del bien por parte de la entidad financiera, el locatario cancela parte de su precio, porque ese pago se reputa como abono a un pago de una obligación, cuyo tratamiento se sujeta a lo estipulado en el artículo 1.3 del Capítulo V, Título I, Parte II de la Circular Básica Jurídica.

Cuando en la celebración de este tipo de contratos se pacten la entrega de sumas de dinero en la modalidad de prepago, debe determinarse su destinación específica, como sería el de darles el tratamiento de una cuota extraordinaria o la aplicación a capital de manera que se produzca un menor valor de los cánones por recaudar o una garantía, en cualquiera de estos casos, sin que sea dable apartarse de los elementos esenciales del contrato.

En tal evento, esa destinación debe ser definida por el locatario, sin que sea viable dejar al arbitrio de la entidad arrendataria su destinación o sin que pueda acordarse de que la suma así recibida sea considerada como un pago anticipado de la opción de compra, según se señaló en el subnumeral 1.5 de este capítulo”

2. Falta a la ética y al respeto debido, la manera como el eminente jurista apoderado de la parte demandada, se expresa de los argumentos elevados por el suscrito cuando asevera:

“La lectura sesgada y amañada que de lo acontecido hace la parte Actora, no solo carece de sustento probatorio legal, sino que se muestra como un evidente desconocimiento del ordenamiento, al entremezclar torticeramente dos contratos diferentes (compraventa y leasing habitacional), para pretender desconocer la licitud de un contrato, que el mismo Demandante terminó anticipadamente en 2018, bajo las reglas del contrato que ahora tilda de ilícito”.

Al contrario de lo manifestado anteriormente por el excepcionaste, es confundido es él cuando desconoce que una vez celebrado el contrato de leasing, los establecimientos bancarios o las compañías de financiamiento, según corresponda, tienen la obligación de incorporar a su patrimonio el bien previamente seleccionado por el cliente, adquisición del derecho de dominio que, en todo caso, debe sujetarse a las reglas del artículo 2...1.1.2 del referido decreto, de las cuales se resalta el literal a, del siguiente tenor:

“los bienes que se entreguen en arrendamiento financiero deben ser de propiedad de la compañía arrendadora. Lo anterior sin perjuicio de que varias compañías de financiamiento arrienden conjuntamente bienes de propiedad de una de ellas bajo la modalidad de arrendamiento en sindicato. En consecuencia las compañías de financiamiento no podrán celebrar contratos de arrendamiento en los cuales intervengan terceros que actúen como copropietarios del bien o los bienes destinados a ser entregados a tal título”

3. El excepcionista hace referencia a la Teleología de la nulidad absoluta – Código Civil de la siguiente manera:

“Los artículos 1519 y 1523 del Código Civil definen lo que se conoce como objeto ilícito, desde dos perspectivas, a saber:

“ARTICULO 1519. <OBJETO ILICITO>. Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene el derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto.”

ARTICULO 1523. <OBJETO ILICITO POR CONTRATO PROHIBIDO>. Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.”

“El pactar un acuerdo cuyo objeto contravenga normas de orden Público y/o que contraría las normas vigentes en la materia que lo regula, se constituye en causa suficiente para declarar la nulidad absoluta del acto o contrato, conforme lo regulan los artículos 1740 a 1742 del Código Civil”

También menciono el excepcionista que *“Hay que mencionar, además, la figura de la nulidad absoluta, cuando se alega por una de las partes contratantes, debe ser analizada a la luz del principio de buena fe como principio general del derecho y postulado constitucional que se aplica a todo el ordenamiento jurídico colombiano. Esto, por cuanto el artículo 1525 del Código Civil preceptúa que “no podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas.”*

Si a lo que hace referencia el excepcionista se refiere a la buena fe que de la parte actora, esta debía ser probada respecto al conocimiento que pudiera tener sobre la ilicitud de negocio jurídico, pues su buena fe se presume y no por el hecho de ser contador Público y Abogado, se puede dar por sentado, que tenía la obligación de conocer las particularidades del contrato de leasing habitacional, máxime cuando este es un contrato atípico

De otra manera, si a lo que hace referencia el excepcionista se refiere a la buena fe de la parte demandada, desde luego esta se debe presumir hasta cuando no se prueba la materialización de la conducta ilegal, la cual quedo plenamente probada con la escritura pública de compraventa No. No. 1772 del 13 de Julio de 2017 de la Notaria Segunda de Bogotá, hecho admitido expresamente por la parte demandante en la contestación de la demanda, esta situación es agravada teniéndose en cuenta que DAVIVIENDA S.A, es una entidad financiera calificada profesionalmente para prestar el servicio público de financiación de vivienda bajo la modalidad de leasing habitacional.

A la Segunda: *“2. Improcedencia jurídica y material de acceder a la devolución de dineros pretendida por la Parte Actora”*

Es una falacia argumentar que no se ha podido llevar a cabo la venta del inmueble por las condiciones actuales de salubridad pública declaradas por el Gobierno nacional, pues el inmueble se le entrego a Davivienda S.A el 12 de Julio de 2018, un año y medio antes de que el Gobierno nacional decretara la Emergencia Sanitaria.

La pretensión condenatoria solicitada en el libelo introductorio se fundamenta en la consecuencia lógica de la declaratoria de la nulidad absoluta del contrato de leasing objeto del presente litigio y no de la resolución del negocio jurídico, pretensión que no ha sido solicitada en este litigio.

No es posible predicar la mala fe de la parte demandante en un negocio jurídico en el cual el único perjudicado económica y moralmente es él, y menos predicar que conocía de la ilicitud del acto jurídico previamente a su celebración, porque no hay manera de injerir que por sus actividades profesionales debía tener tal conocimiento.

Según el acuerdo de voluntades contenido en el negocio jurídico, la devolución del dinero entregado por el demandante podría quedar en una situación indeterminada perpetuamente, en el evento de que nunca se logre la venta o colocación de un nuevo leasing. (Situación contraria a los principios constitucionales que predicen que no pueden existir situaciones insolutas en el tiempo).

El excepcionista, aporto como prueba de la Objeción del Juramento Estimatorio, un avalúo técnico, mediante el cual trata de justificar que el saldo a devolver por parte de Davivienda S.A al suscrito en el caso de la Resolución del Contrato, sería máximo a lo sumo, según sus propias palabras de NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$ 94.733.445 COP), es decir, en comparación con el avalúo inicial base para la celebración del contrato de leasing habitacional (SEISCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE) el suscrito tendría una lesión patrimonial enorme de más de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$200.000.000), el 72% del capital pagado directamente por el suscrito a los proveedores del inmueble, a consecuencia de la onerosidad sobrevenida en el negocio jurídico.

A la Tercera “3. *Excepciones genéricas. Solicito respetuosamente que se declaren probadas todas las demás excepciones que se acrediten en el curso del proceso, dentro de ellas las de prescripción, compensación y nulidad relativa, las cuales alego expresamente.*”

Me opongo. Ninguna de las excepciones genéricas solicitadas se encuentra probada.

PRUEBAS

Con el acostumbrado respecto, señor juez, solicito al despacho sean decretadas y practicadas las siguientes pruebas:

A) Documentales

Contrato de arrendamiento adjunto de fecha 1 de Julio de 2018, y vigente a la fecha, suscrito entre la señora YOLANDA LEON HERNANDEZ identificada con la cedula de ciudadanía No. 40.373.324 de Villavicencio (Meta) y JAIVER DOMINGUEZ RICAURTE en calidad de arrendatario, eficaz para probar el Perjuicio como lucro cesante solicitado en el juramento estimatorio.

B) Dictamen Pericial.

Conforme a lo previsto en los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso aporte Dictamen Pericial elaborado por perito financiero miembro de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ECONOMÍA FORENSE, SCEF, procedente para verificar el valor razonable del juramento estimatorio y eficaz para probar los perjuicios solicitados.

En esta forma considero presentadas las observaciones a las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada.

Respetuosamente,



JAIVER DOMINGUEZ RICAURTE
C.C No. 17.321.574 de Villavicencio (Meta).
T.P 287.428 del C.S de la J.

MINERVA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Villavicencio, 01 de Julio de 2018

ARRENDADOR (ES):
Nombre e identificación: Yolanda Leon Hernandez cc 40 373 324 Vlcio

ARRENDATARIO (S):
Nombre e identificación: Jaiver Dominguez Ricaurte cc 17 321 574 Vlcio

Dirección del inmueble:

Precio o canon: Dos millones quinientos mil pesos M/te (\$ 2'500.000)
Avalúo Catastral: (\$)

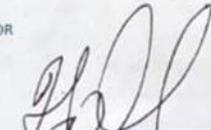
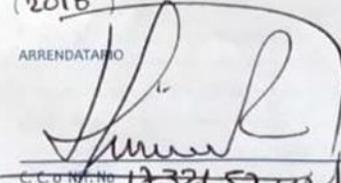
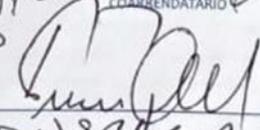
Término de duración del contrato: Un año (1) Año (s).
Fecha de iniciación del contrato: Día Primero de Julio () Años
Año Dos mil dieciocho (2018)

El inmueble consta de los servicios de: Todos los servicios públicos domiciliarios
Cuyo pago corresponde a: Por parte del arrendatario

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en Villavicencio - Meta, la suma de DOS millones quinientos mil pesos M/te (\$ 2'500.000) dentro de los primeros CINCO (5) días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día Uno (1), del mes de Julio del año 2018 (2018), en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuncia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatario (s) este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).

forma **minerva** 55-01 Diseñada y actualizada según la Ley 820 por **USA** Continúa al dorso **REV. 12-2017**

66 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de
67 el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delicti-
68 vos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de pro-
69 piedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar
70 por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación
71 no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado
72 (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas
73 invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres
74 (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un
75 (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c)
76 Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-
77 to de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalen-
78 te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constan-
79 cia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor
80 equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando
81 se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por
82 escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La sus-
83 pensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos
84 casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondía hacer como arrendatario (s). 2. La incursión
85 reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad
86 policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por
87 terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal auto-
88 rizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artí-
89 culo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciera (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisio-
90 nal mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
91 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n)
92 previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los)
93 arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del
94 preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común
95 acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA - MORA:** Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportuni-
96 dad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA -**
97 **CLAUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la
98 otra por la suma de Un (1) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin
99 menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es)
100 podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para
101 ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde yo a cualquier tipo de constitución en mora
102 que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DÉCIMA - PRÓRROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el
103 término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820
104 de 2003). **DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: las partes
105 **DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN:** En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado
106 (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arren-
107 dador (es). **DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a
108 mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____
109 y mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____
110 quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble
111 en poder de éste (os). **DÉCIMA CUARTA.** -El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.
112 **DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:** Casa de habitación ubicada en lote de mayor extensión alinderado
113 casí, Noroeste de 109 mt con el resto del predio, por el sureste 107 mt colinda con caño
114 aguas claras, por el este 91 mt con urbanización Paracaná, por el oeste 97.43 mt con vía
115 pública y en cierra.
116 **DÉCIMA SEXTA:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:
117 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día primero (1), del mes de Julio
118 del año Dos mil dieciocho (2018)
119 **ARRENDADOR** **ARRENDATARIO**
120  
121 **C. C. o NIT. No** 4037739411 **C. C. o NIT. No** 17321574150
122 **ARRENDATARIO (s)** **COARRENDATARIO**
123 testigo 
124 **C. C. o NIT. No** 1701784611 **C. C. o NIT. No** _____
125 **Marque con una x**
126 **ARRENDATARIO (s)** **COARRENDATARIO**
127 **C. C. o NIT. No** _____ **C. C. o NIT. No** _____
128
129
130