

CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO

Escritura Pública N^o:

Número:

Otorgada en la Notaría del Circulo de

Fecha de otorgamiento:

Clase de acto: Contrato de leasing.

Inmueble objeto del acto:

Folio de matrícula inmobiliaria número:

En la ciudad de departamento de República de Colombia, ante mí, Notario de este Circulo, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron: Por una parte,, mayor de edad, vecino de, identificado como aparece al pie de su firma, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para efectos del presente público instrumento, obra en su calidad de presidente y, por lo tanto, en nombre y representación de Compañía de Financiamiento Comercial, sociedad comercial constituida por Escritura Pública número del de de, de la Notaría del Circulo de, con domicilio principal en la ciudad de, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución Número del de de, parte esta que en adelante se llamará la leasing, y por la otra,, también mayor de edad y vecino de, identificado con la cédula de ciudadanía número de, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para los efectos del presente contrato obra en su calidad de gerente y por lo tanto, en nombre y representación de Inversiones Limitada, sociedad limitada constituida por Escritura Pública número de la Notaría del Circulo de, el de de varias veces reformada por diversos instrumentos públicos y , identificado con la cédula de ciudadanía número de quien obra en su propio nombre y representación, quienes en adelante se denominarán el locatario y manifestaron que, por medio del presente instrumento, celebran un contrato de leasing inmobiliario que se regirá por las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto. El objeto del presente contrato es el de Leasing sobre el inmueble, en adelante el bien, cuya descripción, cabida y linderos se detallan a continuación: El edificio se encuentra construido sobre el lote de terreno marcado con el número(.....) de la manzana de la urbanización, segundo sector con cabida de metros cuadradosmts.²) y determinado por los siguientes linderos: Norte: En metros (..... mts.) con el lote número (.....) de la misma manzana. Sur: En metros (..... mts.) con el lote

número (.....) de la misma manzana. Oriente: En metros con centímetros (..... mts.) con zona verde y Occidente: En metros con centímetros (..... mts.) con la El apartamento objeto de este contrato está situado en el (.....) piso, tiene un área privada de metros cuadrados con decímetros cuadrados (..... mts²), su acceso es por la puerta marcada con el número (.....) de la y se determina por los siguientes linderos: Norte: En metros (..... mts.) con vacío sobre antejardín de la propiedad común; en metros (..... mts.) con el lote número (.....) de la manzana en metros con centímetros (..... mts.) con vacío sobre cubierta celaduría y sobre patio norte; en metros con centímetros (..... mts.) con hall escalera. Sur: En metros con centímetros (..... mts.) con hall escalera, en metros con centímetros (..... mts.) con vacío sobre patio sur; en metros centímetros (..... mts.) con lote número (.....) de la manzana ya citada; en línea de y con vacío sobre antejardín de la Oriente: En metros con centímetros (..... mts.), con vacío sobre cubierta celaduría, propiedad común en metros con centímetros (..... mts.) conducto A, propiedad común, en metros centímetros (..... mts.) con hall escalera; en metros con centímetros (..... mts.) conducto B, propiedad común, en metros con centímetros (..... mts.) con vacío sobre patio sur. Occidente: En línea de metros con centímetros, (..... mts.) con la Cenít: Con placa que lo separa del (.....) piso. Nadir: Con placa que lo separa del (.....) piso.

Segunda. Obligaciones de la leasing. Son obligaciones a cargo de la leasing:

- a) Adquirir del señor....., el pleno dominio y la posesión sobre el bien inmueble descrito en la cláusula primera; dicha adquisición se hará en interés, a instancias y por mandato de el locatario el cual declara que el inmueble en cuestión ha sido escogido e identificado por él, que conoce su ubicación, cabida y linderos, sus características, las especificaciones de su construcción, su situación jurídica y su estado actual y que, por consiguiente, asumirá para sí los riesgos y demás efectos favorables o desfavorables de su elección.
- b) Entregar al locatario a título de leasing, el bien materia de este contrato, y procurarle su disfrute por el término de vigencia del mismo.
- c) Al vencimiento de dicho término, hacerle tradición al locatario, a título de leasing, del bien materia de este contrato, en el evento de que aquél decida hacer uso de la opción de adquisición a que se refiere la cláusula decimacuarta.
- d) Ceder, como efectivamente cede, sin responsabilidad alguna de su parte, a favor del locatario, todos los derechos y acciones que correspondan como Compradora del inmueble materia del presente contrato, derivados del acto mediante el cual la leasing adquirirá la propiedad de dicho bien. En consecuencia, el locatario queda expresamente

facultado para ejercer directamente ante el Vendedor, toda acción o reclamación que pudiera derivarse de la falta de entrega, la entrega deficiente, la evicción y los vicios redhibitorios del bien objeto del contrato.

Tercera. Responsabilidad de la leasing. Durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato, la leasing es responsable de procurar al locatario la tenencia pacífica e ininterrumpida del bien descrito en la cláusula primera, con las siguientes limitaciones:

A) La leasing no se hace responsable por los defectos físicos, fallas en la titulación o vicios ocultos del bien, que lo afecten total o parcialmente, habida consideración de que éste fue escogido por el locatario quien es el solo responsable de su elección, su revisión técnica y sus condiciones y especificaciones, de conformidad con lo establecido en la cláusula primera del presente contrato.

B) La leasing no responderá por ninguna turbación legal que llegare a sufrir el locatario en la tenencia del bien, salvo que dicha turbación legal provenga de un acto de ella. Se entiende por turbación legal en la tenencia del bien, la que provenga de cualquier disposición, acto administrativo o providencia judicial expedida por autoridad competente que prive a el locatario del uso y goce del bien.

C) La leasing no responderá en forma alguna por los daños o perjuicios que con el bien o por razón de su tenencia, pudieren causarse a las personas o los bienes de terceros, por cuanto dicha responsabilidad recae íntegramente en cabeza del locatario. Si, en virtud de disposición legal, acto administrativo o providencia judicial emanados de autoridad competente, la leasing debiere indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con el bien o por razón de su tenencia, el locatario se obliga para con ella a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva factura por la leasing a el locatario, la mora en el pago de la suma indicada hará exigible, a cargo de el locatario y a favor de la leasing, la pena de mora establecida por la cláusula decimaprimer del presente contrato. La negativa o renuncia del locatario al pago de la suma a que se hace referencia en este ordinal será causal para la terminación del contrato y la exigencia al locatario de la pena por incumplimiento, de que trata la cláusula decimaprimer.

Parágrafo. En todo caso en que la leasing sea demandada por terceros por concepto de responsabilidad civil por daños causados por el bien, el locatario se obliga a correr con los gastos de defensa de la leasing en los respectivos procesos, a hacerse parte dentro del proceso y a asumir exclusivamente las consecuencias de las resultas del juicio.

Cuarta. Obligaciones del locatario. Son obligaciones a cargo del locatario:

A) A cambio de la tenencia del bien, pagar en las oficinas de la leasing, los días (.....) de cada mes el canon mensual estipulado en la cláusula sexta.

B) Conservar el bien materia del contrato en el mismo estado que tenga al tiempo de la entrega, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal y el goce legítimo de las cosas.

C) Hacerse cargo del pago de todos los gastos que ocasione la entrega del bien, incluyendo los gastos notariales en que incurra la leasing en la escritura de compraventa del inmueble objeto de este contrato. Sin embargo, si por alguna circunstancia la leasing los cubriere, el locatario se obliga a reembolsarlos íntegramente a aquella dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la presentación de la factura de la leasing *al*

locatario por cada día de mora en el pago de la mencionada factura

D) Tomar y pagar oportunamente en los términos establecidos por el Código de Comercio, los seguros que amparen el bien contra todos los riesgos de pérdida imputables a actos del hombre o de la naturaleza y los riesgos de responsabilidad civil. Las pólizas correspondientes serán tomadas en la compañía de seguros que indique la leasing. Adicionalmente, el locatario se obliga, en esta materia, a: 1) presentar anualmente a la leasing una certificación sobre vigencia de seguro y paz y salvo por concepto del pago de primas del mismo. 2) autorizar a la leasing, para efectuar directamente el pago de las primas cuando el locatario no lo haga sin que por este hecho adquiera la obligación de contratar dicho seguro y pagar las primas del mismo. En este evento, las sumas pagadas por la leasing serán inmediatamente reembolsadas por el contratista, quien deberá pagarlas en los tres días siguientes al recibo del aviso que en ese sentido le de la leasing,, acompañado de los correspondientes recibos de pago. la mora en el reembolso generará para el locatario el pago de la pena por mora fijada en la cláusula décima primera. 3) avisar a leasing la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su realización, directamente o por conducto del corredor de seguros. 4) asumir en forma exclusiva el pago del valor del deducible en el evento del siniestro.

E) pagar a las autoridades correspondientes el valor de todos los impuestos, tasas y contribuciones que afecten el pie materia de este contrato, tanto si ellos gravan la prioridad, como si se refieren a la tenencia o disfrute. Si la leasing por razones de orden legal, se viere forzada a pagar los citados impuestos por cuenta del locatario, éste deberá reintegrarle la totalidad de lo pagado por este concepto, dentro de los tres días siguientes al recibo del aviso que en éste sentido le de la leasing acompañado de los correspondientes recibos de pago. por cada día de mora diaria de que trata la cláusula décima primera.

F) si con ocasión de la explotación del bien se llegaren a imponer multas a la leasing en su condición de propietaria del mismo, asumir directamente el pago de las mismas, en caso de que en condiciones de orden legal la leasing se viere forzada a pagar ella dichas multas, el locatario se obliga a reembolsarle inmediatamente las sumas pagadas, dentro de los tres días siguientes al recibo del aviso que en ese sentido le dé la leasing, acompañado de los correspondientes recibos de pago. en caso de mora, se harán exigibles al cargo del locatario, las penas por mora previstas en la cláusula décima primera.

G) permitir a los funcionarios autorizados por la leasing la realización de inspecciones sobre el bien. También se obliga a atender y ejecutar las recomendaciones razonables que se deriven del informe de inspección, en orden del cumplimiento cabal a las obligaciones de conservación y mantenimiento consagradas en la cláusula séptima de este contrato. En recomendaciones derivadas del informe de inspección, las partes acuerdan someter el asunto a la decisión de expertos o peritos conforme al artículo 2026 del Código de Comercio.

H) Abstenerse de arrendar el bien sin permiso previo y por escrito de la leasing.

I) Pagar a la leasing la suma estipulada para el caso de que el locatario opte por hacer uso de la opción de adquisición del inmueble materia del presente contrato.

Quinta. *Responsabilidad del locatario.* Durante todo el tiempo de vigencia del

presente contrato. *El locatario* será responsable de cualquier deterioro que sufra el inmueble como consecuencia del mal trato, descuido, o falta de mantenimiento adecuado, que le sean imputables. Así mismo, asume los riesgos de deterioro o pérdida del bien que no le sean imputables, a menos que lo fueren a la *leasing*. En consecuencia, en cualquier hipótesis de demérito total o parcial del inmueble, el locatario deberá cumplir con sus obligaciones hasta el vencimiento del plazo del contrato, sin perjuicio de que, si el bien se encontrare asegurado, la suma que llegare a pagar a la compañía se impute a dicho pago. en ningún caso de deterioro podrá haber lugar a reducción alguna del canon de leasing, ni a devoluciones o descuentos de ninguna naturaleza.

Sexta. Canon. *el locatario* pagará a la leasing durante el término de duración estipulado en la cláusula séptima de este contrato, la suma de pesos m/cte. (\$.....) como canon mensual durante los primeros doce meses, reajustándose el canon cada doce meses con un incremento del por ciento (.....%), es decir, el *locatario* cancelará como canon mensual las siguientes sumas:1) para el primer año la suma de pesos m/cte (\$.....) como canon mensual. 2) para el segundo año la suma de pesos m/cte (\$.....) como canon mensual, y efectuará el pago del primer canon el día(.....) de cada mes si este es hábil o el día inmediatamente anterior si no fuere hábil para completar los cánones pactados.

La obligación del *locatario* de pagar el canon estipulado en la sede de *la leasing* no se suspenderá no terminará por el hecho de que el bien no pueda utilizarse, temporal o definitivamente por cualquier causa no imputable a *la leasing*.

Parágrafo. En el caso de que la Tasa Promedio de Captación del sector Financiero (D.T.F.) certificada por la autoridad correspondiente, llegue a ser superior en tres (3) puntos a la vigente en el momento de iniciación del contrato, *la leasing* se reserva el derecho de reajustar el valor de los cánones pactados en este contrato en forma proporcional a dicho incremento.

Séptima. Plazo. El plazo del presente contrato es de (.....) meses, contados a partir de la fecha de entrega del bien a *el locatario*, de conformidad con el acta respectiva la cual se adjunta y forma parte de este documento. Este plazo se entiende convenido en beneficio de ambas partes del contrato y, en consecuencia, no podrá ser variado sin mutuo consentimiento.

Octava. Derechos especiales del locatario:

- A) Figurar como segundo beneficiario en las pólizas de seguros que hayan de formarse en desarrollo del presente contrato.
- B) Beneficiarse de los descuentos sobre las primas de las pólizas, en el evento de que los correspondientes seguros se tomen dentro de la póliza colectiva de *la leasing*.
- C) En caso de siniestro por destrucción o pérdida del bien. recibir la suma de la indemnización pagada por la aseguradora, en cuanto exceda el valor de la liquidación de sumas a su cargo y a favor de *la leasing* por concepto del presente contrato.

Novena. Amparo a la propiedad del bien. Las partes declaran reconocer expresamente el derecho de propiedad del bien en cabeza exclusiva de *la leasing*, y se obliga a hacerlo

conocer de terceros. En consecuencia:

- A) El bien no podrá ser perseguido por los acreedores del *el locatario* por cuentas de las obligaciones de éste último.
- B) En caso de quiebra, liquidación, concordato preventivo, o concurso de acreedores, el bien no formará parte de la masa de bienes de *el locatario*.
- C) En caso de embargo, secuestro, comiso, o retención del bien por autoridad competente, *el locatario* se obliga a declarar su condición de tenedor ante la autoridad que tomó la medida y, a solicitar por su cuenta y riesgo, el inmediato levantamiento de ella. La presente cláusula se aplica tanto a los casos de ejecución civil, como a los de procesos penales.

Con todo, si durante la vigencia del presente contrato, *el locatario* se viere privado de la tenencia o el uso del inmueble con ocasión de alguna de las medidas de que trata la presente cláusula, seguirá vigente a su cargo la obligación de pagar los cánones de leasing, en la fecha y forma indicadas en la cláusula cuarta del presente contrato.

Décima. Mejoras. Las mejoras locativas serán de cargo de *el locatario* y, en ningún caso serán indemnizadas por *la leasing*. Respecto de las demás y, en todo caso antes de llevárselas a cabo, *el locatario* deberá haber obtenido permiso previo de *la leasing*.

Parágrafo primero. En el evento de que *el locatario* omita la solicitud del permiso a que se hace referencia en la cláusula decimacuarta del presente contrato, las mejoras en cuestión quedarán en propiedad de *la leasing*, sin que haya lugar a indemnización alguna por parte de ésta.

Parágrafo segundo. Las mejoras efectuadas con permiso de *la leasing* pertenecerán al tomador desde el momento mismo en que se ejercite la opción de adquisición, sin que *la leasing* deba indemnizarlas en ningún caso.

Decimaprimera. Incumplimiento. En caso de las obligaciones emanadas del presente contrato, la parte que incumpla deberá indemnizar a la otra de la siguiente forma:

- A) Por mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato, *el locatario* pagará a *la leasing* a título de pena la Tasa Diaria de Interés Moratorio Máxima Legal, por cada día de mora en el pago de cada canon de leasing vencido, o de la prima de seguros, o los impuestos o multas o gastos de instalación y demás gastos reembolsables a *la leasing* conforme a la ley y el presente contrato.
- B) En la misma multa incurrirá *el locatario* cuando, a juicio de *la leasing*, el bien se encuentra en proceso normal de deterioro imputable a aquél.
- C) En estos casos, se hará exigible inmediatamente y sin necesidad de requerimiento alguno, la totalidad de los cánones pendientes que la parte incumplida deberá pagar a la otra a título de pena en cuantía máxima del duplo de las sumas que adeude a la otra parte por concepto del presente contrato, sin perjuicio de la indemnización moratoria a que haya lugar, tasada conforme al literal A) de la presente cláusula.

Decimasegunda. Cesión del contrato. *La leasing* podrá en todo tiempo y sin necesidad de aceptación expresada por parte *del locatario*, ceder en todo o en parte, en propiedad el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 887 a 896 del

Código de Comercio, *el locatario* acepta desde ahora y declara que la cesión del contrato que haga *la leasing*, en nada modifica la naturaleza y alcance de sus obligaciones emanadas del presente contrato.

El locatario solamente podrá ceder el contrato, o hacerse subrogar en sus obligaciones para con *la leasing*, mediante el previo consentimiento expreso y escrito de ésta, y de los cesionarios en garantía si fuere el caso.

Decimatercera. *Causales de terminación.* El presente contrato terminará por las siguientes causas:

- A) Por la expiración del plazo pactado en la cláusula quinta del presente contrato.
- B) Por el mutuo acuerdo de las partes en el sentido de darlo por terminado.
- C) Por incumplimiento de las partes respecto a cualquiera de sus obligaciones.
- D) Por la declaratoria de quiebra, por convocatoria a concordato preventivo o concurso de acreedores del *locatario*, o por el hecho de haber sido demandado éste por la vía ejecutiva.
- E) Por disolución, liquidación o muerte del *locatario*, si este fuere persona natural, o por el cambio de sus accionistas o socios en una proporción que afecte la composición del capital en más del cincuenta por ciento (50%) del mismo.
- F) Por las demás causales convencionales o legales.

Para los efectos del presente contrato *el locatario* renuncia expresamente a cualesquiera requerimiento o derecho de retención que pudieran estar consagrados en la ley a su favor.

Decimacuarta. *Opción.* A la terminación del presente contrato por vencimiento del término, *el locatario* podrá ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

- A) Adquirir el derecho de propiedad sobre el bien descrito en la cláusula primera, mediante manifestación en ese sentido dirigida por *el locatario* a *la leasing*, a más tardar al día siguiente al vencimiento del plazo acordado en la cláusula séptima (7ª) del presente contrato y pago simultaneo de la suma de de pesos m/cte. (\$.....).
- B) Devolver el bien a *la leasing*, en los cinco días siguientes a la terminación del contrato.

En el caso de la no devolución del bien en este término, *el locatario* pagará a *la leasing* la Tasa Diaria de Interés Moratorio Máxima Legal aplicada al valor de la Opción de Compra estipulada en el numeral A) de esta cláusula, por cada día de mora en la entrega, a título de cláusula penal, sin que por ello se entienda eximido de su obligación de entregar y sin que el pago de dichas sumas impliquen renovación tácita del contrato.

Decimaquinta. *Interpretación.* Se entienden incorporadas al presente contrato las normas legales pertinentes, y la convención uniforme sobre Leasing Internacional adoptada por el Instituto Internacional del Derecho Privado UNIDROIT en Ottawa, Canadá, en el mes de mayo de 1988.

Hasta aquí la minuta presentada.

Otorgamiento y autorización. Leído el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su contenido, lo hallaron conforme con sus intensiones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con el suscrito notario quien da fe y lo autoriza. Se utilizaron las hojas de papel notarial números:

Derechos notariales: \$.....

.....

representante legal de

C.C. No. de

.....

representante legal de

C.C. No. de

Notario.