

Señores

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

**Atn. Dra. Heidi Mariana Lancheros Murcia**  
**Juez**

Asunto: **Contestación demanda**  
Ref.: Proceso declarativo verbal de mayor cuantía  
Demandante: Jaiver Domínguez Ricaurte  
Demandado: Banco Davivienda S.A.  
Rad.: 11001310302420200017500

**MARCELO JIMÉNEZ RUIZ**, actuando en calidad de apoderado especial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** (en adelante "Davivienda" o el "Demandado"), conforme los documentos adjuntos al presente escrito, contesto la demanda de la referencia en los términos del artículo 96 y siguientes del Código General del Proceso.

## I. PRESENTACIÓN DEL LITIGIO Y POSICIÓN DE LAS PARTES

### Posición de Jaiver Domínguez Ricaurte:

Jaiver Domínguez Ricaurte, en calidad de abogado y actuando en nombre propio (en adelante el "Demandante" o la "Parte Actora") presentó demanda en contra del Banco Davivienda S.A. por considerar que el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 celebrado en el mes de julio de 2017 está viciado de nulidad, supuestamente por recaer sobre un objeto ilícito. Argumenta el Demandante a lo largo del libelo introductorio, que Davivienda le permitió pagar parte del valor del inmueble objeto de leasing habitacional a los vendedores del bien inmueble y con ello, ser parte de la compra que realizó Davivienda frente al bien inmueble dado en leasing.

El Demandante alega que el pago realizado por él a los anteriores dueños desnaturaliza la figura del leasing habitacional por cuanto, en primer lugar, determinaría que la propiedad se convierte en copropiedad entre el locatario y la entidad financiera compradora del bien y, consecuencia de ello, se estaría llevando a cabo el pago anticipado del bien inmueble, cuya propiedad debe estar en cabeza exclusivamente de la entidad bancaria.

Así entonces, comienza el relato de los hechos el Demandante diciendo que en el mes de julio de 2017 suscribió con Davivienda el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371, cuyo valor ascendía a \$ 320.000.00.

La Parte Actora indica que de acuerdo con la cláusula sexta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 el objeto del contrato era que Davivienda le entregara la mera tenencia de un bien inmueble a cambio del pago de unos cánones mensuales.

Seguidamente, el Demandante afirma que el 13 de julio de 2017 Banco Davivienda compró el inmueble objeto del contrato de leasing y que dicha venta se protocolizó a través de la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá.

Asimismo, la Parte Actora asegura que él pagó directamente a los anteriores dueños del bien inmueble la suma de \$ 278.000.000 y que ello quedó consignado en la cláusula quinta de la escritura pública No. 1772.

Al parecer el 21 de julio de 2017 fue inscrita la escritura pública No. 1772 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá en la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva.

Continúa diciendo el Demandante que el 12 de julio de 2018 le solicitó a Davivienda la entrega, vía restitución, del inmueble objeto de contrato de leasing habitacional y que el 12 de septiembre de 2018 el Banco Davivienda S.A. accedió a la restitución y a la entrega material del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional. Por lo cual, asevera la Parte Actora, que el 3 de octubre de 2018, Davivienda canceló la obligación en virtud de la restitución voluntaria del bien inmueble objeto del leasing habitacional.

Finalmente, el Demandante aduce que el 16 de agosto de 2019 presentó al Banco Davivienda S.A. una reclamación administrativa respecto del "objeto ilícito" del contrato de leasing.

Afirma la Parte Actora que, a la fecha, después de varias solicitudes escritas, telefónicas y presenciales en los puntos de atención del departamento de cartera de Davivienda, esta entidad financiera no le ha devuelto la suma de \$278.000.000 que presuntamente dice haber pagado directamente a los vendedores del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional.

La Parte Actora pretende:

1. Que se declare la nulidad absoluta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 suscrito con Banco Davivienda S.A., por presuntamente contradecir normas imperativas, por recaer sobre un objeto prohibido.
2. Que se condene al Banco Davivienda S.A. a pagar a favor del Demandante las siguientes sumas de dinero, las cuales estima bajo la gravedad de juramento:
  - a) \$ 278.000.000 por concepto de capital pagado directamente por el Demandante al leasing habitacional N° 06000463300192371.
  - b) \$ 151.120.800 por concepto de lucro cesante determinados como intereses sobre el capital del literal anterior.
  - c) \$ 1.268.395 por concepto de devolución de los gastos de escritura pública N° 1772 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá.
  - d) \$ 3.444.800 por concepto de devolución de los gastos de registro de la escritura pública N° 1772 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá.
  - e) \$ 5.999.100 por devolución de los gastos de beneficencia por concepto de la compraventa correspondiente a la escritura pública No. 1772 de la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá.
3. Que se condene a Davivienda al pago de las costas del proceso.

**Posición del Banco Davivienda S.A.**

Conforme lo que se contestará y probará a lo largo de este escrito y con soporte en el acervo probatorio, Davivienda se opone a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones del libelo introductorio, las cuales son abiertamente infundadas, por cuanto:

- 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.
- 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.

**II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**"HECHOS"**

1. *"En el mes de Julio de 2017, Entre el suscrito y DAVIVIENDA S.A, se firmó el contrato de Leasing Habitacional No. 06000463300192371."*

**CONTESTACIÓN.** Se admite.

2. *"De acuerdo con la cláusula cuarta del contrato firmado, las condiciones financieras eran las siguientes:*

<i>Valor del Bien Inmueble:</i>	<i>\$600.000.000.00</i>
<i>Dirección del Inmueble:</i>	<i>AK 11 No. 96 -59 AP 102 Bogotá.</i>
<i>Valor Contrato:</i>	<i>\$320.000.00.00"</i>

**CONTESTACIÓN.** Se admite bajo el entendido que lo referente a la dirección del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 se encuentra descrito en la cláusula quinta y no en la cláusula cuarta como lo refiere el Demandante en el presente hecho.

3. *"De acuerdo con la cláusula quinta del contrato firmado, la descripción del inmueble entregado en arriendo es: "El inmueble o los inmuebles que por el presente contrato de leasing se entrega por parte de Davivienda al Locatario, se encuentran ubicados en la AK 11 96 59 AP 102 Ciudad BOGOTÁ D.C, Departamento CUNDINAMARCA, el(los) cual(es) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s) 50c188335, 50c170298 y cedula(s) catastral(es) No(s) USAQ U 95 11 4."*

**CONTESTACIÓN.** Se admite

4. "De acuerdo con la cláusula sexta del contrato firmado, el Objeto del contrato fue:

"DAVIVIENDA entrega al LOCATORIO 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 DAVIENDA, 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 de arrendamiento y demás costos establecidos en este contrato. EL inmueble cuya tenencia se entrega al LOCATORIO en este contrato es de propiedad exclusiva de DAVIVIENDA."

**CONTESTACIÓN.** Se admite.

5. "El día 13 de Julio de 2017, se firmó la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda de Bogotá, mediante la cual se adquirió el inmueble objeto del contrato de leasing, a los proveedores señores AMPARO OSORIO DE SANDOVAL identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 41.493.464 de Bogotá, JOSE TIBERIO SANDOVAL RINCON identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 5.943.431 de Líbano (Tolima), JUAN PABLO MONTANA identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 11.317.819 de Girardot (Cundinamarca) y JOSE TIBERIO SANDOVAL OSORIO identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 79.573.955 de Bogotá (D.C)."

**CONTESTACIÓN.** Se admite.

6. "De acuerdo con la cláusula quinta de la escritura pública No. 1772, la forma de pago del inmueble objeto del contrato de leasing habitacional, fue:

"QUINTO: VALOR DE LA VENTA Y FORMA DE PAGO:- El precio de la presente compraventa corresponde a la suma de \$598.000.000.00 – QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, los cuales serán pagados por EL COMPRADOR A LOS VENDEDORES así; a) La suma de \$278.000.000.00 – DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, que los vendedores AMPARO OSORIO DE SANDOVAL, JOSE TIBERIO SANDOVAL RINCON, JUAN PABLO MONTANA y JOSE TIBERIO SANDOVAL OSORIO, declara haber recibido a entera satisfacción directamente de JAIVER DOMINGUEZ RICAURTE LOCATARIO en un contrato de leasing habitacional suscrito por este con el BANCO DAVIVIENDA S.A. b) el Saldo, es decir, la suma de \$320.000.000.00 TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, lo pagara el BANCO DAVIVIENDA S.A A LOS VENDEDORES, en su calidad de EL COMPRADOR en el momento que el BANCO DAVIVIENDA S.A, reciba copia de la escritura de esta compraventa, debidamente registrada, junto con un certificado de libertad y tradición del inmueble donde conste que este se encuentra libre de todo gravamen, embargo, etc., que el BANCO DAVIVIENDA S.A, es el nuevo propietario de los mismos y se cumpla con los demás requisitos exigidos por el Banco, entre los que se encuentra el acta de entrega material del inmueble."

**CONTESTACIÓN.** 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 trascendental importancia para el cabal entendimiento del caso traído a los estrados judiciales.

7. *“EL 21 de julio de 2017 fue inscrita en el registro de instrumentos públicos la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá, según radicado No. 2017-55422 como consta en la anotación No. 0032 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-188335.”*

**CONTESTACIÓN.** Se admite.

8. *“El 12 de Julio de 2018, solicite a BANCO DAVIVIENDA S.A la restitución de inmueble objeto de contrato de leasing referido.”*

**CONTESTACIÓN.** Se admite.

9. *“El 12 de Septiembre de 2018, el BANCO DAVIVIENDA S.A acepto la restitución y entrega material del inmueble objeto del contrato de leasing referido”*

**CONTESTACIÓN.** 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.

10. *“El 03 de Octubre de 2018, el BANCO DAVIVIENDA S.A cancelo la obligación por la restitución voluntaria del leasing.”*

**CONTESTACIÓN.** Se admite teniendo en cuenta la siguiente aclaración:

Si bien es cierto que el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 fue cancelado desde el 3 de octubre de 2018 en virtud de la restitución del inmueble llevada a cabo el 12 de septiembre de 2018, no es menos cierto que dicha situación no tiene injerencia directa respecto de la comercialización y venta del bien inmueble, pues, de conformidad con las obligaciones legales y contractuales pactadas, cualquier devolución de dineros a favor de la Parte Actora como ex locatario está supedito a la efectividad de la venta que Davivienda realice.

11. *“El 16 de Agosto de 2019, presente al BANCO DAVIVIENDA S.A la reclamación administrativa, respecto del objeto ilícito del contrato de leasing.”*

**CONTESTACIÓN.** 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.

12. "A la fecha, después de varias solicitudes telefónicas, presenciales en los puntos de atención del departamento de cartera del BANCO DAVIVIENDA, y escritas, EL BANCO DAVIVIENDA no me ha devuelto los DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$278.000.000.00) que pague DIRECTAMENTE los proveedores del inmueble como parte de pago del negocio de compra del inmueble objeto del leasing."

**CONTESTACIÓN.** No se admite este hecho tal y como está planteado.

En primer lugar, es importante precisar que en las bases de datos de Davivienda solo se registran tres respuestas escritas a peticiones realizadas por el Demandante, las cuales se relacionan a continuación con los detalles pertinentes de cada una.

 Petición N° 1

2019-08-16 - Solicitud de aclaración sobre licitud del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.

2019-09-19 Respuesta 1-15220014545 – Banco Davivienda S.A. brinda respuesta y aclara licitud del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.

 Petición N° 2

2019-10-11 – Reitera solicitud de aclaración sobre licitud del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371

2019-10-17 Respuesta 1-15785529256 - Banco Davivienda S.A. reitera respuesta 1-15220014545 donde aclara licitud del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.

 Petición N° 3

2020-08-13 Respuesta 1-19315119338 – Banco Davivienda S.A. a la Parte Actora, quien, a través de un derecho de petición, solicita como ex locatario, se le informe sobre la situación actual de la liquidación final del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.

En segundo lugar, es importante hacer claridad de la razón legal y contractual por la cual resulta improcedente la devolución de dineros por parte del Demandado a favor del Demandante, razones, valga decir, fueron referidas a la Parte Actora en la respuesta del 13 de agosto de 2020 en los siguientes términos:

*"El inmueble en referencia no ha iniciado comercialización debido a la crisis sanitaria que vive el mundo; lo que ha ocasionado que no se puedan realizar visitas al predio.*

*Así mismo, le informamos que el predio tiene un precio asignado de comercialización por Quinientos ocho millones ochocientos veintisiete mil quinientos pesos (\$ 508.827.500,00).*

De otra parte, el Decreto 2555 de 2010 ordena a las entidades financieras, entregar al exlocatario a más tardar 30 días después de la venta del inmueble o de un nuevo desembolso de leasing y después de descontar todos los gastos administrativos y de comercialización, el saldo que quedare a su favor. Hecho que aún no se ha presentado, dado que no ha sido posible liquidar."  
(Negrillas y resaltado intencional)

Así las cosas, no hay que estructurar mayores argumentos para decir que la decisión de no devolverle dineros a la Parte Actora no se trata de una actitud arbitraria, caprichosa y/o ventajosa del Demandado, pues, como se mencionó y se desarrollará más adelante en esta contestación, a la fecha, Davivienda está imposibilitado material y jurídicamente para entregar dineros al Demandante.

13. "El 24 de Julio de 2020, se realizó conciliación virtual extrajudicial, dirigida por el Centro de Conciliación y arbitraje "CONALBOS" de la ciudad de Villavicencio, declarándose fracasada la misma por falta de ánimo conciliatorio."

**CONTESTACIÓN.** Se admite

**III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Davivienda se opone a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, previa transcripción de estas así:

**"PRETENSIONES"**

**Declarativas:**

1. "Que se Declare nulo, por nulidad absoluta, el contrato de Leasing Habitacional No. 06000463300192371, suscrito con BANCO DAVIVIENDA S.A, por contradecir normas imperativas, por recaer sobre un objeto prohibido."

**Condenatorias:**

2. "Condenar al Demandado BANCO DAVIVIENDA S.A a pagar al JAIVER DOMINGUEZ RICAURTE, los valores aquí descritos, los cuales se declaran bajo **JURAMENTO ESTIMATORIO**, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012). La tasación razonable es la siguiente:"

ITEM	CONCEPTO	VALOR
2.1	Devolución del Capital Pagado directamente por JAIVER DOMINGUEZ RICAURTE a los proveedores del inmueble Sra. AMPARO OSORIO DE SANDOVAL, Sr JOSE TIBERIO SALDOVAL RINCON, Sr JUAN PABLO MONTANA, y Sr JOSE TIBERIO	\$278.000.000.00

	SANDOVAL OSORIO. debidamente indexado a la fecha de pago.	
2.2	Perjuicios correspondiente al lucro cesante, de la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$278.000.000.00) pagados por el suscrito para la compra del inmueble, desde el 13 de Julio de 2017, hasta la fecha de la devolución efectiva de este dinero. Considero que el monto corresponde al valor de los rendimientos (intereses) que deje de percibir calculados a la tasa de intereses Bancario Corriente certificado por la superintendencia financiera de Colombia para la modalidad de crédito de consumo ordinario para el periodo del 1 al 31 de Julio de 2020 equivalente al 18.12% Efectivo Anual.	\$ 151.120.800,00
2.3	Devolución de los gastos de escritura pública No 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá, debidamente indexado a la fecha de pago.	\$1.268.395.00
2.4	Devolución de los gastos de registro de la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá, debidamente indexado a la fecha de pago.	. \$3.444.800.00
2.5	Devolución de los gastos de beneficencia por concepto de la compra venta correspondiente a la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá,	\$5.999.100.00
	Total	\$429.120.800,00

3. "Que se Condene en costas a la parte Demandada."

**PRONUNCIAMIENTO:** Conforme lo contestado en los hechos de la demanda, las excepciones de mérito que se formulan en este escrito y con soporte en el acervo probatorio, Davivienda se opone a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones del libelo introductorio, las cuales son abiertamente infundadas, por lo que desde ya solicito que aquellas sean denegadas respecto de Davivienda por cuanto:

- 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.
- 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.

#### IV. EXCEPCIONES DE FONDO

### 1. Improcedencia de la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371

#### 1.1. Del régimen legal y contractual vigente aplicable al contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371

1.1.1. Las operaciones de leasing habitacional constituyen un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo que se regula por los artículos 11, 12, 13, y 17 con sus numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, así como los literales b. y c. del art. 1 del Decreto 145 de 2000 y artículos 2.28.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010<sup>1</sup>.

1.1.2. De la misma forma, la Superintendencia Financiera de Colombia, como máximo órgano a nivel nacional encargado de la inspección, vigilancia y control de las entidades del sector financiero, bursátil y asegurador, expidió la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 (CBJ 029/14) que sustituyó en su integridad las regulaciones contenidas en la anterior Circular Básica Jurídica N° 007 de 1996.

La CBJ 020/14 es de observancia obligatoria por parte de los establecimientos de crédito que tienen la autorización para otorgar créditos de vivienda individual a largo plazo<sup>2</sup>.

1.1.3. En lo que respecta al objeto del contrato de leasing habitacional los artículos 2.28.1.1.2 y 2.28.1.3.1 del Decreto 2555 de 2010 establecen:

**“2.28.1.1.2** Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de

---

<sup>1</sup> **DECRETO 2555 DE 2010. ARTÍCULO 2.28.1.1.2 Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.**

“(…)

*En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1º del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.”*

<sup>2</sup> **“1.1. Ámbito de aplicación**

*El sistema de financiación enunciado es de obligatoria observancia por parte de los establecimientos de crédito, razón por la cual deben cumplir con todas las disposiciones previstas en la ley de vivienda, en particular los requisitos establecidos en el art. 17 de la misma.*

*En este orden de ideas, las instrucciones contenidas en este Capítulo aplican única y exclusivamente a las instituciones financieras destinatarias de la misma. Esto, independientemente de que, tal como lo establece el parágrafo del art. 1 de la Ley 546, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquier otro ente diferente de los establecimientos de crédito que otorguen créditos de vivienda individual a largo plazo, puedan utilizar el mencionado sistema de financiación, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección y siempre que los planes de amortización adoptados no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.”*

*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, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor."*

**"2.28.1.3.1** El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que se transferirá cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado."

- 1.1.4. En cuanto a las condiciones de pago que se deberán tener en cuenta para otorgar un crédito a través de la modalidad de leasing habitacional, el artículo 1º del Decreto 145 de 2000 establece:

*"Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo que otorguen los establecimientos de crédito deberán ajustarse a las siguientes condiciones:*

a) **Monto del crédito. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.**

*En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble;*

b) *Límite para la primera cuota. La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares (...)"*(Resaltado intencional).

- 1.1.5. En concordancia con la norma en cita, la CBJ 029/14 en sus capítulos V y VI del Título I, Parte II, referente al mercado intermediario y las operaciones de arrendamiento financiero, ha reglado las conductas y las condiciones uniformes, financieras y limitantes que deben tenerse en cuenta al momento de suscribir contrato de leasing habitacional, así:

## **"PARTE II. TÍTULO I. CAPÍTULO V.**

### **1. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

*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, los establecimientos bancarios y las*

compañías de financiamiento autorizados a realizar este tipo de operaciones deben abstenerse de realizar las siguientes conductas:

1.1. Adquirir bienes destinados a ser entregados en arrendamiento financiero, sin que medie un contrato de leasing con el cliente.

1.2. Exigir anticipadamente el pago de la opción de compra o adquisición, en contravención a lo dispuesto en las disposiciones antes citadas.

1.3. Exigir prepagos sin que se determine en el contrato la destinación específica que deba dárseles a los mismos.

1.4. Desviar el objeto social reglado de las entidades autorizadas, asumiendo compromisos de mantenimiento de los bienes entregados en arrendamiento financiero, o de fabricar o construir bienes muebles o inmuebles. Lo anterior, sin embargo, no impide que el establecimiento de crédito pueda contratar con un tercero el servicio de mantenimiento o reparación de un activo que va a ser entregado en arrendamiento financiero o la fabricación o construcción, bajo el entendido que tales actividades deben tener como causa la celebración de un contrato de la naturaleza pre anotada.

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."

## **"PARTE II. TÍTULO I. CAPÍTULO VI.**

### **1. SISTEMA ESPECIALIZADO DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA**

#### **1.3. Uniformidad de los documentos contentivos de las operaciones de crédito de vivienda individual a largo plazo y/o operaciones de leasing habitacional**

A efectos de desarrollar el art. 20 de la Ley 546 de 1999, las condiciones mínimas que deben incorporar los documentos contentivos de los créditos individuales de vivienda y sus garantías, son las siguientes:

(...)

##### **1.3.2. Condiciones limitantes**

Por disposición de la Ley 546 de 1999, los contratos o pagarés que se suscriban con el objeto de financiar la adquisición o construcción de vivienda y/o el mejoramiento tratándose de

vivienda de interés social, así como las reestructuraciones sobre los mismos, se encuentran sujetos a las siguientes condiciones:

1.3.2.1. Capacidad de pago por parte del deudor. Los establecimientos de crédito deben obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.

En este orden de ideas y de acuerdo con el Decreto 145 de 2000, la primera cuota no debe representar más del 30% de los ingresos familiares. Se entiende por éstos la totalidad de los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deben serlo hasta el 2o grado de consanguinidad, 1o de afinidad y único civil.

1.3.2.2. Monto del crédito u operación. No puede exceder el 70% del valor del inmueble. Tratándose de vivienda de interés social el monto no puede exceder el 80%. En cualquier caso, el valor del inmueble será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los 6 meses anteriores al otorgamiento del crédito."

1.1.6. Por otra parte, sobre la terminación del contrato de leasing habitacional, el Decreto 2555 de 2010 preceptúa:

**"2.28.1.5.7. Terminación del contrato.** En caso de que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor, o 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, o si las partes deciden dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se aplicarán en cada caso las reglas previstas en el artículo 2.28.1.2.4 del presente decreto. En estos eventos, el componente de capital que sea administrado como ahorro de largo plazo, hará parte de los recursos sobre los cuales se realizarán los descuentos que cubran la deducción de los respectivos rubros en la liquidación del contrato.

PARÁGRAFO 1. Los recursos correspondientes al componente de capital administrado como ahorro de largo plazo solo podrán ser devueltos al locatario por la entidad autorizada en los casos y en las condiciones previstas en el presente artículo.

PARÁGRAFO 2. En los casos previstos en el presente artículo, podrá estipularse en el respectivo contrato la pérdida parcial o total de los rendimientos acreditados o devengados sobre el componente de capital administrado como ahorro de largo plazo."

1.1.7. Ahora bien, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y, en concordancia con las reglas legales previamente citadas, Davivienda y el Demandante suscribieron el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371, cuyo objeto quedó pactado en la cláusula sexta de la siguiente forma:

*“DAVIVIENDA entrega al LOCATORIO la mera tenencia del inmueble que se describe en la cláusula Quinta de este contrato para que lo use y disfrute pagando los cánones mensuales durante el plazo de duración del contrato. Al vencimiento, el LOCATORIO restituirá el inmueble a DAVIENDA, 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 cánones y demás costos establecidos en este contrato. El inmueble cuya tenencia se entrega al LOCATORIO 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 LOCATORIO, evento que sólo ocurrirá una vez éste ejerza la opción de adquisición y pague su valor.”*

1.1.8. En la cláusula séptima del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 el Demandante y el Demandado dejaron constancia de que Davivienda había adquirido el inmueble objeto del contrato, mediante escritura pública No. 000000000001739 de fecha 0217017013 de la Notaría 002 del círculo de Bogotá D.C.

1.1.9. En la cláusula vigésima sexta<sup>3</sup> del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 Davivienda y la Parte Actora pactaron las causales de terminación y el procedimiento respectivo para la devolución de saldos amortizados al precio de adquisición del inmueble, cuando ello aplique.

1.1.10. Asimismo, en la cláusula novena la Parte Actora y el Demandado pactaron lo siguiente:

<sup>3</sup> **“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 puna 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 LOCATORIO.*
4. *La reticencia o la negativa injustificada del LOCATORIO para permitir que DAVIVIENDA inspeccione el bien objeto de este contrato.*
5. *El no ejercicio oportuno por parte del LOCATORIO 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 LOCATORIO.*
7. *Por cualquier otra que las partes acuerden en su momento.”*

**PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING (...)**

**"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.

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

## 1.2. Teleología de la nulidad absoluta – Código Civil

- 1.2.1. El artículo 1502 del Código Civil contiene los llamados "requisitos para obligarse" que deben ser tenidos en cuenta por todas las personas al momento de contraer obligaciones recíprocas.

Así entonces, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario que, entre otras cosas, el acuerdo recaiga sobre un objeto lícito<sup>4</sup>.

- 1.2.2. Más adelante, en el artículo 1517 el Código Civil describe cuál es el objeto de la declaración de voluntad, en los siguientes términos:

*"Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas, que se trata de dar, hacer o no hacer. El mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración."*

- 1.2.3. Una vez definido el objeto en los términos anteriores, 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."*

- 1.2.4. 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

---

<sup>4</sup> LEY 84 DE 1873. CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA. ARTICULO 1502. <REQUISITOS PARA OBLIGARSE>. "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:  
1o.) que sea legalmente capaz.  
2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.  
3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.  
4o.) que tenga una causa lícita."

absoluta del acto o contrato, conforme lo regulan los artículos 1740 a 1742 del Código Civil<sup>5</sup>.

1.2.5. 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.”

1.2.6. En relación con esto último, la Corte Suprema de Justicia mencionó:

“(…) la restricción dispuesta en aquel (art. 1525) al no permitir que pueda repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilegales, es de un gran contenido ético, fundado en el principio clásico que impide sacar provecho o repetición de su propia torpeza o dolo. El orden jurídico impide ir en contravía de la regla moral de las obligaciones que desde los romanos enseña que la justicia se niega a dar protección cuando quien la requiere no llega hasta ella con las manos limpias (nemo creditur turpitudinem suam allegans).

De ahí que si una persona de manera consciente interviene o participa, directa o indirectamente, en la formación de un acto con objeto o causa ilícitos, debe negársele protección, o cuando menos las prestaciones que ejecutó o dio en tal cometido.

Pero desde luego que restricción de ese linaje no se aplica de manera mecánica, puesto que el precepto 1525 requiere una especie de atribución participativa en el acto o contrato afectado por objeto o causa ilícitos, al agregar que sea «a sabiendas», vale decir, de modo cierto, con pleno o inequívoco conocimiento de los contratantes, porque tuvo ocasión de precisarlo esta Corte, tal

---

<sup>5</sup> **“ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>.** Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.

**ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>.** La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

**ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>.** <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”

*expresión, entendida en su sentido natural y obvio (art. 28 del C.C.), que debe ser el de la lengua española, significa «de modo cierto, a ciencia cierta», y que, por consiguiente, «se requiere un conocimiento objetivo o un conocimiento-realidad frente a determinado hecho».”<sup>6</sup>*

**1.3. Caso concreto: improcedencia de declarar la nulidad absoluta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371**

1.3.1. La Parte Actora pretende que se declare nulo el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 ya que aduce que está viciado de un objeto ilícito, entendiendo como objeto ilícito el hecho de que, a su parecer, el Demandante suscribió dicho contrato en calidad de copropietario.

1.3.2. Pues bien, de una lectura sencilla de la cláusula sexta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371, previamente citada, se deduce que el objeto contractual consistió en que Davivienda entregó la mera tenencia de un bien inmueble a la Parte Actora para que este lo usara a cambio del pago de cánones mensuales hasta que finalizara el plazo pactado. De tal forma que, vencido el término de duración del contrato el Demandante, como locatario, tenía dos opciones: **i)** restituir el inmueble a Davivienda o **ii)** ejercer la opción de compra conforme lo pactado.

1.3.3. En la misma cláusula sexta, tanto Davivienda como la Parte Actora, dejaron constancia de que entendían plenamente que a través del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 no se estaba transfiriendo el dominio del bien inmueble, pues, este es de propiedad exclusiva de Davivienda y, dicho título solo podía ser obtenido por el locatario al momento de ejercer la opción de adquisición.

1.3.4. Revisada esta cláusula a la luz de la normatividad legal vigente contenida en el Decreto 2555 de 2010, en especial lo que atañe con lo previsto en los artículos 2.28.1.1.2 y 2.28.1.3.1, citados en líneas arriba, se encuentra que lo suscrito por las partes está ajustado a la ley; por lo que no hay lugar a declarar que el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 adolece de un objeto ilícito, desde la óptica del artículo 1523 del Código Civil. Esto es, no hay lugar a presumir, si quiera de manera remota, que el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371 sea un contrato prohibido por la ley.

1.3.5. Ahora bien, para sustentar su tesis el Demandante aduce haber realizado el pago total de \$ 278.000.000 a los anteriores dueños del bien inmueble objeto del contrato de leasing y que ello quedó consignado en la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá a través de la cual se protocolizó la compraventa del bien.

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia. Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicación n° 76001-31 -03-009-2000-00659-01. 28 de agosto de 2017. Citada en la sentencia C-207/19 de la Corte Constitucional.



1.3.9. Conforme quedó registrado documentalmente a través de la escritura pública No. 1772 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá, el valor arriba indicado como “cuota inicial” fue pagado directamente por la Parte Actora a los anteriores propietarios del bien inmueble, en razón a que dicho bien no era de propiedad de Davivienda, sino que fue adquirido por solicitud expresa y directa del Demandante, conforme quedó consignado en la cláusula novena del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371<sup>8</sup>.

1.3.10. Por disposición legal a Davivienda le asiste el deber de analizar de manera razonable la información financiera del futuro locatario a fin de poder establecer una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor.

En el caso concreto se aplicó un porcentaje equivalente al 54 % para financiar el bien inmueble bajo la modalidad de leasing habitacional y, por su parte, después de analizados los costos financieros y las declaraciones del Demandante, este, como futuro locatario, pagó el costo equivalente al 46 % (porcentaje aproximado) respecto del valor total del inmueble; valor que, como ya se ha mencionado, fue pagado directamente por la Parte Actora a los anteriores propietarios del bien dado en leasing, en razón a que fue ese el bien sobre el cual decidió el mismo Demandante adquirir el crédito de vivienda a largo plazo.

1.3.11. Mal podría pretenderse que la suma equivalente al 46 % del valor total del bien inmueble lo pagara el Demandante al Demandado cuando no era este quien ostentaba la calidad de propietario del bien, situación que sí hubiese materializado una irregularidad en el objeto del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.

1.3.12. Finalmente, téngase en cuenta 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, prenda de garantía adicional sobre la legalidad y licitud de este.

1.3.13. 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.

---

<sup>8</sup> “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.”

**2. Improcedencia jurídica y material de acceder a la devolución de dineros pretendida por la Parte Actora**

- 2.1.** La ley y el acuerdo de voluntades entre las partes prevén, no solo las condiciones financieras iniciales del crédito de leasing habitacional, sino que, además, también prevén los supuestos de hecho para establecer las condiciones financieras que se han de tener en cuenta al momento de la terminación el contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.
- 2.2.** Tal como fue contestado por Davivienda al Demandante en la misiva del 13 de agosto de 2020 bajo radicado N° 1-19315119338, de conformidad con la cláusula vigésima sexta y los artículos 2.28.1.2.4. y 2.28.1.5.7. del Decreto 2555 de 2010, la entrega de saldos a que tiene derecho el ex – locatario por haber restituido el inmueble al banco antes del plazo fijo pactado y sin haber ejercido la opción de adquisición, se deberá sujetar a la venta del inmueble o a un nuevo desembolso en leasing de dicho inmueble y, en todo caso, de los saldos a favor se deben descontar todos los gastos administrativos y de comercialización correspondientes.
- 2.3.** Como podrá constatar el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, en el caso objeto de análisis no se ha configurado ninguna de las dos causales previstas contractual y legalmente para que se proceda de forma inmediata a entregarle saldos al Demandante en su calidad de ex – locatario.
- 2.4.** Es preciso señalar que, de acuerdo con el inciso segundo del parágrafo 2 de la cláusula vigésima sexta del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371, la Parte Actora se comprometió a realizar las gestiones tendientes a la venta o colocación en leasing del inmueble respectivo; sin embargo, teniendo en cuenta que el aquí Demandante no cumplió con dicha obligación, como segunda medida le corresponde a Davivienda desplegar todas las actuaciones tendientes a vender o colocar en leasing el bien.

Hasta la fecha, tal como ya fuera expresado, no se ha podido llevar a cabo por parte del Demandado, ni la venta del inmueble ni su colocación en otro leasing habitacional, pues, entre otras cosas, las condiciones actuales de salubridad pública declaradas por el Gobierno de Colombia en el marco de la pandemia por el SARS-CoV-2 (COVID-19) lo ha imposibilitado.

- 2.5.** Con la presentación de la demanda que aquí se contesta el Demandante no solo está desconociendo los postulados legales que rigen la operación de leasing habitacional, sino que, adicional, está obrando en perjuicio de la buena fe que rige el acuerdo de voluntades suscrito con Davivienda.
- 2.6.** En efecto, se avizora un obrar de mala fe por parte del Demandante porque, además de tener pleno conocimiento de los documentos contractuales suscritos con Davivienda, también conoce suficientemente sus declaraciones en cuanto a las

condiciones para que el Demandado le haga entrega de los saldos a que tenga derecho; esto, en atención a la carta firmada por la Parte Actora el 12 de septiembre de 2018 a través de la cual expresa abiertamente que conoce con suficiencia que Davivienda está encargado de realizar la venta del bien inmueble objeto del contrato de leasing habitacional N° 06000463300192371.

- 2.7.** Así las cosas, no hay que estructurar mayores argumentos para tener por demostrado que la decisión de no entregarle dineros a la Parte Actora no se trata de una actitud arbitraria y/o despótica del Demandado, pues, como se ha esclarecido con suficiencia, a la fecha Davivienda está imposibilitado material y jurídicamente para entregar dineros a favor del Demandante.
- 2.8.** En gracia de discusión y sin que ello implique contradicción alguna respecto de la defensa planteada en esta contestación, si eventualmente Davivienda, antes de la fecha de la venta efectiva del bien inmueble o su colación en leasing se viera obligado a entregar los saldos de dinero a favor del Demandante, estos no ascenderían al total alegado por la Parte Actora en su libelo introductorio sino a la suma de \$ 94.733.445 COP conforme da cuenta el dictamen pericial rendido por experto financiero y que se aporta con este escrito.

De cualquier forma, las pretensiones declarativas y condenatorias descritas en la demanda están llamadas al fracaso.

### **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.

## **V. PRUEBAS**

Se solicita al Despacho sea decretadas y practicadas las siguientes pruebas:

### **A) Documentales**

1. Archivo digital que contiene escáner de la carpeta comercial del crédito leasing N° 06000463300192371 con los siguientes documentos:
  - ✓ Solicitud de evaluó.
  - ✓ Solicitud de crédito leasing.
  - ✓ Preaprobado leasing.
  - ✓ Carta Abogado asesor Davivienda.
  - ✓ Carta de bienvenida y condiciones de leasing.
  - ✓ Otro sí al contrato de leasing.
  - ✓ Contrato de leasing habitacional.
  - ✓ Escritura pública N° 1772 compraventa.
  - ✓ Conceptos favorables Jaiver Domínguez.
  - ✓ Carta solicitud desembolso crédito leasing.
  - ✓ Liquidación del crédito leasing.

- ✓ Acta Entrega inmueble en restitución 279.
  - ✓ Carta autorización comercialización BRP 279.
  - ✓ Certificación estado leasing habitacional 192371.
  - ✓ Condiciones especiales para financiación de vivienda.
  - ✓ Condiciones solicitadas por el cliente para el perfeccionamiento del contrato
  - ✓ Instrucciones para diligenciar leasing pagaré.
  - ✓ Pagaré leasing habitacional.
2. Archivo digital que contiene la relación de respuestas dadas por Davivienda S.A. a Jaiver Domínguez, con sus respectivas constancias de envío al Demandante, relacionadas así:
- ✓ Derecho de petición del Demandante donde alega copropiedad.
  - ✓ Constancia envió respuesta a la petición del Demandante.
  - ✓ Evidencia de envió 15220014545.
  - ✓ Aclaración contrato leasing - Respuesta 15220014545.
  - ✓ Evidencia de envió 15785529256.
  - ✓ Aclaración contrato leasing - Respuesta 15785529256 SFC.
  - ✓ Información liquidación leasing - Respuesta 19315119338 SFC.
  - ✓ Soporte envió respuesta 119338.
3. Archivo Excel que contiene el histórico de pagos del leasing N° 06000463300192371.

#### **B) Dictamen pericial**

Conforme lo previsto en los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso, en virtud del principio de contradicción y defensa con la presente contestación se aporta dictamen pericial elaborado por un perito financiero con el fin de poner de presente al Despacho y al Demandante que los valores alegados en la demanda no corresponden a lo que realmente tendría que entregar Banco Davivienda S.A. a la Parte Actora una vez se cumplan los supuestos de hecho necesarios para la entrega de saldos.

La prueba pericial aquí aportada es procedente para verificar los cálculos mencionados en el libelo introductorio y que interesan al proceso; pero adicional, por cuanto estos requieren especiales conocimientos técnicos desde el punto de vista financiero y contable.

#### **C) Interrogatorio de parte**

Conforme lo consagrado en el Art. 198 del Código General del Proceso solicito se cite a la Demandante con el fin de que absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos materia del litigio le formularé.

Me reservo el derecho de presentar el interrogatorio en sobre cerrado o de formularlo oralmente durante el curso de la respectiva audiencia, tal y como está previsto en el Art. 202 del C.G.P.

## VI. ANEXOS

- 1) Pruebas documentales anunciadas en el literal **A)** del acápite de pruebas, las cuales, debido a su peso, son remitidas a través de enlace de descarga de Google Drive<sup>9</sup>.
- 2) Archivo digital (ZIP) que contiene dictamen pericial, con sus anexos, relacionado en el literal **B)** del acápite de pruebas.
- 3) Correo electrónico a través del cual Banco Davivienda S.A. remitió al Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá poder especial para actuar, conforme las reglas contenidas en el Decreto N° 806 de 2020.

## VII. NOTIFICACIONES

Al **DEMANDANTE** en las indicadas en la demanda.

A **DAVIVIENDA S.A.** en la Avenida el Dorado # 68C-61. Oficina 804. Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@davivienda.com](mailto:notificacionesjudiciales@davivienda.com)

El suscrito apoderado en la Carrera 19B # 83-02. Oficina: 407. Bogotá D.C. Celular: 318 837 3489 / (+1) 703 9914. Correo electrónico: [marcelo.jimenez@jimenezrlegal.com](mailto:marcelo.jimenez@jimenezrlegal.com) o [info@jimenezrlegal.com](mailto:info@jimenezrlegal.com)

Respetuosamente,

**MARCELO JIMÉNEZ RUIZ**<sup>10</sup>

C.C. No. 75.077.614 de Manizales

T.P. No. 108.632 del C. S. de la J.

---

<sup>9</sup> [https://drive.google.com/file/d/1RXDEVW2eESpM-uLxrXsIWtpzmmfP\\_Smt/view](https://drive.google.com/file/d/1RXDEVW2eESpM-uLxrXsIWtpzmmfP_Smt/view)

<sup>10</sup> Sin firma, de conformidad con el artículo segundo del Decreto Legislativo No. 806 de 4 de junio 2020, que en lo pertinente dispone lo siguiente: “... las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos...”