

**SEÑOR JUEZ
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO MUNICIPAL
Chinchiná-Caldas
E.S.D**

**REFERENCIA: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE DADO EN
LEASING
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADOS: LIZETH JALIKSA RENGIFO GIRALDO
RADICADO: 2020-00154-00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA**

Yo, **CARLOS ANDRES BUILES HOYOS**, Mayor de edad, vecino del Municipio de Chinchiná, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado e inscrito y en ejercicio de la profesión con tarjeta profesional número 310.997 del C.S de la J, obrando como apoderado de LIZETH JALIKSA RENGIFO GIRALDO, mayor de edad y vecina del municipio de Chinchiná, dentro del término procesal oportuno, previo reconocimiento de personería para actuar, procedo a contestar la demanda de la referencia, en los siguientes términos

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO: No es cierto que sea la propietaria absoluta del bien inmueble descrito en el literal a), pues de conformidad con el contrato de leasing 06012127000141014 la opción de adquisición correspondiente al 20% del bien inmueble fue ejercido por mi poderdante desde el inicio del crédito convirtiéndola en copropietaria y en los términos del parágrafo de la cláusula sexta del contrato de leasing

AL SEGUNDO: Es cierto conforme al clausulado del contrato de leasing suscrito entre las partes

AL TERCERO: No es cierto que entrega la mera tenencia pues conforme a la opción de adquisición pagada en su totalidad anticipadamente, mi poderdante ostenta el ánimo de señora y dueña, actos que se contemplan en el numeral séptimo de la cláusula decima séptima del contrato de leasing cumpliéndose los elementos esenciales de la posesión, esto es el elemento material objetivo con los hechos físicamente considerados con que se determina la subordinación en que el bien inmueble se encuentra respecto de mi poderdante y el elemento interno o subjetivo que es el comportarse como señora y dueña del bien inmueble objeto de litigio.

AL CUARTO: Es cierto, como también es real que mi poderdante opto por adquirir el bien cancelando de manera anticipada el valor de la opción de adquisición pactado en la cláusula cuarta del contrato de leasing

AL QUINTO: No es cierto, pues de conformidad con la opción de compra pagada anticipadamente por mi poderdante, esta última es copropietaria del bien inmueble objeto de discusión y quien además realiza los actos de señora y dueña pues siempre se ha encargado de pagar el impuesto predial y realizar las reparaciones necesarias sobre el bien inmueble objeto de litigio.

AL SEXTO: Es parcialmente cierto, conforme al clausulado del contrato de leasing se estableció de esa manera pero también es cierto que el 06 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud dio a conocer el brote del primer caso de corona virus en el territorio Nacional, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud -OMS declaró el brote de enfermedad por coronavirus -COVID-19 como una pandemia, esencialmente por la velocidad de su propagación y la escala de trasmisión, mediante Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, el ministro de

Salud y Protección Social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1753 de 2015, declaró el estado de emergencia sanitaria por causa del nuevo coronavirus COVID-19 en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020 y, en virtud de la misma, adoptó una serie de medidas con el objeto de prevenir y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos. Con la expansión en el territorio nacional del brote de enfermedad por el nuevo coronavirus COVID-19, y cuyo crecimiento exponencial es imprevisible, sumado a los efectos económicos negativos que se han venido evidenciando, es un hecho que, además de ser una grave calamidad pública, constituye en una grave afectación al orden económico y social del país, que justificó la declaratoria del Estado de Emergencia Económica y Social, lo cual se produjo mediante Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, por el término de treinta (30) días inicialmente. La Superintendencia Financiera de Colombia emitió la Circular Externa 07 del 17 de marzo de 2020, por medio de la cual impartió instrucciones a las entidades vigiladas, con el fin de mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante Resolución No. 385 de 12 de marzo de 2020. Dentro de las medidas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, se encuentra la aplicación de periodos de gracia para operaciones de crédito dentro de las que se incluyen las destinadas a la financiación de la adquisición de vivienda. Es así como DAVIVIENDA aplico periodos de gracias correspondientes a seis meses que se trasladaban al final de crédito, periodo que correspondía a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020 que son los únicos canones mensuales adeudados y que desde el inicio del crédito se ha pagado un mayor valor de los canones pactados sin que se vea reflejado en el estado de cuenta y en los términos de la cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato de leasing.

AL SEPTIMO: No es cierto en virtud de las medidas de mitigación establecidas por la Superintendencia Financiera mediante la circular externa 07, se establecieron periodos de gracia correspondiente a los meses de Marzo, Abril, Mayo; junio, Julio y Agosto de 2020, el canon correspondiente al mes de septiembre fue pagado por mi poderdante el 02 de octubre de 2020 y cancelando en el banco la suma de ochocientos mil pesos m/c (\$800.000); así como el pago correspondiente al mes de octubre también fue cancelado por mi poderdante el 27 de octubre de 2020, depositando la suma de ochocientos mil pesos m/c (\$800.000), misma cifra que se ha venido cancelando a la obligación 06012127000141014 y que a la fecha de contestación de esta demanda se han pagado por el mismo valor ya relacionado, los canones correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021, pagando mi poderdante un mayor valor al establecido en el canon de arrendamiento para realizar pagos extraordinarios y con ello acreditar para la reducción en el plazo de contrato y en los términos de la cláusula decima segunda del contrato de leasing.

AL OCTAVO: No es cierto pues conforme al tipo de contrato es denominado un contrato de adhesión donde mi poderdante no tuvo la disponibilidad de objetar tal clausula por lo tanto y debido a que la señora LIZETH realizo la opción de adquisición desde el inicio del negocio de mutuo y en los términos del procedimiento para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados a mi poderdante le asiste el derecho de retención y por lo tanto la citada clausula ha de considerarse ineficaz en los términos del estatuto del consumidor

AL NOVENO: Es cierto conforme al clausulado del contrato de leasing.

AL DECIMO: No es cierto conforme a la circular externa 07 de la Superintendencia Financiera donde como medidas se aplicaron periodos de gracia, periodo que comprendió entre los meses de marzo y agosto de 2020, es decir el periodo de gracia correspondió a seis meses los cuales se han venido pagando de manera extraordinaria desde el inicio del crédito y que con posterioridad a los periodos de gracia otorgados en medio de la emergencia decretada por el gobierno nacional también se han realizado los pagos con

abonos extraordinarios con el fin de acreditar una reducción en el plazo del contrato y en los términos de la cláusula decima segunda del contrato de leasing anexo estado de cuenta y comprobante de consignación correspondiente al canon del mes de mayo de 2021.

AL DECIMO PRIMERO: No es cierto pues conforme al anexo de estado de cuenta obligación 06012127000141014 mi poderdante siempre ha consignado al crédito un valor superior al canon mensual pactado en la cláusula cuarta del contrato de leasing sin que dichos canones extraordinarios se vean reflejados en la reducción del plazo del contrato como lo consagra el inciso segundo de la cláusula decima segunda incurriendo la entidad financiera en un enriquecimiento sin causa.

AL DECIMO SEGUNDO: Es cierto conforme a los anexos de la demanda.

AL DECIMO TERCERO: Es cierto conforme a los anexos de la demanda.

AL DECIMO CUARTO: Es cierto conforme a los anexos de la demanda

AL DECIMO QUINTO: Es cierto conforme a los anexos de la demanda.

AL DECIMO SEXTO: No me consta que el citado contrato de leasing repose bajo la custodia de la vocera judicial de DAVIVIENDA S.A

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas ya que el periodo adeudado esto es desde el mes de marzo y hasta el mes de agosto de 2020, corresponde a un periodo de gracia que otorgaron las entidades crediticias vigiladas por la Superintendencia Financiera y en virtud de la circular externa 07 que estableció medidas para mitigar los efectos de la emergencia sanitaria y producto del aislamiento obligatorio que se sometió a las habitantes del territorio nacional

EXCEPCIONES DE MERITO

1- FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.

Conforme a las restricciones de movilidad decretadas por el gobierno nacional en el marco de la declaración de emergencia económica y sanitaria producto de la pandemia provocada con ocasión a la propagación del virus denominado COVID 19 y en los términos de la circular externa 07 de la Superintendencia Financiera donde se establecieron medidas para mitigar el impacto económico y se establecieron periodos de gracia, periodo que el BANCO DAVIVIENDA otorgo para los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio e inclusive agosto de 2020, los cuales se constituyen en los únicos periodos adeudados pero que desde el inicio de la obligación se han realizado abonos extraordinarias los cuales no se han visto reflejados en los términos del clausulado del contrato de leasing, valores que deben ser compensados sobres los canones de gracia y que con posterioridad a los periodos de gracias la señora LIZETH continuo pagando mensualmente una cuota superior a los canones pactados con el fin de realizar abonos extraordinarios y con ello disminuir el termino del contrato de leasing habitacional.

2- ALLANAMIENTO A LA MORA.

Una vez finalizado el periodo de gracia mi poderdante ha realizado los siguientes pagos para el cumplimiento de la obligación y con el objeto de realizar abonos

extraordinarios para normalizar el crédito, dineros que se han aplicado de manera satisfactorio al crédito de leasing habitacional así:

Periodo	Fecha de pago	Valor pagado	Saldo del crédito
Septiembre 2020	02/10/2020	\$800.000	\$64.305.581,85
Octubre 2020	27/10/2020	\$800.000	\$64.150.762,86
Noviembre 2020	25/11/2020	\$800.000	\$63.994.474,82
Diciembre 2020	24/12/2020	\$800.000	\$63.836.703,80
Enero 2021	10/02/2021	\$800.000	\$63.677.435,73
Febrero 2021	05/03/2021	\$800.000	\$63.516.656,40
Marzo 2021	07/04/2021	\$800.000	\$63.354.351,47
Abril 2021	07/05/2021	\$800.000	\$63.190.506,47
Mayo 2021	03/06/2021	\$800.000	

3- RECONOCIMIENTO DEL DOMINIO EN CABEZA DE LA DEMANDADA.

Conforme a la opción de compra pagada anticipadamente y a los actos como el pago total de la escrituración del predio, pago de impuestos, mantenimiento en óptimas condiciones del bien inmueble, mi poderdante reúne los elementos objetivos y subjetivos de la posesión y en virtud de tal situación primero se debe resolver la devolución del canon inicial y los saldos amortizados en los términos establecidos en el contrato de leasing habitacional.

4- REALIZACION DE MEJORAS QUE VALORIZAN EL BIEN INMUEBLE.

Desde la entrega real y material, mi poderdante he realizado mejoras en el inmueble las cuales le han dado un mayor valor comercial al mismo por tal razón y en los términos establecidos en el contrato de leasing contenidos en el literal a) del numeral 1 del 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, literal que textualmente cita “ El valor del inmueble se calculara de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing, motivo por el cual el valor comercial del bien inmueble asciende a la suma de \$150.000.000 ciento cincuenta millones de pesos y hasta tanto no realice la venta y la devolución del dinero que le corresponde a la señora LIZETH, le asiste a esta ultima el derecho de retención.

5- LA GENERICA O INNOMINADA

Las que el señor juez encuentre probadas y que por no requerir formulación expresa declare de oficio.

Conforme al artículo 282 del C.G.P Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes; por tal motivo me acojo a este principio procesal de mayor favorabilidad a la parte que represento.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 206 del C.G.P estima la parte accionada-bajo juramento- que se han realizado mejoras al bien inmueble consistente en arreglos de humedades, pintura, cambio de techo, las cuales le han dado un valor comercial al bien inmueble por valor de ciento cincuenta millones de

pesos (\$150.000.000) por tal motivo y con fundamento en el 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 contenido en el citado contrato Davivienda deberá descontar lo adeudado por mi poderdante y consignar el excedente a la orden de LIZETH.

DERECHO DE RETENCION

Con fundamento al procedimiento establecido en el contrato de leasing para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de compra y en concordancia con el inciso primero del artículo 1995 del código civil el cual cita *“En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador”*, en los mismos términos consagra la ley 820 de 2003 en su artículo 26 al establecer *«En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, éste no podrá ser privado 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 del arrendador.»*, adicionalmente, el artículo 27 de la misma ley contempla el derecho de retención del arrendatario respecto al reembolso por las reparaciones no locativas a cargo del arrendador que fueron realizadas por el arrendatario. Dice el inciso 3 del artículo 27 de la ley 820 de 2003: *«En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.»*. En mérito de lo expuesto desde ahora la demandada alega en su favor el derecho de retención sobre el bien inmueble objeto de litigio hasta tanto se realice el procedimiento establecido en el contrato de leasing para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados, así como las mejoras realizadas.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

1. Estado de cuenta obligación 06012127000141014 (en virtud de que se trata un archivo protegido enviado por la misma entidad financiera, la clave de acceso corresponde al número de identificación de mi poderdante 1054990350). OBJETO: acreditar todos los pagos realizados al crédito con sus respectivos valores y la cancelación de los canones oportunamente después del me de agosto de 2020 fecha hasta la se dieron los periodos de gracia.
2. Constancia de consignación últimos cuatros periodos de los canones de arrendamiento. OBJETO: ser oído dentro del proceso en los términos del numeral 4 inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso.
3. Archivo digital contentivo de trece fotografías. OBJETO: demostrar las mejoras que le ha realizado mi poderdante al bien inmueble objeto de litigio.

ANEXOS

- Los documentales enunciados en el capítulo de pruebas.
- Constancia de envío de poder por correo electrónico en los términos del decreto 806 de 2020.
- Poder para actuar

TRÁMITE Y PERSONERIA

El ordenado por su señoría en los términos de los artículos 368 y s.s.; así como el artículo 368 del C.G.P

NOTIFICACIONES

Al demandante y su apoderado en las direcciones que aparecen en el libelo de la demanda.

A la demandada en las direcciones que aparecen en el libelo de la demanda.

Al suscrito: En la carrera 8 N° 11-02 Edificio San Francisco Oficina 205 Correo Electrónico: andresbules.chinchina@gmail.com Celular: 3146625542

Cordialmente



CARLOS ANDRES BUILES HOYOS
C.C 75.146.950
TP 310.997 del C.S de la J