

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ.

Rad: 2021-00143-00

Demandante: Banco Davivienda S.A

Demandado: Andrés Felipe Aristizábal Marín

Proceso ejecutivo singular de mayor cuantía.

Ref.: Poder para dar respuesta a demanda ejecutiva singular de mayor cuantía.

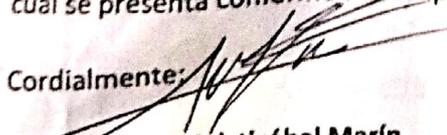
**Andrés Felipe Aristizábal Marín**, persona mayor de edad e identificado con el N° de C.C. 1. 053. 819. 495, manifiesto a su despacho respetuosamente, que a través del presente escrito estoy confiriendo poder especial amplio y suficiente al abogado en ejercicio **Jorge Alberto Alzate Restrepo**, portador de la C.C. 15 904 979 de Chinchiná y T.P. 175919 del CS.J. para que represente mis intereses procesales, dando respuesta a la demanda ejecutiva singular de mayor cuantía, instaurada en mi contra por Banco Davivienda S.A.

-El profesional del derecho cuenta con todos los elementos de ley para el cumplimiento de la gestión encomendada.

-Para efectos de cualquier notificación nuestro apoderado tiene como correo electrónico [jorgealzater@hotmail.com](mailto:jorgealzater@hotmail.com), y su número de celular que incluye WhatsApp es 310 4441269

Solicito a su despacho concederle personería para actuar conforme al presente poder el cual se presenta conforme a lo estipulado en el artículo 5° del decreto 806 de 2020.

Cordialmente:

  
Andrés Felipe Aristizábal Marín

C.C. 1. 053. 819. 495.

Acepto;

  
Jorge Alberto Alzate Restrepo

C.C. 15 904 979 de Chinchiná

T.P. 175919 del CS.J.





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA PRIMERA DE CHINCHINA CALDAS

**AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO**

En Chinchina a 06 ABR 2022 de \_\_\_\_\_

compareció ante la Notaria Primera de esta ciudad

Andrés Felipe Aristizabal Marin

a quien identifiqué con C.C. No 1053819499

expedida en Manizales y manifestó que

el anterior documento es cierto y que la firma

y huella que aparecen al pie, son veras.

COMPARECIENTE: \*



Luz Marina Valencia Pelaez  
Notaria Primera de Chinchina Caldas



SEÑOR

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ CALDAS

E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: ANDRES FELIPE ARISTIZABAL MARIN

RADICACION: 171743112001202110014300

Ref. Respuesta a demanda

**JORGE ALBERTO ALZATE RESTREPO**, identificado con la cedula de ciudadanía **No.15 904 979**, expedida en Chinchiná, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional **No.175919** del C. S. J, en mi calidad representante judicial del señor. **ANDRES FELIPE ARISTIZABAL MARIN** conforme al poder adjunto, por intermedio del presente escrito me permito dar contestación a la **DEMANDA VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL** en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS SE RESPONDE:**

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto. Que él. BANCO DAVIVIENDA S.A. es una entidad con domicilio principal de sus operaciones en la Ciudad de Bogotá DC, que en calidad de entidad autorizada celebro contrato de Leasing Habitacional, en la ciudad de Manizales con numero de documento contrato **-06008084600095684**, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **manzana 08 N° 19-26, Barrio Rincón Campestre, con MI 100-111945 del municipio de Chinchina caldas, con el señor ANDRES FELIPE ARISTIZABAL MARIN.**

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto. Que el contrato N°-**06008084600095684**, se pactó por un término de 180 meses, con **el señor ANDRES FELIPE ARISTIZABAL MARIN.** Comprometiéndose el locatario a cancelar el primer pago, el día 11 de octubre de 2015.

**AL HECHO TERCERO:** Es cierto. Que en las condiciones generales fue entregada la mera tenencia del inmueble objeto del contrato de leasing N°-**06008084600095684**, por un término de 180 meses, **con el señor ANDRES FELIPE ARISTIZABAL MARIN.** Comprometiéndose el locatario a cancelar el primer pago, el día 11 de octubre de 2015. Con

un valor de \$ 120.320. 000.00, con un valor del canon de \$1.740. 000.00, mes vencido. Con una tasa del, 16.85 % E.A.

**AL HECHO CUARTO:** No es un hecho, es una afirmación de la parte demandante sustentada en la cláusula sexta del contrato de leasing habitacional que resulta ser cierta, toda vez que se entrega la mera tenencia sobre el inmueble, efectivamente para el uso y disfrute del locatario.

Es cierto. Por efectos de la pandemia el Banco Davivienda S.A. suspendió los cobros de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020 los cuales se reanudaron a partir del 01 de septiembre de la misma anualidad.

**AL HECHO QUINTO:** Es cierto. Que la entidad demandante Banco Davivienda S.A. es la titular del derecho de dominio del inmueble dado en arrendamiento, pues según los dichos lo adquirió el día 29 de agosto de 2015, mediante escritura pública N° 616, corrida en la notaría segunda del círculo de Chinchina caldas. cancelo la suma de \$1.030.990 pesos por concepto de anticipos o amortización.

**AL HECHO SEXTO:** Es cierto que el incumplimiento de contrato de leasing, acarrearía al locatario, POR MORA, POR INCUMPLIMIENTO, SANCION PENAL, etc., situaciones que están definidas en el enclausulado del contrato de leasing, con sus correspondientes valores, no existe claridad si por efectos de la pandemia el Banco Davivienda S.A. suspendió los cobros de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020 los cuales se reanudaron a partir del 01 de septiembre de la misma anualidad.

**AL HECHO SEPTIMO:** Es cierto. Que, en el año 2018, mes de abril día 17 el locatario restructuro las condiciones contrato de leasing N°-06008084600095684, el termino igual 180 meses. Con un valor de \$ 114.809.417.40, con un valor del canon de \$1.335. 000.00, mes vencido. Con una tasa del, 16.85 % E.A, primer canon a pagar el día 30 de mayo de 2018.

**AL HECHO OCTAVO:** Es cierto, el hoy demandado presento mora en el incumplimiento de sus obligaciones, en la forma como se comprometió en el año 2018, mes de abril día 17.

**AL HECHO NOVENO:** No es un hecho, es una afirmación de la parte demandante sustentada en la cláusula **Vigésima sexta** del contrato de leasing habitacional que resulta, **causales de terminación del contrato**, que es cierta.

**AL HECHO DECIMO:** Es cierto. Que el locatario se comprometió a cancelar los cánones del contrato de leasing en las oficinas de la entidad demandante Banco Davivienda S.A. en la ciudad de Manizales.

**AL HECHO DECIMO PRIMERO:** No es un hecho, es una afirmación de la parte demandante sustentada en la cláusula **Vigésima octava** del contrato de leasing habitacional, **renuncia a requerimientos y al derecho de retención**, que es cierta.

**AL HECHO DECIMO SEGUNDO:** es cierto y se encuentra consagrado en la cláusula **Vigésima sexta** del contrato de leasing habitacional, **causales de terminación del contrato**, es una réplica del numeral noveno.

**AL HECHO DECIMO TERCERO:** No es cierto. El accionante haya cumplido regularmente con sus obligaciones contractuales.

**AL HECHO DECIMO CUARTO:** Es cierto y así lo indica la documentación trasladada con el escrito de demanda, en la que el representante legal de **Banco Davivienda S.A.**, otorga perder a un profesional del derecho para que represente sus intereses en el presente proceso verbal.

**EN CAUNTO A LAS PRETENSIONES HABRA DE DECIRSE LO SIGUIENTE:**

**1. ME OPONGO:** A que se declare la terminación del contrato de leasing habitacional, por incumplimiento del mismo, toda vez que entre el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y el señor **ANDRES FELIPE ARISTIZABAL MARIN**, en Colombia Existen dos tipos de Leasing, entre los cuales podemos observar: **Leasing Financiero:** El cual es un arriendo con opción de adquisición a un plazo determinado. **Leasing Operativo:** Este corresponde a un arriendo sin opción de adquisición. Por lo antedicho, no son claras las declaraciones que se persiguen en esta pretensión, vale decir que se habla de un incumplimiento que debería tramitarse por la vía resolutoria de contrato de leasing, además por que el contrato de leasing, es un

contrato atípico, por lo tanto se debería dar por terminado es el arrendamiento del inmueble que es la consecuencia de la resolución del mismo.

**2. ME OPONGO:** A que se haga efectiva la cláusula penal, toda vez que mi representado ha incumplido el contrato de leasing habitacional, por causas ajenas a la su voluntad.

**3. ME OPONGO:** A que se decrete la restitución del inmueble. **4. ME OPONGO:** 2.2.5 ME OPONGO a la devolución del pago realizado por el demandante por concepto de impuesto predial por corresponder a una obligación contractual legítima.

**A LA TERCERA PRETENSION: ME OPONGO** a que se condene en costas y al pago de honorarios profesionales a la apoderada de la entidad financiera en este proceso, toda vez que a mi representado lo deben amparar políticas de alivio financiero, acuerdos de pago y exoneración de intereses.

Para enervar los hechos y las pretensiones de la demanda, me permito proponer las siguientes: **EXCEPCIONES DE MERITO**

- **CUMPLIMIENTO PARCIAL DEL CONTRATO DE LEASING POR PARTE DEL DEMANDADO,** dada la imposibilidad de cumplir el objeto del contrato en forma total, como consecuencia de la recesión económica por la que atraviesan la mayoría de países del mundo, y debido situaciones diferentes al incumplimiento de obligaciones contractuales, tales como la emergencia sanitaria COVID-19 y sus variantes, pero que se relacionan. Es decir que el incumplimiento del contrato no es caprichoso ni de mala fe, el incumplimiento de una parte, razones de peso que generaron el incumplimiento de las obligaciones contractuales con el banco, aunado a lo anterior, incumplió mi prohijado, obligaciones comerciales, a proveedores, laborales, a privados con los prestamos de mutuo, etc., los actos que materializaron el incumplimiento. De Las obligaciones con el BANCO DAVIVIENDA S.A, son las siguientes: Mis ingresos los derivaba del producido del "Restaurante Bar la Cayana", y debido demandas laborales, pago a proveedores, canon de arrendamiento, entre los años 2016 y 2018, prácticamente mi poderdante se quebró, del 2018 al 2020, se trató de recuperar, pero llego la emergencia sanitaria mundial. COVID-19 de manera clara se puede establecer que mi poderdante no ha incumplido el contrato por causas atribuible a su

voluntad, por el contrario, realizó en el 2018 un acuerdo de pago, reiterando que no puede un deudor sustraerse de sus obligaciones contractuales sin motivo suficiente para el efecto, pero como se dijo confluieron diversas circunstancias, como evidentemente sucede en este caso. no obstante, no es posible que se declare la terminación del contrato y muchos menos su resolución, como se explicó en precedencia.

- **IMPOSIBILIDAD DE TERMINAR EL CONTRATO DE LEASING** No es posible proceder con la terminación judicial del contrato de leasing que la parte demandante solicita en su primera pretensión teniendo en cuenta que el contrato de leasing es un arrendamiento con la posibilidad de ejercer una opción de compra.

- **FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO** La legislación colombiana trae la definición de fuerza mayor o caso fortuito, en el artículo 64 del código civil colombiano que me permito transcribir: "ART. 64 Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc." La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC16932-2015 con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García, respecto de la fuerza mayor o caso fortuito reiteró lo siguiente: "En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse 'el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.' (Art. 1° Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332) Es decir, ha de tratarse de fenómenos externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, que reúnan las características que de antaño estereotipan la figura, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorpresivos, insospechados, etc.) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o detenidos por una persona común) (CSJ SC, 31 ago. 2011, rad. 2006-02041-00)." Negrillas propias. Conforme a lo anterior, la dificultad para continuar ejecutando el contrato de leasing habitacional, se presenta con ocasión a una

situación de fuerza mayor o caso fortuito. De manera oportuna la jurisprudencia citada enlista como ejemplo de una situación de caso fortuito o fuerza mayor, "la emergencia sanitaria COVID-19 y sus variantes fácilmente podrían enmarcarse dentro de la presente excepción.",

- BUENA FE Y DEBIDA DILIGENCIA DEL DEMANDADO, quien actuó de buena fe
- EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Conforme lo estipula el artículo 282 del Código General del Proceso, en cualquier tipo de proceso, cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación, y nulidad relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

FUNDAMENTOS EN DERECHO: Artículos 18,26,28,82,83,84,384,385 del C.G.P., el artículo 1602, 1973 y ss, del C.C., artículo 835 del C. de Co. Decreto 806 de 2020, y demás normas que sean concordantes con el caso.

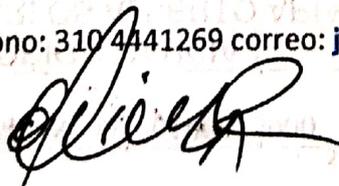
PRUEBAS: Solicito tener como pruebas las mismas pedidas y aportadas en el escrito inicial de demanda

**NOTIFICACIONES:**

Al demandante y su apoderada, al demandado, a la dirección aportada con el libelo demaridatorio.

Las personales las recibiré en mi oficina ubicada en la carrera 9 N° 12-27 oficina 202, centro del municipio de Chinchina. Teléfono: 310 4441269 correo: [jorgealzate@hotmail.com](mailto:jorgealzate@hotmail.com)

Del Señor Juez, Cordialmente,



**JORGE ALBERTO ALZATE RESTREPO**

CC No.15 904 979,

TP No.175919 del C. S. J