

EXCEPCIONES DE MÉRITO PROCESO 2019-822 DE: BANCO DAVIVIENDA CONTRA:
SANDRA PATRICIA RODRÍGUEZ BARRAGÁN

Deiby Sierra <jurisconsultores-1@outlook.com>

Mar 18/07/2023 2:26 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (296 KB)

Excepciones de Merito proceso Sandra Patricia Rodriguez Barragan.pdf;

**SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.**

REF: PROCESO 2019-822
DE: BANCO DAVIVIENDA
CONTRA: SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN
ASUNTO: EXCEPCIONES DE MÉRITO

DEIBY JEAN PIERRE SIERRA ESPEJO, identificado con cédula de ciudadanía número 1.032.420.604, expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 305.172 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de **SANDRA PATRICIA RODRÍGUEZ BARRAGÁN**, mediante la presente adjunto en archivo PDF excepciones de mérito.

Cordialmente,

DEIBY JEAN PIERRE SIERRAESPEJO

C.C. No. 1.032.420.604 expedida en Bogotá.

T.P. No. 305.172 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura.

**SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.**

**REF: PROCESO 2019-822
DE: BANCO DAVIVIENDA
CONTRA: SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN
ASUNTO: EXCEPCIONES DE MÉRITO**

DEIBY JEAN PIERRE SIERRA ESPEJO, identificado con cédula de ciudadanía número 1.032.420.604, expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 305.172 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de **SANDRA PATRICIA RODRÍGUEZ BARRAGÁN**, mediante el presente escrito propongo excepciones de mérito así:

Artículo 96 numeral 1.

DEMANDADO: SANDRA PATRICIA RODRÍGUEZ BARRAGÁN, cédula 52.465.670. con domicilio en los Estados Unidos de América, correo electrónico SANDRA.PATRICIA.RODRIGUEZ.1@HOTMAIL.COM

APODERADO DEL DEMANDADO: DEIBY JEAN PIERRE SIERRA ESPEJO, cédula 1.032.420.604 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 305.172 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en Bogotá, correo electrónico jurisconsultores-1@outlook.com

Artículo 96 numeral 2.

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS

Al hecho número 1: Es parcialmente cierto, corresponde a la verdad la afirmación en la cual se indica que el 05 de agosto de 2015 se firmó contrato privado de leasing habitacional entre Sandra Patricia Rodríguez Barragán y el Banco Davivienda.

Lo que no corresponde a la verdad, es la parte en la que se refiere a las atribuciones como arrendador del demandante y arrendatario de mi representada, no puede de ninguna manera confundirse un leasing habitacional con un contrato de arrendamiento. No es equiparable el término locatario con arrendatario.



Al hecho número 2: Es parcialmente cierto, corresponde a la verdad el hecho de que el contrato se celebró por valor de \$291.976.000, pagaderos en un término de 360 meses, contados a partir del 10 de julio de 2015, no obstante, el valor a pagar mensual, no correspondía a un arriendo, sino al pago del préstamo de \$291.976.000, diferido a 360 meses más sus respectivos intereses y seguros.

Al hecho número 3: Es parcialmente cierto, corresponde a la verdad el hecho de que la tasa de interés para el crédito se pactó de 12.4% efectivo anual, monto que se paga sobre el monto de UVR'S, no obstante, debe aclararse que el negocio jurídico realmente celebrado fue un contrato de mutuo y no un leasing habitacional. Contrato de mutuo donde el demandante prestó a mi representada la suma de \$291.976.000.

Al hecho número 4: Es parcialmente cierto. corresponde a la verdad el hecho en que mi representada incurrió en mora en el pago de las cuotas mensuales de su crédito por valor de \$291.976.000, no obstante, los pagos mensuales no correspondieron nunca a un contrato de arrendamiento, ni a cánones. Correspondieron siempre al pago de un crédito, con unos intereses establecidos y unos seguros que amparaban un crédito otorgado a mi representada.

Al hecho número 5: Es cierto.

Al hecho número 6: No es cierto. no se puede hablar de cánones de arrendamiento en un contrato donde el demandante presta un dinero a mi representada para la adquisición de su vivienda, no existe un contrato de arrendamiento, lo que realmente existió fue un contrato de mutuo por valor de \$291.976.000, donde se realizó a mi representada un estudio de crédito, se fijaron unas cuotas mensuales para el pago de dicho crédito y se pactó un número de cuotas, para este caso 360 cuotas.

Al hecho número 7. No es cierto. no se puede hablar de cánones de arrendamiento en un contrato donde el demandante presta un dinero a mi representada para la adquisición de su vivienda, no existe un contrato de arrendamiento, lo que realmente existió fue un contrato de mutuo por valor de \$291.976.000, donde se realizó a mi representada un estudio de crédito, se fijaron unas cuotas mensuales para el pago de dicho crédito y se pactó un número de cuotas, para este caso 360 cuotas.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Frente a la pretensión número 1.

Me opongo a la prosperidad de esta pretensión como quiera que no puede darse por terminado un contrato de leasing habitacional cuando este nunca existió, pues estamos frente a un contrato simulado que oculta un contrato de mutuo entre el demandante y mi representada.

Pretende engañar al despacho la demandante al hacer creer que el contrato celebrado entre las partes es un contrato de arrendamiento donde al no pagarse el canon de arriendo en tiempo y forma su puede pedir de manera pura y simple la entrega del inmueble.

Lo que realmente ocurrió en este proceso y el contrato que realmente celebraron las partes fue



un contrato de mutuo, donde la entidad financiera, prestó a mi representada la suma de \$291.976.000, mismos que debían ser pagados en 360 cuotas, más sus intereses y seguros. Incluso resáltese que el valor de la cuota mensual para cancelar el crédito, ni siquiera era en pesos, sino en UVR.

Frente a la pretensión número 2.

Me opongo, como quiera que, en un contrato de mutuo, no hay lugar a solicitar la entrega del inmueble, si ha bien lo tiene el demandante, puede ejecutar el valor adeudado y mediante un proceso ejecutivo obtener el pago del dinero que le adeuden, no obstante, ello no tiene nada que ver con la entrega del inmueble, pues mi representada pagó una cuota inicial por él, y además a pagado una cantidad de cuotas mensuales que deben tenerse en cuenta para reducir el capital del crédito a ella otorgado.

Frente a la pretensión número 3.

No es una pretensión que deba dictarse en sentencia, por cuanto me relevo de la obligación de pronunciarme sobre la misma.

Frente a la pretensión número 4.

Me opongo, como quiera que, en un contrato de mutuo, no hay lugar solicitar la entrega del inmueble, si ha bien lo tiene el demandante, puede ejecutar el valor adeudado y mediante un proceso ejecutivo obtener el pago del dinero que le adeuden, no obstante, ello no tiene nada que ver con la entrega del inmueble, pues mi representada pagó una cuota inicial por él, y además a pagado una cantidad de cuotas mensuales que deben tenerse en cuenta para reducir el capital del crédito a ella otorgado.

Frente a la pretensión número 5.

Me opongo, como quiera que quien debe ser condenado en costas y agencias en derecho es el promotor de esta acción temeraria y con la que se pretende engañar a la administración de justicia.

Artículo 96 numeral 3.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

EXCEPCIÓN DE CONTRATO SIMULADO

Debe prosperar esta excepción en razón a que conforme se demostrará en el proceso lo otorgado por la demandante no fue un contrato de leasing habitacional sino un contrato de mutuo, donde la entidad financiera realizó un préstamo de dinero a mi representada para adquirir una vivienda para uso familiar.



Esta excepción está llamada a prosperar bajo la luz de la voluntad real de las partes contratantes, los hechos que fundamentan estas excepciones, demostrarán al Juez de instancia que mi representada adquirió de la demandante un crédito para lograr comprar su vivienda familiar.

Debe primar la realidad más allá de las formalidades y debe prevalecer el contrato realmente celebrado por las partes, más allá de los que los documentos pretenden hacer valer.

No se puede permitir que la entidad financiera en su posición dominante, pretenda hacer creer a la administración de justicia que es la propietaria de un inmueble dado en arriendo financiero a mi representada cuando la realidad fáctica demuestra que mi cliente compró la vivienda, lo hizo con dinero de su propiedad y el dinero que le faltaba tramitó un crédito ante la demandante y esta lo desembolsó con base en su capacidad de endeudamiento y estudio financiero.

Notará usted señor juez al estudiar esta excepción que todos los hechos que rodean el negocio jurídico objeto de litigio, corresponden a los elementos de un contrato de mutuo, y que contrario a lo manifestado por la demandante, no estamos frente a un contrato de leasing habitacional.

Al no estar frente una de las formas de tenencia de un inmueble, se impide la prosperidad de la solicitud de entrega de inmueble arrendado, por consiguiente, si el trámite sigue siendo el de restitución de inmueble arrendado, la solicitud de entrega no puede prosperar por tratarse el litigio de la titularidad de derecho real de dominio sobre el inmueble.

Ahora, si el trámite del proceso cambia con la prosperidad de la excepción previa y se tramita mediante el proceso verbal de mayor cuantía, entonces con la prosperidad también de esta excepción planteada, debe traer unas declaraciones como a continuación se solicitan.

1. Declárese que el contrato de leasing habitacional celebrado entre el banco Davivienda y Sandra Patricia Rodríguez Barragán objeto del presente litigio fue simulado y que el contrato realmente celebrado fue un contrato de mutuo, donde la entidad financiera prestó a la señora Sandra Patricia Rodríguez Barragán la suma de \$291.976.000, diferidos a 360 meses, con un porcentaje de interés del 12.4% efectivo anual.
2. Declárese que el negocio jurídico contenido en la escritura pública número 4113 de fecha 10 de julio de 2015 de la notaría 24 del círculo de Bogotá es simulado en virtud de que quien figura como comprador no es el banco Davivienda sino la señora Sandra Patricia Rodríguez Barragán.
3. Ordénese la cancelación de la escritura pública número 4113 de fecha 10 de julio de 2015 de la notaría 24 del círculo de Bogotá en el folio de matrícula 50S.40270083.



EXCEPCIÓN DE FALTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Debe prosperar esta excepción en razón a que en el presente proceso no obra un contrato de arrendamiento ni documento alguno que traslade la mera tenencia del inmueble objeto de litigio en favor de mi representada, pues a mi cliente siempre se le hizo creer por parte de la entidad financiera que lo que estaba adquiriendo era un crédito para completar el valor que le faltaba para adquirir una vivienda familiar.

Note señor juez que en este asunto no se debate la mera tenencia de un inmueble, como así lo pretende hacer creer la demandante, note usted honorable juez que estamos frente a una forma de adquirir vivienda familiar, con la connotación de derechos fundamentales que ello lleva inmerso, entonces, debe prosperar esta excepción, por cuanto la restitución de inmueble arrendado no es la cuerda procesal ni el trámite adecuado para que la demandante solicite al terminación de un contrato donde si bien es cierto desembolsó un dinero para la compra de un inmueble, también es cierto que mi representada desembolsó otra cantidad de dinero inicial y pagó unas cuotas mensuales sobre el crédito a la entidad financiera, incluso sometiéndose a intereses y seguros.

Entonces, no es simplemente un inmueble arrendado, es una vivienda familiar como derecho fundamental y una cantidad de dinero depositada por mi representada para comprar el inmueble y para pagar un crédito otorgado, todo siempre con la convicción de señor y dueño sobre el inmueble, situación que desde luego desdibuja una mera tenencia.

EXCEPCIÓN GENÉRICA

En caso de probarse cualquier hecho que configure una excepción en favor de mi representada solicito sea declarada de oficio por parte del juez de instancia.

EXCEPCIONES SUBSIDIARIAS UNO

EXCEPCIÓN DE RESOLUCIÓN DE LEASING HABITACIONAL A FAVOR DE LAS DOS PARTES

Siendo el contrato de leasing habitacional un contrato donde mi representa en calidad de locataria entrega una cantidad de dinero con la firme intención de adquirir una vivienda urbana, esto es el inmueble objeto de litigio, solicito se dé prosperidad a esta excepción solo en caso de que ninguna otra excepción prospere, se dé prosperidad a esta ordenando la terminación del leasing habitacional a favor de las dos partes, esto es, se ordene la entrega del inmueble y a su vez se ordene la devolución de los dineros dados por mi representada a favor de la entidad financiera.



Con la prosperidad de esta excepción solicito se realicen las siguientes declaraciones:

1. Declárese terminado el contrato de leasing habitacional celebrado entre el banco Davivienda y Sandra Patricia Rodríguez Barragán objeto del presente litigio.
2. Ordénese la devolución de todos los dineros consignados por la señora Sandra Patricia Rodríguez Barragán en favor del banco Davivienda por concepto del leasing habitacional objeto de litigio. Esto es, tanto la cuota inicial como el total de los pagos mensuales.
3. Ordénese que la devolución de los dineros pagados por Sandra Patricia Rodríguez Barragán sea pagados en valor a UVR'S, calculados al momento de desembolsar el dinero a favor de mi representada.
4. Abstenerse de ordenar la entrega del inmueble hasta tanto no se haga efectiva la devolución de los dineros entregados por Sandra Patricia Rodríguez Barragán a la entidad financiera.

HECHOS EN LOS QUE SE FUNDAMENTAN LAS EXCEPCIONES

1. El día 30 de julio de 2015 se firmó contrato de promesa de compraventa entre Flor María Arias Arias como promitente vendedora y SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN como promitente compradora, sobre el inmueble urbano, distinguido con matrícula 50S-40270083 dirección TV 78H BIS A #42F-.45 SUR de la ciudad de Bogotá, fijándose como precio del inmueble la suma de 365 millones de pesos.
2. SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN pagó 73 millones de pesos a Flor María Arias Arias como pago inicial para la compra del inmueble.
3. Dado que la señora SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN no contaba con el dinero suficiente para comprar el inmueble, acudió al banco Davivienda a fin de que este último otorgara un crédito para poder adquirir el inmueble.
5. El banco Davivienda, después de un gran estudio de crédito a favor de SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN, decidió prestar el dinero que esta necesitaba para la compra de su casa.
6. El banco Davivienda aprovechando su posición dominante como entidad financiera obligó a SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN y a Flor María Arias Arias a transferir la propiedad del inmueble a su favor. Argumentando que solo hasta que el traspaso se realizara desembolsaría el dinero de crédito otorgado.



7. El banco Davivienda, aprovechando su posición dominante en la relación financiera, simuló un contrato de leasing habitacional para con las señoras SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN y a FLOR MARÍA ARIAS ARIAS. Ocultando el verdadero negocio jurídico que fue un préstamo de dinero de la entidad financiera a favor de mi representada.

8. Se simuló que banco Davivienda compró la el inmueble objeto de litigio a la señora Flor María Arias Arias por valor de 365 millones de pesos.

9. Banco Davivienda, aprovechando su posición dominante y como requisito para desembolsar el crédito de vivienda obligó a SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN para que le cediera el contrato de promesa de compraventa de inmueble, utilizando el dinero que ésta había dado para la compra del inmueble y simular adquirirlo para sí.

10. Banco Davivienda, aprovechando su posición dominante, utilizando su amplio conocimiento en el sector financiero engañó a SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN, haciéndole creer que le otorgaría un crédito para adquirir una vivienda familiar urbana, y bajo esta premisa fue que se realizó el negocio jurídico.

11. El leasing habitacional nunca existió y fue simulado por parte del Banco Davivienda para favorecer sus intereses y en detrimento de la señora SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN en atención a los siguientes hechos:

*. Indicios del contrato simulado. Se pagó la casa con dinero de la señora Rodríguez Barragán.

*. Indicio de contrato simulado. La señora Flor María Arias Arias, desconocía en todo caso que la venta se realizaría a favor del bando Davivienda, pues ésta siempre creyó que estaba vendiendo el inmueble a la señora SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ BARRAGÁN.

*. El banco realizó un estudio de crédito a favor de la señora Rodríguez Barragán y prestó a esta un valor de \$291.976.000, diferidos a 360 meses, con un porcentaje de interés del 12.4% efectivo anual.

*. La entidad financiera, nunca estuvo en posesión del inmueble objeto de litigio ni fue la propietaria del mismo, solo figuró en la escritura de compra para garantizar una posición más favorable a sus intereses en caso de incumplimiento del crédito acordado.

*. El supuesto leasing habitacional no fue más que una forma de garantizar el pago del prestamos de 291.976.000, diferidos a 360 meses, con un porcentaje de interés del 12.4% efectivo anual.

14. El inmueble tal y como fue adquirido por mi representada, en caso de que fuera tomado alquiler como contrato de arrendamiento el valor del canon conforme a la ley 820 de 2003, NO SUPERARÍA EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE. Por mes.



PRUEBAS

DOCUMENTALES

1. Solicito se tengan como pruebas a favor de mi representada las mismas que fueron aportadas por la demandante en la presentación de la acción.
2. <https://www.revistanovedadesdavivienda.com/este-es-el-valor-de-estar-en-casa-davivienda-toma-medidas-para-su-tranquilidad/>

El anterior link, es tomado desde la página oficial del banco Davivienda, en el mismo se avizora lo siguiente:



← → ↻ 📄 revistanovedadesdavivienda.com/este-es-el-valor-de-estar-en-casa-davivienda-toma-medidas-para-su-tranquilidad/ 🔍 ⚙️

ESTE ES EL VALOR DE ESTAR EN CASA, DAVIVIENDA TOMA MEDIDAS PARA SU TRANQUILIDAD.

MÁS ALLÁ

Ahora que todos los colombianos estamos atendiendo la medida del gobierno de aislamiento preventivo y de emergencia sanitaria, Davivienda ha diseñado unas medidas de apoyo para el bienestar suyo.

En Davivienda le damos tranquilidad a las familias colombianas y anunciamos que aquellas personas que por el COVID-19 se vean en dificultad de pagar sus créditos le ofrecemos la siguiente posibilidad:

1. Crédito de Vivienda: Davivienda traslada automáticamente hasta 6 cuotas al final del plazo pactado en su crédito sin tener ningún impacto en la calificación de riesgo. Este beneficio aplica para todos los créditos de vivienda incluidos, el leasing habitacional y los créditos hipotecarios que gocen de beneficios otorgados por el Gobierno*.
2. Crédito Fijo de Consumo o Vehículo: Si el cliente no puede pagar alguna de las cuotas de su crédito durante el periodo de la emergencia, automáticamente Davivienda traslada hasta 4 cuotas al final del plazo pactado*.
3. CrediExpress Rotativo: Si el cliente no puede cumplir con su pago mínimo* durante el periodo de la emergencia, automáticamente se le otorga un diferido de 2 meses con una tasa de CERO por ciento de interés (0%).

Este documento demuestra como el leasing habitacional es confundido entre los usuarios como una forma de crédito de vivienda.

3. <https://www.youtube.com/watch?v=JvA6Cx4nvdA>

en este video vemos como se ofrecen créditos para adquirir vivienda mediante la supuesta modalidad de “leasing habitacional”.



Donde se especifica que se paga una cuota mensual correspondiente a capital, intereses y seguros.

Obsérvese como engañan a las personas para hacerlas creer que el leasing habitacional es una forma de adquirir un crédito para comprar vivienda y en ningún caso se les informa que se les arrienda un inmueble y si no pagan el canon se les quitará el inmueble por ser de propiedad del banco.

Obsérvese que la asesora del banco Davivienda afirma que a pesar de que el inmueble está a nombre del banco, el dueño es el cliente y por eso debe pagar los impuestos y demás gastos del inmueble. Incluso afirma que ¡como es el dueño puede vender el inmueble!

PRUEBAS EN PODER DE LA DEMANDA

1. Solicito se ordene a la demanda exhibir toda la publicidad que por la página del bando Davivienda se publicó para el año 2015, correspondiente a la modalidad de crédito para adquirir vivienda de uno familiar mediante la modalidad de leasing habitacional.
2. Solicito se ordene al demandante allegar al despacho relación de pagos realizados por Sandra Patricia Rodríguez Barragán en favor del banco por concepto del leasing habitacional, donde conste el valor pagado de cuota inicial y todas las cuotas mensuales pagadas, con valor excepto de cada consignación.
3. Toda la documentación aportada y exigida por la entidad financiera a Sandra Patricia Rodríguez Barragán para el estudio de crédito y posterior aceptación de la modalidad de leasing habitacional. Al presente adjúntese copia de los pagarés, copia de las pólizas de seguro y declaraciones de asegurabilidad.
4. Pólizas de seguro donde la entidad financiera haya asegurado el crédito desembolsado a mi representada.
5. Pólizas de seguro que hacían parte de la cuota mensual pagada por mi representada en virtud del leasing habitacional objeto de litigio.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite al representante legal del banco Davivienda a efectos de que absuelva interrogatorio que este apoderado le formulará en audiencia pública a efectos de lograr confesión en sus respuestas.



TESTIMONIALES

Cítese a rendir testimonio bajo la gravedad de juramento a las siguientes personas

FLOR MARINA ARIAS ARIAS, cédula 23.964.479 con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien puede ser citada a través del suscrito apoderado judicial. Con quien se pretende probar que el banco Davivienda no quiso ni pretendió adquirir el inmueble objeto de litigio y que fuera de su propiedad, este testigo informará al despacho a quien el vendió el inmueble y bajo que condiciones se realizó el negocio jurídico.

ALBERTO MORA OVIEDO, con domicilio en la ciudad de Bogotá, testigo técnico, con amplio conocimiento en el sector inmobiliario del lugar donde está situado el inmueble Objeto de litigio, su experiencia informará al despacho en cuanto puede ser arrendado un inmueble de las características del inmueble objeto de litigio, quien puede ser citado a través del suscrito apoderado judicial.

PERICIAL

Solcito se me otorgue término complementario conforme lo dispone el artículo 227 Del Código General del Proceso, a efectos de que este extremo de la relación jurídico procesal pueda obtener de perito calificado un dictamen que informe cuánto cuesta y costaba un canon de arrendamiento de un inmueble en iguales características al de objeto de litigio. Desde ya lo anuncio en los términos del nombrado artículo del estatuto procesal.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado judicial recibe notificaciones en la ciudad de Bogotá en el correo electrónico jurisconsultores-1@outlook.com

Cordialmente,

DEIBY JEAN PIERRE SIERRA ESPEJO

C.C. No. 1.032.420.604 expedida en Bogotá.

T.P. No. 305.172 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura.

