

Señor

**JUEZ SESENTA Y UNO (61) CIVIL MUNICIPAL HOY CUARENTA Y TRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA.**

E.

S.

D.

**Referencia** Poder - Proceso No. 2020-00868 del EDIFICIO ALTAVISTA RESERVA DEL COUNTRY PH - contra Banco Davivienda S. A.-

**MARCELA ROJAS FRANKY**, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre y representación de BANCO DAVIVIENDA S.A., según poder que anexo con éste escrito, me permito dar contestación a la demanda de la referencia, encontrándome dentro del término legal para ello, en los siguientes términos:

### **A LOS HECHOS**

AL PRIMERO: Es cierto sin embargo es importante poner de presente que El BANCO DAVIVIENDA S.A., adquirió la titularidad del Apto. 801 torre 2 del EDIFICIO ALTAVISTA RESERVA DEL COUNTRY P. H, mediante Escritura Pública No. 4096 otorgada en la Notaría 06 del Círculo de Bogotá, D. C.- el 15 de Octubre de 2015, por existir un contrato de leasing habitacional suscrito con la señora PRIETO ROMERO DORIS ESTHER, vínculo contractual identificado con el número 06000006300691304

AL SEGUNDO y AL TERCERO: Que se pruebe.

### **A LAS PRETENSIONES**

A todas y cada una de ellas me opongo. A mi mandante lo que consta que se adeuden estas sumas, respecto del inmueble objeto de cobro de éstas cuotas extraordinarias a pesar de tener la calidad de propietario, que está limitada en cuanto al uso y goce del mismo por contrato de leasing celebrado con PRIETO ROMERO DORIS ESTHER.

### **EXCEPCIONES**

#### **1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA:**

En desarrollo del objeto social como entidad financiera, al amparo de la legislación vigente y la actividad bursátil, mi poderdante suscribió contrato de leasing habitacional No 06000006300691304 donde se identifica como locataria a la señora PRIETO ROMERO DORIS ESTHER y en virtud de éste y de la naturaleza jurídica que estructura ésta clase de contratos, los atributos de la propiedad quedan así: la disposición del Banco y el uso y goce de la locataria.

La Ley 795 de 2003 adicionó el numeral primero del artículo séptimo del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero “n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda”, reglamentada ahora por el Decreto 2555 de 2010, cuyo artículo 2.28.1.1.1 y subsiguientes regulan al leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar y lo definen como un contrato de leasing financiero mediante el cual, la entidad bancaria otorga al locatario la tenencia de un inmueble para la habitación y goce familiar, pagando un canon en el plazo pactado, a cuya expiración el locatario puede ejercer la opción de compra, para adquirir el derecho de dominio o transmitírselo a un tercero.

Según lo pactado en el numeral sexto de la cláusula Décimo Séptima del contrato de leasing habitacional suscrito por BANCO DAVIVIENDA S.A., y la señora PRIETO ROMERO DORIS ESTHER (locataria), prometió pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad durante la vigencia del contrato y todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder.

Con base en lo anterior, la señora PRIETO ROMERO DORIS ESTHER, debía pagar las sumas pretendidas con ésta demanda, así como intereses y demás costos que se generen con éste proceso, pues como ya se dijo es obligación de la locataria, exonerando de dicha obligación a la entidad demandada.

## **2. COBRO DE LO NO DEBIDO:**

Manifiesta la parte demandante en su escrito que el Despacho debe librar mandamiento de pago por “las cuotas extraordinarias de enero y febrero de 2019 por valor de \$325.000 y \$85.100 respectivamente, septiembre de 2020 por valor de \$259.200, parqueaderos por valor de \$ 20.000.00 e inasistencia a las Asambleas por valor de \$ 321.869.00”, al respecto debo manifestar que mi poderdante desconoce completamente los valores que se están cobrando, toda vez que sólo se adjuntó la certificación expedida por el Administrador de la Copropiedad pero no se incluyó el acta de la Asamblea de copropietarios, órgano de administración competente para decretar éste cobro, tal y como lo prevé la Ley 675 de 2001., situación que es a todas luces necesaria en el presente asunto, máxime si BANCO DAVIVIENDA S.A., aunque obra como propietario del inmueble ubicado en la CALLE 137 No. 12 B – 70 APTO. 801 TORRE 2 de Bogotá, desconoce por completo las cuestiones administrativas que ocurren en el interior de la copropiedad, en virtud de que el inmueble antes descrito se encuentra cubierto bajo un contrato de leasing habitacional y es el locatario quien habita el mencionado inmueble.

Por lo anterior, debo mencionar que dicho cobro constituye un cobro de lo no debido, teniendo en cuenta que para mí poderdante es imposible reconocer las sumas indicadas en el acápite de pretensiones, teniendo en cuenta que no existe prueba suficiente dentro del expediente que dé certeza sobre la existencia de la mencionada obligación.

## PRUEBAS Y ANEXOS

### DOCUMENTALES:

- a) Documentos presentados con la demanda.
- b) Poder para actuar.
- c) Certificado de existencia y representación legal de Banco Davivienda S.A.

## NOTIFICACIONES

Demandado: Avenida El Dorado No. 68 C – 61 torre Central Piso 8 de la ciudad de Bogotá. Correo Electrónico: [notificacionesjudiciales@davivienda.com](mailto:notificacionesjudiciales@davivienda.com).

La suscrita recibirá notificaciones en la secretaría del Despacho o en la Carrera 47 No. 151 A – 07 apto. 103 de la ciudad de Bogotá. Correo Electrónico: [marfranky@yahoo.com](mailto:marfranky@yahoo.com)

Del Señor Juez,



**MARCELA ROJAS FRANKY**

C.C. No. 52.252.439 de Bogotá

T.P. No. 112.465 del C. S. de la J.

Carrera 47 No. 151 A – 07 apto. 103

Móvil 3153484104

Correo electrónico: [marfranky@yahoo.com](mailto:marfranky@yahoo.com)