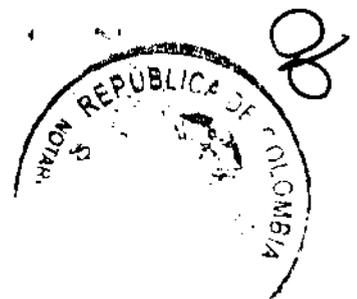


Señor:
JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.



REF: PROCESO PAGO POR CONSIGNACION de JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS – EN REORGANIZACION y OTRO, contra BANCO DE OCCIDENTE S. A.

PROCESO No 2019 – 01013 - 00

CARLOS ANDRÉS LEÓN CUBIDES, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado tal como aparece al pie de mi firma, obrando como representante legal para asuntos judiciales del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, entidad debidamente constituida, con domicilio principal en Cali, hechos estos que se acreditan con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta, por medio del presente escrito me permito manifestarle que confiero **PODER** especial, amplio y suficiente, al abogado **JORGE MARIO QUINTERO GONZÁLEZ**, también mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con la C.C. No. 9.856.281 expedida en Pensilvania, Abogado Titulado en ejercicio con T.P. No. 101.484 del C.S. de la J., para que represente al Banco de Occidente S. A., en el trámite del proceso de la referencia y adelante todas las diligencias tendientes a la protección de los intereses de la entidad.

El apoderado queda facultado para efectuar todos los actos procesales que sean necesarios en defensa de los intereses del **BANCO DE OCCIDENTE**, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 77 del Código General del Proceso, así como para notificarse, contestar la demanda y las reformas si las hubiere, efectuar llamamientos en garantía, interponer recursos, recibir documentos y aportar pruebas.

El apoderado no tendrá la facultad de confesar.

Sírvase señor Juez reconocerle personería a nuestro apoderado, en los términos y para los fines del presente poder.

Del señor Juez, atentamente,

CARLOS ANDRÉS LEÓN CUBIDES
C.C. 80.035.643 de Bogotá.
Representante Legal del Banco de Occidente

Acepto,

JORGE MARIO QUINTERO GONZÁLEZ
C.C. 9.856.281 de Pensilvania.
T.P. 101.484 del C.S.J.
Abogado Externo.

JUZGADO 18 CIVIL BOGOTÁ

94659 13NOV19 PM12:35



16

PARTE I CONDICIONES GENERALES

CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NUMERO: 180-106783

Entre los suscritos, a saber, BANCO DE OCCIDENTE S.A., establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en Santiago de Cali, Valle del Cauca, quien en el presente documento se denominará EL BANCO, de una parte, y **J A ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS** Con Nit **830.050.919-9** Representada Legalmente por **ZABALA AVILEZ JORGE ALBERTO** identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. **78.674.560** domiciliado(s) en la ciudad de **Bogotá D.C. -Cmrc** quien(es) en este documento se denominará(n) EL LOCATARIO, por la otra, hemos celebrado un contrato de LEASING FINANCIERO, contenido en las siguientes condiciones y cláusulas:

I. CONDICIONES GENERALES:

Este contrato se celebra en consideración a la persona de EL LOCATARIO y con base en las declaraciones efectuadas por éste a EL BANCO en la respectiva solicitud del contrato.

1.0 Bien(es) objeto del contrato: El objeto del presente contrato es el leasing, en la forma definida en la ley sobre el(los) siguiente(s) bien(es) descrito(s) de manera genérica como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN: APARTAMENTO 202

DIRECCIÓN: CARRERA 80 NO. 148-07 INT 1 APARTAMENTO 202 EDIFICIO MIRADOR DE TORRELADERA II P.H.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50N-20652294

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE: BOGOTÁ NORTE y cuyos linderos se describen en la Escritura Pública No. 2934 del DIECISIETE (17) del mes de AGOSTO del año 2011 de la NOTARIA 67 DE BOGOTÁ D.C.

La descripción detallada y/o específica de el (los) bien(es) se encuentra contenida en el(los) siguiente(s) documento(s):

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO	OTORGANTE (S)	FECHA
983	GRUPO EMPRESARIAL ATLAS UNIVERSAL S.A.S	2015-05-05

EL LOCATARIO autoriza al BANCO a diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la identificación de el (los) documento(s) que contienen la descripción detallada y/o específica de el (los) bien(es), así como el nombre o denominación del otorgante y la fecha de emisión, según consta en tal(es) documento(s).

2.0 Sitio de Operación: La República de Colombia

3.0 Lugar de Entrega: _____

4.0 Duración del contrato: **CIENTO VEINTE (120) meses.**

4.1 Fecha de Iniciación: Día 28 Mes 05 Año 2015

4.2 Fecha de Terminación: Día 28 Mes 05 Año 2025

4.3 Fecha de pago Primer Canon: Día 28 Mes 06 Año 2015

5.0 CANON:

5.1 Forma de Pago: **VENCIDO**

5.2 Forma de cálculo del canon: **VARIABLE**

5.3 Período de Pago: **MENSUAL**

5.4 Período de variación: **MENSUAL**

5.5 Valor del Canon Fijo(\$ ~~XXXXXXX~~ MONEDA CORRIENTE

Los cánones previstos en este contrato incluyen un costo financiero equivalente al XXX % efectivo anual.

5.6 Valor del primer canon variable: (\$ 10.579.694,00)

DEZ MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENA Y MONEDA CORRIENTE. El costo financiero del presente canon corresponde a la DTF (4,28) vigente en la "Fecha de Iniciación" CUATRO PESOS.

20

PARTE II. CLAUSULADO GENERAL DEL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO

PRIMERA: OBJETO. - EL BANCO entrega a título de LEASING o arrendamiento financiero a EL LOCATARIO y este recibe de aquella, el(los) bien(es) que se indican en el numeral 1.0, de las condiciones generales del presente contrato, bien(es) que EL BANCO adquirirá de conformidad con la solicitud hecha por EL LOCATARIO, por lo que, EL BANCO no asume ninguna responsabilidad por:

a.) Por la idoneidad o características de el(los) bien(es) ni por sus calidades técnicas o de funcionamiento, incluida la del carácter técnico derivada por el cambio de millenio. EL BANCO tampoco se hace responsable por los defectos físicos o vicios ocultos de el(los) bien(es), que lo(s) afecte(n) total o parcialmente, habida consideración de que este(s) fue(ron) adquirido(s) del proveedor seleccionado por EL LOCATARIO, quien es el único responsable de su calidad, estado, condiciones y especificaciones. Por tal razón EL LOCATARIO declara que conoce y acepta el estado de el(los) bien(es) y los servicios que puede prestar, por lo cual exoneran a EL BANCO de toda responsabilidad por los daños, averías, desperfectos o vicios reñitorios que por cualquier causa presente el(los) bien(es) e imposible su uso en forma parcial o total.

b.) Por ninguna turbación legal que llegare a sufrir EL LOCATARIO en la tenencia de el(los) bien(es), salvo que dicha turbación legal provenga de un acto de EL BANCO. Se entiende por turbación legal en la tenencia de el(los) bien(es), la que provenga de cualquier deposición, acto administrativo o providencia judicial expedida por autoridad competente, que prive a EL LOCATARIO del uso y goce de el(los) bien(es).

c.) Por los daños o perjuicios que con el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, pudieren causarse a las personas o los bienes de terceros, por cuanto dicha responsabilidad recae exclusivamente en cabeza de EL LOCATARIO. Si en virtud de disposición legal, acto administrativo, providencia judicial emanados de autoridad competente, EL BANCO debiera indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga para con éste a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro de EL BANCO a EL LOCATARIO. La mora en el pago de la suma indicada, hará exigible la pena por incumplimiento establecida en el presente contrato a cargo de EL LOCATARIO. La negativa o retención de EL LOCATARIO al pago de la suma a que se hace referencía en este literal será causal para la terminación del contrato y la exigencia a EL LOCATARIO de la pena por incumplimiento. En todo caso en el que EL BANCO sea demandado por terceros por concepto de responsabilidad civil por daños causados por el(los) bien(es), EL LOCATARIO se obliga a cubrir con los gastos de defensa de EL BANCO en los respectivos procesos, a hacerse parte dentro de los mismos y a asumir exclusivamente las consecuencias económicas de los resultados del juicio.

d.) Por la entrega oportuna del(los) bien(es), toda vez que esta responsabilidad recae exclusivamente en el proveedor seleccionado por EL LOCATARIO, quien será el único responsable por cualquier demora, retardo o incumplimiento de la entrega del(los) bien(es) objeto de este contrato. Desde este mismo momento EL LOCATARIO libera de cualquier responsabilidad a EL BANCO relacionada con el anterior concepto.

e.) Por el transporte y seguros del(los) bien(es), responsabilidad que solo se puede predicar respecto del proveedor y EL LOCATARIO. EL LOCATARIO se obliga a pagar directamente cualquier gasto o valor en que incurra EL BANCO por concepto de transporte e instalación de el(los) bien(es) objeto del contrato y que sea necesario para ubicar el(los) bien(es) en el lugar de entrega previsto en el numeral 3.0 de las condiciones generales del presente contrato.

f.) El conocimiento, idoneidad, transparencia y profesionalismo del proveedor elegido por EL LOCATARIO, quien declara conocer que las actividades realizadas por el proveedor así como sus recursos no provienen de actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o de cualquier norma que lo modifique o adicione, en consecuencia EL LOCATARIO será responsable de la vinculación que para el desarrollo del objeto del presente contrato, EL BANCO realice con el proveedor seleccionado. El sitio donde

EL LOCATARIO va a utilizar y conservar el(los) bien(es) objeto del contrato es el determinado en el numeral 2.0, de las condiciones generales del presente contrato denominado sitio de operación. Para todos los efectos el presente contrato de LEASING recae sobre un cuerpo cierto.

SEGUNDA: ENTREGA. - La entrega de el(los) bien(es) objeto del presente contrato la realizará EL BANCO directamente o a través de tercero(s) designado(s) por el Banco para la entrega, entre estos el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) de el(los) bien(es), siempre y cuando dicho(s) bien(es) sea(n) suministrado(s) oportunamente por el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s). La suscripción de EL LOCATARIO del Acta de Entrega y/o de cualquier otro documento que acredite la entrega, será prueba suficiente del recibo a satisfacción de el(los) bien(es). **PARAGRAFO PRIMERO.** En el evento en que la entrega de el(los) bien(es) sea realizada por el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) EL LOCATARIO se obliga a informar al BANCO dicho recibo dentro de los cinco(5) días hábiles siguientes a la fecha de entrega. Si EL LOCATARIO dentro del plazo aquí previsto no manifiesta inconformidad alguna, se entenderá que ha recibido el(los) bien(es) objeto del presente contrato a entera satisfacción. **PARAGRAFO SEGUNDO.** El pago de el(los) cánones que realice EL LOCATARIO en cumplimiento del presente contrato, será prueba suficiente del recibo a satisfacción de el(los) bien(es). **PARAGRAFO TERCERO.** El recibo de el(los) bien(es) faculta al BANCO para diligenciar la "fecha de iniciación" prevista en las Condiciones Generales del presente contrato y por tanto la causación de los cánones. **PARAGRAFO CUARTO.** EL LOCATARIO se obliga a recibir la(s) entrega(s) parcial(es) que se realice(n) de el(los) bien(es), la(s) cual(es) se considerará(n) realizada(s) debidamente liquidándose este contrato en forma proporcional al valor del(los) bien(es) entregado(s). EL LOCATARIO tendrá a su cargo cualquier suma que se causare por concepto de bodegaje, transporte, instalación, entre otros sin limitación, del(los) bien(es) objeto del presente contrato.

TERCERA: ELECCIÓN DEL(LOS) BIEN(ES). - EL LOCATARIO manifiesta: 1. - Que ha escogido tanto el(los) bien(es) que desea tomar por leasing para su propio uso, como el proveedor que lo suministrará y las condiciones en que lo suministrará, declarando que conoce el funcionamiento de el(los) bien(es) y el servicio que presta. 2.- Que el(los) bien(es) objeto de este contrato es(son) de su entera satisfacción y es(son) el(los) que solicitó en leasing. Teniendo en cuenta lo anterior EL BANCO no asume ninguna responsabilidad por la idoneidad del(los) bien(es), ni por sus condiciones de funcionamiento, ni sus calidades técnicas, daños, siniestros, pérdidas, defectos físicos, vicios ocultos, o por error del fabricante o proveedor en el ensamble o correcta instalación bien(es), ni por los riesgos inherentes al transporte y/o importación del(los) mismo(s). Así las cosas, cualquier reclamo basado en las causas, deberá ser presentado directamente por EL LOCATARIO al proveedor. 3. Declara EL LOCATARIO que conoce y acepta el estado actual del inmueble descrito en el numeral 1.0., ya que en general EL BANCO al momento de la suscripción del presente contrato desconoce la situación física y jurídica del bien, puesto que se encuentra pendiente la realización del correspondiente estudio de títulos y que no obstante lo anterior EL LOCATARIO reitera a EL BANCO su intención de suscribir el presente contrato, aclarando que el como resultado del estudio de títulos o posterior a éste surge una circunstancia que impida la adquisición del inmueble por parte de EL BANCO a juicio de éste, el presente contrato se resolverá y serán de cargo de EL LOCATARIO los gastos que EL BANCO hubiere asumido para la realización del estudio de títulos y cualquier otra suma que hubiere desembolsado tendiente a la adquisición del inmueble, sumas que EL LOCATARIO asume como propias y retendrá a cualquier reclamación contra EL BANCO derivada de dichas circunstancias. Para estas sumas se aplicará lo dispuesto en la cláusula VIGÉSIMA del presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL LOCATARIO declara conocer y aceptar las condiciones jurídicas, físicas y económicas que amparan el inmueble descrito en numeral 1.0 de las condiciones generales del presente contrato, especialmente las relacionadas con la licencia de construcción y las obligaciones derivadas ésta, entre ellas, la obligación referente al permiso de ocupación de que trata el artículo 46 del Decreto 564 del 2006.

COPIA DE



22

turbación en el goce de la cosa aquella ocasionada directamente por un acto de EL BANCO. 3.- Tratándose de indemnizaciones recibidas por EL BANCO para efectuar reparaciones parciales, EL BANCO podrá entregarlas a EL LOCATARIO si las obligaciones a cargo de EL LOCATARIO se encuentran puntualmente atendidas. Las reparaciones serán efectuadas bajo la instrucción y dirección de EL BANCO. 4.- Conceder a EL LOCATARIO, la tenencia de el(los) bien(es) objeto de este contrato, a título de EL BANCO. 5.- Al vencimiento del término, hacerle transferencia a EL LOCATARIO del derecho de dominio y posesión sobre el(los) bien(es) materia de este contrato en el evento de que éste decida hacer uso de la opción de adquisición a que se refiere la cláusula Décima Segunda de este contrato. Lo anterior implica necesariamente, el cumplimiento del contrato. 6.- Ceder, sin responsabilidad alguna de su parte, a favor de EL LOCATARIO todos los derechos y acciones que le correspondan como compradora de el(los) bien(es) así descrito(s) derivados del contrato de compraventa. En consecuencia, EL LOCATARIO queda expresamente facultado para ejercer directamente ante el proveedor, toda acción o reclamación que pudiere derivarse de la elección y los vicios redhibitorios de el(los) bien(es) objeto del contrato. La acción aquí descrita se resolverá de pleno derecho, cuando EL LOCATARIO no ejerza la opción de adquisición de que trata la cláusula décima segunda del presente contrato, siendo nuevamente titular de estos EL BANCO. **PARÁGRAFO.** Para propósitos tributarios, de la manera que se ha mencionado, se entiende que la opción de adquisición o compra es irrevocable, al fin de que EL LOCATARIO tenga derecho a ella.

SÉPTIMA: DERECHOS DE EL BANCO S.A. EL BANCO tendrá derecho en cualquier momento y cuantas veces lo desee, a realizar visitas de inspección el(los) bien(es) objeto del contrato o recomendar por escrito medidas para prevenir su deterioro. La desatención de tales recomendaciones, dará derecho a EL BANCO para terminar unilateralmente este contrato haciéndose exigible la pena que se refiere este contrato. En este evento de terminación, los costos incurridos en el desmonte y transporte del(los) bien(es) hasta el lugar designado para el efecto por EL BANCO correrán por cuenta de EL LOCATARIO.

OCTAVA: OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. EL LOCATARIO se obliga a: 1.- Recibir y/o retirar el(los) bien(es) en la oportunidad exigida por EL BANCO y tomar a su cargo los costos de transporte e instalación, así como los gastos de desmonte, traslado y seguro de este(s) para ser entregado(s) a EL BANCO o a la persona que esta lo señala, bien sea por terminación del contrato o por cualquier otra causa. 2.- Cuando el(los) bien(es) objeto del contrato sea equipo rodante, EL LOCATARIO se obliga a entregar a EL BANCO en un término máximo de ocho (8) días contados a partir de la fecha del presente contrato, original y copia autenticada de la tarjeta de propiedad y original de la hoja de vida del vehículo donos el(los) bien(es) conste(n) a nombre de BANCO DE OCCIDENTE S.A., junto con los correspondientes recibos que acrediten el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que afectan el(los) bien(es) objeto del presente contrato, lo mismo que las sanciones, intereses de mora y cualquier otra suma adicional que se genere por la presentación extemporánea, la no-presentación o no pago de la declaración o por mal diligenciamiento de ésta o por cualquier otro concepto. 3.- Prestar la atención técnica para la conservación y el mantenimiento que requiere el(los) bien(es) mientras se encuentren bajo su responsabilidad. 4.- Proteger el(los) bien(es) de todo daño que pueda sufrir por la pérdida, hurto, destrucción total o daño irreparable que afecte su correcto funcionamiento durante el tiempo que se encuentra en su poder y bajo su responsabilidad. EL LOCATARIO responderá en todos los casos por la pérdida o deterioro del(los) bien(es). 5.- Acatar y dar debido cumplimiento a las recomendaciones de EL BANCO y/o el asegurador para evitar el deterioro de el(los) bien(es), evitar las pérdidas o disminuir la probabilidad de su ocurrencia. 6.- Pagar a EL BANCO el valor de las primas que ésta hubiere cancelado por causa de los contratos de seguros necesarios para amparar todos los riesgos previstos en este contrato. 7.- No cambiar por ninguna circunstancia el sitio de operación de el(los) bien(es) objeto del contrato, salvo que se obtenga previa y escrita autorización de EL BANCO. En este caso, los gastos de transporte y reinstalación correrán por cuenta de EL LOCATARIO y el traslado se hará amparado bajo pólizas de seguro tomadas por EL LOCATARIO a entera satisfacción de EL BANCO. EL LOCATARIO quedará obligado a indemnizar a EL BANCO por cualquier siniestro que ocurra en el desarrollo o como consecuencia del traslado y que pueda afectar el funcionamiento de el(los) bien(es) o su vida útil. 8.- Tomar a su cargo los gastos de funcionamiento de el(los) bien(es) así como todos los que se

causen por el desmonte, traslado y seguro de estos, cuando por cualquier causa se termine el presente contrato y el(los) bien(es) deba(n) ponerse a disposición de EL BANCO. 9.- Adelantar las reparaciones de el(los) bien(es) a través de los fabricantes o sus representantes en el país, salvo que EL BANCO autorice por escrito efectuar las reparaciones en otras dependencias. 10.- Dar aviso por escrito a la menor brevedad a EL BANCO sobre la ocurrencia de daños en el(los) bien(es) a fin de permitirle, si lo desea, supervisar la reparación. 11.- Dar aviso a EL BANCO por escrito, de inmediato, sobre cualquier proceso judicial o administrativo en que se vea(n) involucrado(s) el(los) bien(es) objeto del contrato. 12.- Asumir el pago de todos los gastos de conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, mantenimiento, transporte afiliación, matrícula, bodegaje, parqueo, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones y demás cargos que efecten en el presente o en el futuro el(los) bien(es) objeto del presente contrato. EL LOCATARIO será el único responsable por los daños que se causen a terceros con o por causa de el(los) bien(es), ya que EL LOCATARIO tiene su dirección, manejo y control. 13.- Asumir el pago o reembolso de todos aquellos gastos que hubiere tenido que desembolsar EL BANCO para proceder a la captura, aprehensión o secuestro de el(los) bien(es) objeto del presente contrato. 14.- Emplear el(los) bien(es) únicamente para las labores para las cuales fueron diseñado(s). 15.- Asumir el pago doble de los formularios únicos de traspaso cuando su registro no se haga oportunamente. 16.- Colocar en el(los) bien(es) las plaquetas que EL BANCO le entregue para identificarlo(s) como de propiedad de ésta. EL LOCATARIO no podrá retirar de el(los) bien(es) la placa visible que lo(s) identifique como de propiedad exclusiva de EL BANCO, ya sea que ésta(s) haya(n) sido colocada(s) por ésta o por EL LOCATARIO. 17.- Dar aviso oportuno por escrito a EL BANCO a la menor brevedad sobre la ocurrencia de cualquier problema que pueda poner en riesgo el pago oportuno de las obligaciones previstas en el presente contrato. 18.- Dar cumplimiento oportuno y en debida forma, de las obligaciones y disposiciones tributarias y/o fiscales respecto a con ocasión del(los) bien(es) dado en leasing, conforme a lo dispuesto en el presente contrato y a las disposiciones legales vigentes y futuras que rigen la materia. 19.- Asumir el pago de todos los gastos, costos, multas, honorarios, impuestos y sanciones a cargo de EL BANCO como consecuencia de cualquier trámite y/o procesos de cualquier orden administrativo y/o judicial con ocasión al régimen tributario vigente o futuro en materia del impuesto de delineación urbana y/o predial de el(los) bien(es) objeto del presente contrato. 20.- Aportar a EL BANCO cualquier documento necesario para realizar los trámites correspondientes para la efectiva declaración y pago del impuesto de delineación. Adicionalmente, EL LOCATARIO se obliga a realizar la entrega a EL BANCO del original de la declaración del impuesto de delineación. 21.- En el evento que el presente contrato se encuentre garantizado con prenda y/o hipoteca, el LOCATARIO se obliga a presentar al BANCO cada 2 años contados a partir de la fecha de inicio del presente contrato o cuando el BANCO así lo requiera, un avalúo actualizado del bien dado en garantía, elaborado por un avalúador autorizado por el BANCO. En caso de incumplimiento de la presente obligación, el BANCO queda facultado para efectuar dicho trámite por cuenta y cargo del LOCATARIO. El LOCATARIO y sus deudores solidarios se obligan a reintegrar al BANCO en forma inmediata las sumas de dinero que por el avalúo referido hubiere pagado, siendo facultad del BANCO adicionar dicho valor a los saldos del presente contrato, aceptando el LOCATARIO desde ya tal incremento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las piezas de repuestos que se instalen en el(los) bien(es) durante el desarrollo del contrato quedarán incorporados a él y pasarán a ser propiedad de EL BANCO sin que EL LOCATARIO por ello tenga derecho a compensación, retención, restitución o indemnización alguna. Para los efectos de este contrato se entiende por piezas de repuestos, aquellas partes de el(los) bien(es) sin las cuales éste no estaría en condiciones de prestar el servicio para el cual fue construido, o funcionaría de manera inconveniente o defectuosa y de aquellas partes que EL LOCATARIO haya incorporado, adaptado, o ensamblado para obtener de el(los) bien(es) un mayor rendimiento, pero sin alterar su función original. Si EL LOCATARIO efectuare mejoras no necesarias, o instale adornos o accesorios en el(los) bien(es) aquellos quedarán de propiedad de EL BANCO que en consecuencia, no estará obligada a cancelar a EL LOCATARIO tales mejoras, adornos o accesorios, ni a indemnizar a EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL BANCO podrá cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones,

DE
TA. D.
NOI
ULO D.

49

efectos y las mismas facultades para EL BANCO en caso de no tomarse el seguro y/o no acreditarse en los lapsos y términos establecidos. Ocurrido el evento asegurado, se hará efectiva la indemnización y con ella se cubrirá el valor producido de la liquidación que prepare la compañía. De presentarse alguna diferencia a favor de EL LOCATARIO, esta quedará a disposición de los causantes según corresponda. La objeción a indemnizar basada en inconsistencias presentadas en la declaración de asegurabilidad o por renuencia a la práctica de exámenes médicos, si son solicitados, no implica ninguna responsabilidad de EL BANCO. **PARAGRAFO DECIMO:** En el evento en que EL BANCO deba realizar giro(s) por concepto de anticipo o desembolso extraordinario con motivo de la adquisición, transporte, pago de impuesto, adecuación, mejoramiento, entre otros sin limitación, de al(los) bien(es) requerido(s) en leasing, EL LOCATARIO tratándose de persona natural, se obliga de manera previa a tales anticipos y/o desembolsos, a tomar y pagar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y previamente aceptada por EL BANCO un seguro de vida que en condiciones similares a las del parágrafo anterior, cubra la totalidad de los montos que EL BANCO realice a título de anticipo(s) y/o desembolso(s) extraordinario(s). **PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** En ningún caso, tratándose de el(los) seguro(s) de vida, el valor asegurado podrá ser inferior al valor del saldo del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El contrato terminará: 1. Por las causales convencionales o legales. 2.- Por el vencimiento del término según se encuentra determinado en las condiciones Generales del presente contrato. 3. Por el incumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga el LOCATARIO para con el BANCO. En especial por el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del BANCO. 4. Por el hecho de pretender gravar o gravar legalmente con cualquier clase de cargas o garantías el(los) bien(es) objeto del contrato y en todo caso porque ésta(s) se vea(n) afectado(s) por medidas procesales cautelares en desarrollo de hechos extraños al BANCO. 5. Por el inicio de cualquier acción judicial o administrativa que involucre el(los) bien(es) objeto de este contrato, siempre que dicha acción comprometa el cumplimiento de las obligaciones del LOCATARIO a favor del BANCO. 6. Por una o varias de las causales que se indican en los siguientes literales, entendiendo que éstas son prerrogativas de uso exclusivo y discrecional del BANCO: a.) Por disolución o liquidación del LOCATARIO, o por el cambio de sus accionistas o socios en una proporción que afecte la composición del capital en más del 50% del mismo. b.) Por ser incluido el LOCATARIO y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) por parte de las autoridades competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos evidenciados en la ley, o por ser incluido(s) en listas para el control y prevención de lavado de activos y la financiación del terrorismo, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y la emitida por el consejo de seguridad de las naciones unidas (ONU), o condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible c.) Por variaciones en la situación financiera, jurídica y económica o en el esquema de propiedad o administración, del LOCATARIO, que a juicio del BANCO ponga en peligro el pago oportuno de las obligaciones adquiridas por el LOCATARIO a favor del BANCO y aquel no constituya las garantías que el BANCO considere conducentes para el adecuado respaldo de las obligaciones así adquiridas. d.) Por falsedad en las declaraciones y/o en los documentos del LOCATARIO y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), realizadas y/o presentadas, con ocasión a la presente operación de leasing y/o con ocasión a cualquier otra operación a cargo de éste(s) y a favor del BANCO. e.) Por inexactitud en las declaraciones y/o documentos, realizadas y/o presentadas por el LOCATARIO y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), con ocasión a la presente operación de leasing y/o cualquier otra operación a cargo de éste(s) y a favor del BANCO, de manera que sea de presumir que conociéndose tales inexactitudes el BANCO no hubiere celebrado la operación. f.) Porque hayan transcurrido seis (6) meses o más, contados a partir de la firma del presente contrato, sin que se haya(n) concluido la entrega de el(los) bien(es) al LOCATARIO. En los eventos previstos en los literales anteriores, sin perjuicio de las demás obligaciones a cargo de EL LOCATARIO, ésta y LOS DEUDOR(ES) SOLIDARIOS se obligan

a cancelar y/o reintegrarle al BANCO, todas las sumas de dinero que por cualquier concepto haya desembolsado el BANCO con ocasión a la presente operación de leasing. g.) Tratándose de persona natural, por muerte del LOCATARIO y/o de EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S). En el evento de ascender la muerte de EL LOCATARIO, desde este mismo momento EL LOCATARIO autoriza efectuar la restitución del(los) bien(es) dado(s) en leasing por quien tenga en uso, administración y/o disponibilidad el(los) bien(es) objeto del presente contrato. El BANCO tendrá el derecho de exigir el pago de las obligaciones a su favor incluyendo los gastos de cobranza a cualesquiera de los herederos del(los) Deudor(es) Fallecido(s), sin necesidad de demandar a todos n. Por falta de actualización del avalúo del bien dado en garantía. ñ) Si la (s) garantía (s) constituida (s) a favor del BANCO sufre(n) deterioro, deterioro o depreco por cualquier causa. **PARAGRAFO PRIMERO.** La terminación del contrato, derivada de cualquiera de las circunstancias enumeradas en este contrato o en la ley, hará inmediatamente exigible la sanción por incumplimiento del contrato. Por el pago de esta suma no se entenderá extinguida la obligación principal de devolver el(los) bien(es) dado(s) objeto del contrato, ni estas previsiones especiales de este contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO.** El LOCATARIO renuncia a cualquier título y por cualquier causa, al derecho de retención que eventualmente pudiere llegar a tener sobre el(los) bien(es) dado(s) en leasing. **PARAGRAFO TERCERO.** Obtenida la sentencia judicial de restitución en contra del LOCATARIO, el BANCO se encuentra facultado para disponer del(los) bien(es) objeto del presente contrato. **DÉCIMA SEGUNDA: OPCIÓN DE ADQUISICIÓN.** Al finalizar el presente contrato y previo al pago íntegro de los cánones, EL LOCATARIO podrá adquirir de EL BANCO el(los) bien(es) materia del presente contrato. El plazo máximo para ejercer la opción de adquisición aquí pactada es el indicado en el numeral 5.1. de las condiciones generales del presente contrato. El valor de la opción es el citado en el numeral 5.2. de las condiciones generales del presente contrato. De no cancelarse el valor de opción en el plazo allí previsto, EL LOCATARIO acepta reconocer y pagar sobre tal valor, intereses de mora liquidados a la tasa máxima moratoria permitida por la Ley y siempre que EL BANCO acepte el pago en fecha posterior a la señalada. **PARAGRAFO PRIMERO:** Cualquier gasto, costo o impuesto que ocasione el ejercicio de la opción será cubierto en su totalidad por EL LOCATARIO. **PARAGRAFO SEGUNDO:** De no ejercerse la opción en el plazo estipulado, EL LOCATARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para que disponga a cualquier título de la propiedad de el(los) bien(es) **PARAGRAFO TERCERO:** Tratándose de vehículos o bienes sujetos a registro, cualquier responsabilidad derivada de su guarda, tenencia, conservación, dirección, conducción y custodia, continuará recayendo sobre EL LOCATARIO, así no haya efectuado el registro de la propiedad a su favor, en la misma forma y condición prevista en el presente contrato, de manera que EL LOCATARIO permanecerá obligado a asumir el pago de todos los gastos de conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, mantenimiento, transporte, estacionamiento, matrícula, bodega, parqueo, revisión técnico-mecánica, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones y demás generados por el(los) bien(es) o por razón de su tenencia. En el evento aquí mencionado continuarán vigentes las cláusulas del contrato que sean pertinentes como por ejemplo el parágrafo tercero de la cláusula de obligaciones del locatario y la cláusula de responsabilidad del locatario, subsistiendo las obligaciones a cargo del LOCATARIO. De no hacerse el registro del traspaso dentro de los ocho (8) días siguientes al momento en que EL BANCO facilite el formulario, EL LOCATARIO concede PODER ESPECIAL, para que sea EL BANCO quien por cuenta y riesgo de EL LOCATARIO, adelante los trámites de registro de respectivo traspaso, sin que esto constituya una obligación para EL BANCO. EL BANCO no entregará nuevos formularios de traspaso, salvo que se cancele previamente el triple de su valor. Cualquiera de las sumas mencionadas en el presente parágrafo se podrán cobrar ejecutivamente con el presente contrato o incorporándose en el pagaré en blanco que se ha suscrito al momento de firma del mismo. **PARAGRAFO CUARTO:** EL BANCO podrá en el evento en que el LOCATARIO no haya efectuado el registro de la propiedad del bien a su favor, cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones, requerimientos administrativos y demás gastos y costos anotados en el parágrafo anterior cuando para ello sea requerida por las autoridades administrativas, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos contar con previa aprobación administrativa en firme en copia del EL BANCO. **PARAGRAFO QUINTO:** De no ejercerse la opción de

28

Específicamente en cuanto al pago del impuesto de timbre, EL LOCATARIO se obliga a cancelarlo debida y oportunamente en las fechas estipuladas para el pago del canon. No obstante lo anterior EL BANCO podrá cancelar dicho impuesto, obligándose EL LOCATARIO a reintegrarle las sumas de dinero que por este concepto se viere obligado a pagar. Ante el incumplimiento de esta obligación EL LOCATARIO cancelará intereses de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida.

VIGÉSIMA TERCERA: CONCILIACIÓN. Correrá por cuenta de EL LOCATARIO el reembolso a EL BANCO de aquellas sumas que éste tenga que cancelar cuando por cualquier razón, sea convocada para atender diligencias judiciales o administrativas y en ellas se concilien y cancelen pretensiones a cargo y por cuenta de EL LOCATARIO.

VIGÉSIMA CUARTA: MEJORAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de EL LOCATARIO y en ningún caso serán indemnizadas por EL BANCO. Respecto de las demás reparaciones y mejoras, quedarán de propiedad de EL BANCO, sin lugar a indemnización alguna. No obstante EL BANCO podrá exigir su retiro a costa de EL LOCATARIO. El eventual otorgamiento posterior de poderes ante las autoridades competentes por parte de EL BANCO al LOCATARIO para la realización de mejoras del inmueble no constituye derecho alguno en cabeza de EL LOCATARIO ni el desconocimiento de lo aquí estipulado.

PARAGRAFO PRIMERO. Cuando EL BANCO prevea aprobación, realice desembolsos para la realización de mejoras, EL LOCATARIO se obliga de manera irrevocable a que cada uno de los proveedores de la obra autorizada o el mismo LOCATARIO, en su caso, expidan la respectiva factura o documento de venta de acuerdo con la ley y conforme a las políticas internas de EL BANCO. Los proveedores estarán obligados a facturar los valores totales de obra, a otorgar pólizas y gestionar eventuales modificaciones a las mismas, a vincularse como proveedores cumpliendo con los requisitos que para el efecto EL BANCO ha previsto, a cumplir con las normas del SARLAFT, a escatar la reglamentación referente a las actas de avances y final de obra y en general, a cumplir con los procedimientos, políticas y mecanismos por EL BANCO estipulados para este tipo de operaciones. No obstante lo anterior, EL LOCATARIO declara conocer y aceptar que EL BANCO se reserva el derecho a aprobar a dichos proveedores por razones que obedezcan a políticas internas, reglamentación del SARLAFT y en general por incumplimiento de los procedimientos y normatividad interna.

PARAGRAFO SEGUNDO. EL BANCO se reserva el derecho de otorgar poderes y autorizaciones a EL LOCATARIO para la solicitud de licencias urbanísticas ante autoridades competentes, quedando EL LOCATARIO expresamente obligado a realizar los trámites correspondientes previa verificación y autorización de EL BANCO.

PARAGRAFO TERCERO: Sea cual sea la modalidad en que se realicen las mejoras sobre el bien, el LOCATARIO reconoce y acepta que las mismas son el cien por ciento (100%) propiedad de EL BANCO.

VIGÉSIMA QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO. EL BANCO podrá en todo tiempo y sin necesidad de aceptación expresa por parte de EL LOCATARIO ceder en todo o en parte el presente contrato. EL LOCATARIO y sus deudores solidarios acepta(n) desde ahora dicha cesión y declara que la cesión del contrato que haga EL BANCO, en nada modifica la naturaleza y alcance de sus obligaciones emanadas del presente contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: INCUMPLIMIENTO. EL LOCATARIO, quedará sujeto a las siguientes sanciones derivadas de su incumplimiento, sin perjuicio de las demás que hayan sido convenidas en el presente contrato: A)- Por mora en el pago de uno cualquiera de los cánones de LEASING en la cual incurra por el solo retardo, sin necesidad de requerimiento o en general por el incumplimiento de cualquier obligación de orden dinerario, EL LOCATARIO pagará a EL BANCO intereses moratorios liquidados a la tasa de interés moratoria más alta autorizada por la ley, durante todo el tiempo en que permanezca en mora y hasta el pago total de sus obligaciones y sin perjuicio de aplicar la sanción a que hace referencia el siguiente literal, a criterio de EL BANCO. Tanto el pago de los cánones como el pago de intereses moratorios podrá hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo y, B)- En caso de incumplimiento por parte de EL LOCATARIO de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato y sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, se hará exigible inmediatamente y sin necesidad de requerimiento alguno, la totalidad de los cánones pendientes de pago, aún los que no se hubieran causado, que EL LOCATARIO deberá pagar a EL BANCO a título de pena, los cuales se liquidarán con base en la tasa de interés moratoria más

alta permitida por la ley para la fecha del incumplimiento o de pago, a elección de EL BANCO, pudiendo hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente instrumento presta mérito ejecutivo sin ninguna otra formalidad. C)- Por mora en el incumplimiento de la obligación de restituir el bien objeto del presente contrato a cargo del EL LOCATARIO a EL BANCO, EL LOCATARIO debe pagar a esta última, a título de pena sin necesidad de requerimiento alguno, una suma de dinero equivalente a un día de canon de leasing por cada día de mora en la restitución del bien a favor de EL BANCO. D) Por el desistimiento del leasing que previamente haya autorizado y/o aceptado por escrito el BANCO y siempre que EL LOCATARIO asuma todos los compromisos para con el(los) proveedor(es), desistimiento en el cual se incurra si con posterioridad a la firma del presente contrato EL LOCATARIO decidiera no continuar con el contrato y/o no iniciar la causación de los cánones previstos, EL LOCATARIO sin perjuicio de las demás obligaciones previstas a su cargo y en especial de la atención y cumplimiento del total de las obligaciones y/o compromisos asumido(s) a favor de el(los) proveedor(es) de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, pagará al BANCO de manera inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno, la suma de con ocasión a la gestión operativa generada por la estructuración del negocio, los trámites de adquisición, construcción y/o fabricación de el(los) bien(es), gros, negociación y administración de el(los) proveedor(es), entre otros, sin limitación. Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista con el(los) proveedor(es) y/o el BANCO, no libera a EL LOCATARIO de la obligación de pago aquí prevista.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: DISPOSICIONES FISCALES. Las partes contratantes convienen en señalar lo siguiente: a.) Para los fines del literal C del artículo 88 de la ley 223 de 1.995, la disgregación inicial en la parte que corresponde a cada uno de los conceptos de financiación o intereses, y amortización de capital se indicará en el extracto enviado por EL BANCO. * b.) Para los mismos fines del literal anterior, el valor del(los) bien(es) objeto de este contrato, al momento de su celebración es el que se describe en el numeral 10.0 de las condiciones generales del presente contrato denominado "valor del(los) bien(es)".

VIGÉSIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN. Autorizo(amos) de manera permanente e irrevocable a BANCO DE OCCIDENTE S.A., para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información consulte, procese, informe, divulgue y reporte el estado, novedades y referencias a cerca del manejo de mis obligaciones en y ante cualquier banco de datos financieros y comerciales y/o de solvencia patrimonial y crediticia. Igualmente autorizo (amos) para solicitar información sobre mis relaciones comerciales a cualquier persona natural o jurídica con quien las sostenga o haya sostenido.

VIGÉSIMA NOVENA: RESPONSABILIDADES DE EL LOCATARIO. EL LOCATARIO se obliga a conservar el(los) bien(es) y restituirlo(s) en las mismas condiciones, salvo el deterioro natural por su goce y uso legítimo en los términos y condiciones establecidas en este contrato. EL LOCATARIO se obliga a ejercitar todos los recursos y oponerse a que el(los) bien(es) dado(s) en LEASING sea(n) afectado(s) por gravamen(es), embargo(s), secuestro(s), decomiso(s), retención(es), o cualquier otro evento relacionado directa o indirectamente con EL LOCATARIO y en todo caso, se compromete a dar aviso inmediato a EL BANCO de toda acción intentada por cualquier persona contra el(los) bien(es) dado(s) en LEASING o de cualquier hecho que pudiese afectar la propiedad de los mismos. En consecuencia, EL LOCATARIO será responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse por tales circunstancias para EL BANCO. Durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato, EL LOCATARIO será responsable de cualquier deterioro que sufra el(los) bien(es) como consecuencia de mal trato, descuido o falta de mantenimiento. Así mismo, asume los riesgos de deterioro o pérdida de el(los) bien(es) que no le sean imputables. En consecuencia, en cualquier hipótesis de deterioro total o parcial de el(los) bienes, EL LOCATARIO deberá cumplir con sus obligaciones hasta el vencimiento del plazo del contrato, sin perjuicio que, si el(los) bien(es) se encontrara(n) asegurado(s), la suma que llegare a pagar la Compañía aseguradora se impute al valor adeudado del contrato, a discreción de EL BANCO. En ningún caso de deterioro podrá haber lugar a reducción alguna del canon de LEASING, ni a devoluciones o descuentos de ninguna naturaleza.

VIGÉSIMA PAGARE: EL LOCATARIO y los codeudores suscribe (n) y entrega (n) a EL BANCO un pagaré en blanco a favor de EL BANCO, autorizando en ese instrumento para llenar

20

Contrato de Leasing Financiero No. 180-105783

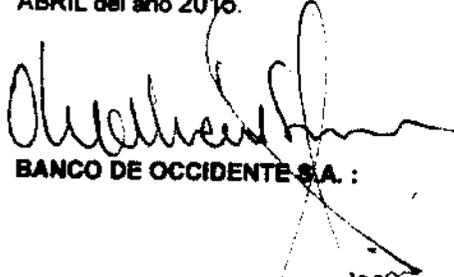
CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA: No obstante lo relacionado en el numeral 1 de las condiciones generales del contrato la anterior mención de los linderos, medidas y áreas del inmueble, el leasing se hace sobre cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Leasing sobre el inmueble aquí descrito y aludido, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dentro del presente contrato de Leasing se incluyen todos los aumentos y mejoras del inmueble, así como los frutos tanto naturales como civiles que el inmueble genere. El contrato de leasing incluye el uso y disfrute de las líneas telefónicas número

de los gastos, trámites, registros, costos, impuestos, contribuciones, tarifas, multas, sanciones, honorarios, entre otros sin limitación, en los que incurra EL BANCO con ocasión a la eventual declaración de construcción de las mejoras que se realicen sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato. La obligación de pago aquí prevista deberá ser cumplida por EL LOCATARIO a EL BANCO, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro, aún en los casos de terminación del presente contrato. EL LOCATARIO y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) con la suscripción del presente contrato imparten autorización irrevocable a EL BANCO, para debitar de cualquier cuenta o de cualquier otro depósito que figure a favor de cualquiera de EL(LOS) LOCATARIO(S) y/o DE EL(LOS) DEUDORES SOLIDARIO(S) la obligación de pago aquí prevista. En caso de incumplimiento de la presente obligación, EL BANCO queda facultado para adicionar el valor de el(los) gasto(s) y trámites aquí referidos, a los saldos del presente leasing aceptando el LOCATARIO desde ya tal incremento.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA: CONSTRUCCIONES - EL LOCATARIO y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) se obliga(n) a pagar la totalidad

El (los) aquí firmante(s) manifiesta(amos), que de manera previa a la suscripción del presente documento, BANCO DE OCCIDENTE S.A. ha informado el costo financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, período de gracia, forma y/o fórmula de liquidación de los cánones, valor de la opción de adquisición, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos, gastos y prácticas de cobranza, y en general toda la información comercial y financiera necesaria para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y las obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Así las cosas, declaro(amos) que tengo(emos) un entendimiento total de los términos y condiciones de la presente operación y/o producto.

Se celebra el presente contrato en la ciudad de BOGOTÁ D.C. a los OCHO (08) días del mes de ABRIL del año 2015.



BANCO DE OCCIDENTE S.A. :



J A ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS
Con Nit 830.050.919-8
Representada Legalmente por
ZABALA AVILEZ JORGE ALBERTO
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 78.674.560

DEUDOR (ES) SOLIDARIO (S)

ZABALA AVILEZ JORGE ALBERTO
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 78.674.560

53

EJ

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 2 MARZO 2019 de dos mil diecinueve

11001 31 03 022 2019 00194 00

Advierte el Despacho que el (los) contrato (s) (de Leasing) aportado (s) como soporte de la ejecución proviene de la ejecutada, y que el mismo registra la existencia de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles a su cargo, por lo que ha de concluirse que presta mérito ejecutivo, al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso.

Puestas de este modo las cosas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 430 del estatuto procesal civil vigente, el Despacho

RESUELVE

PRIMERO. Librar mandamiento de pago en contra de JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS - EN REORGANIZACION y JORGE ALBERTO ZABALA AVILÉZ, para que en el término máximo de cinco días proceda a sufragar en favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A., las sumas de dinero que se relacionan a continuación:

- a. \$107.474.299, por concepto de cánones de arrendamiento del contrato 180-105783, correspondiente a los meses comprendidos entre junio de 2018 a marzo de 2019.
- b. \$25.574.000, por concepto del pago del impuesto predial de los años 2017 y 2018, respecto del inmueble objeto de contrato 180-105783.
- c. \$20.834.097, por concepto de cánones de arrendamiento del contrato 180-099432, correspondiente a los meses comprendidos entre junio de 2016 a marzo de 2019.
- d. \$10.673.000, por concepto del pago del impuesto predial de los años 2017 y 2018, respecto del vehículo objeto de contrato 180-099432.
- e. Los intereses de mora, a la tasa máxima legalmente permitida, según lo certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, causados sobre los cánones referidos en el literal a y c) que antecede, a partir del día siguiente en que se hicieron exigibles.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendof.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo catorce (14) de dos mil diecinueve (2019)

Expediente No. 11001 31 03 023 2019 000138 00

Subsanada la demanda y como quiera que reúna los requisitos formales, de conformidad con el artículo 385 del Código General del Proceso, el Juzgado dispone:

ADMITIR la anterior demanda de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIENES INMUEBLE y MUEBLE, instaurada por BANCO DE OCCIDENTE S.A. contra JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS en reorganización.

De ella y sus anexos, se ordena correr traslado a la demandada por el término de veinte (20) días, para que la conteste. Notifíquesele personalmente el presente auto, o en su defecto como lo establece el art. 292 Ibídem.

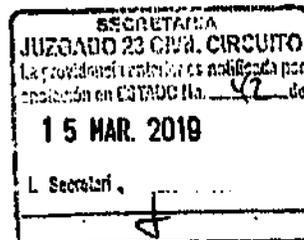
A la presente demanda désele el trámite del proceso VERBAL.

Se le reconoce personería al abogado JORGE MARIO QUINTERO GONZALEZ, como apoderado judicial de la demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFIQUESE,


TIRSO PEÑA HERNANDEZ
JUEZ

Bil



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., julio nueve (9) de dos mil diecinueve (2019)

Expediente No. 11001 31 03 023 2019 00138 00

Como quiera que le extremo pasivo no acreditó la carga impuesta en los Incisos 2º y 3º del artículo 384 del C.G. del P. en aplicación del artículo 385 *ibídem*, se profiere la sentencia que en derecho corresponde.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado a reparto en febrero 11 de 2019, BANCO DE OCCIDENTE S.A., Instauró demanda contra JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS - en reorganización -, pretendiendo la terminación de los contratos de leasing Nos 180-105783 y 180-099432, entre ellos suscritos, y como consecuencia, la restitución de los bienes objeto de los mismos, al ente demandante.

Como sustento de su pedimento, alegó que la demandada mediante contrato de leasing financiero inmobiliario No 180-105783, recibió en tenencia el bien Inmueble apartamento 202 ubicado en el Interior 1 de la carrera 80 No 146-07 de esta ciudad e identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20652294, por el término de ciento veinte (120) meses pagaderos los días 28 de cada mes iniciando en mayo de 2015.

Por otra parte, mediante contrato de leasing financiero No 180-099432, recibió en tenencia el bien mueble vehículo clase: Camioneta, marca: Audi, Servicio: particular, modelo: 2014, chasis: WAUZZZ4L3ED014025, Placas HVU-702, línea: Q7, color: blanco carrara, por el término de sesenta (60) meses pagaderos los días 29 de cada mes iniciando en abril de 2014.

Contrato de leasing número 180-105783

La causa de la restitución se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento del mes de junio de 2018 canon No 38 por valor de (\$10.741.541.), el canon No. 39 del mes de julio de 2018 por valor de (\$10.763.113.), el canon No. 40 del mes de agosto de 2018 por valor de (\$10.777.007.), el canon No. 41 del mes de septiembre de 2018 por valor de (\$10.740.175.), el canon No. 42 del mes de octubre de 2018 por valor de (\$10.744.751.), el canon No. 43 del mes de noviembre de 2018 por valor de (\$10.703.822.), el canon No. 44 del mes de diciembre de 2018 por valor de (\$10.703.822.); por un monto de deuda de (\$75.174.231), tal como lo señala la demandante en el hecho 4º de la demanda.

Contrato de leasing número 180-099432

La causa de la restitución se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento: No 51 del mes de junio de 2018 por valor de (\$1.835.144.), el canon No. 52 del mes de julio de 2018 por valor de (\$1.845.110.), el canon No. 53 del mes de agosto de 2018 por valor de (\$1.845.365.), el canon No. 54

¹ Ver folio 41

111 101

patrimoniales exceden de cuarenta pero no exceden del equivalente a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, será de menor cuantía; y, finalmente, serán procesos de mayor cuantía aquellos que versen sobre pretensiones patrimoniales superiores o que excedan a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Tratándose de un asunto que versa sobre tenencia por arrendamiento, la cuantía se determinará por el valor de los bienes y en el evento de que sea inmueble se tomará en cuenta el avalúo catastral, según lo dispone el numeral 6º del artículo 26 del Código General del proceso.

En el sub iudice, el contrato de arrendamiento de leasing No 180-105783 se pactó a 120 cuotas mensuales variables a partir del 28 de mayo de 2015 determinándose como avalúo catastral para el año 2019 del bien inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria 50N-20652294 en \$1.161.746.000⁴.

De conformidad con el inciso 4º del artículo 25 ibídem son de mayor cuantía cuando el asunto versa sobre asuntos patrimoniales que excedan los 150 SNLMV. El Gobierno Nacional fijó, mediante Decreto 2452 del 27 de diciembre de 2018, el salario mínimo legal para el año 2019, en \$828.116. Al realizar la operación aritmética tenemos que, para esa calenda los asuntos de mayor cuantía superarían los \$124.217.400 como en efecto acontece en el asunto de marras.

Ahora bien, frente al contrato de arrendamiento financiero, el artículo 2º del decreto 913 de 1993 establece:

"Entiéndese por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra.

En consecuencia el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad."

Por otra parte el literal c) del artículo 3º del mismo decreto prevé: *"Con el fin de que las operaciones de arrendamiento se realicen de acuerdo con su propia naturaleza las compañías de financiamiento comercial inclusive las especializadas en leasing, se sujetarán a las siguientes reglas:*

(...)

c) El contrato de leasing o retroarriendo sólo podrá versar sobre activos fijos productivos equipos de cómputo maquinaria o vehículos de carga o de transporte público o sobre bienes inmuebles; el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado."

De las normas descritas con antelación se desprenden los elementos del contrato de leasing financiero como son el goce de los bienes muebles y unos pagos por el uso de los mismos, presupuestos que se encuentran dentro del contrato base de la relación contractual, el cual no fue tachado ni redargüido de falso por la parte demandada.

⁴ Ver folio 36

Señora
JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

JUZGADO 18 CIVIL 1991
14998 2580719 AM18-18

Ala 12
10/15/19
NO

REF: DEMANDA PAGO POR CONSIGNACIÓN de JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS - EN REORGANIZACION Y NELSON CIFUENTES LUJAN contra BANCO DE OCCIDENTE S. A.

PROCESO No 2019 - 01013- 00

JORGE MARIO QUINTERO GONZÁLEZ, mayor de edad, vecino y con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.856.281 de Pensilvania, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 101.484 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de la sociedad **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, lo que acredito con el poder allegado al expediente, comedidamente manifiesto al Señor Juez que descorro el traslado de la demanda **OPONIÉNDOME EN NOMBRE DE MI REPRESENTADA** al ofrecimiento de pago realizado.

Lo anterior conforme a las excepciones que se formularan.

FRENTE A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ

AL PRIMERO. Es cierto así consta en el documento.

AL SEGUNDO. Es cierto se acepta.

AL HECHO TERCERO. NO SE ACEPTA ESTE HECHO. Por lo siguiente. La enunciación que se realiza corresponde aparentemente a la verdad, pero es la verdad de los demandantes. La aludida cesión no ha sido aceptada por el Banco habida cuenta que la cesión del contrato u opción está terminantemente prohibida en el contrato. *(La cláusula NOVENA del contrato de Leasing No 180-099432, estipula que EL LOCATARIO solo podrá ceder su derecho, previa aceptación por escrito de EL BANCO).* El banco para aceptar una operación de dicha connotación debe realizar estudios de viabilidad económica y contractual, del posible eventual cesionario.

Adicionalmente, la ley civil indica que los contratos son ley para las partes y el deudor no podía desconocer unilateralmente la obligación contractual asumida y pretender modificar la persona del deudor sin el consentimiento del acreedor.

AL HECHO CUARTO. No se acepta, como se indica en la contestación del hecho anterior el deudor no puede imponer condiciones sobre el crédito y mucho menos imponer otro contratante del cual se ignora la procedencia de los recursos, la idoneidad en el pago y en general que la cesión aludida está totalmente prohibida en el contrato de leasing.

AL HECHO QUINTO. No se acepta. Pues se pretende el pago de las obligaciones referentes al Contrato de Leasing No 180-099432, desconociendo las obligaciones contenidas en el Contrato de Leasing No 180-105783, obligaciones que por el incumplimiento se hicieron exigibles conjuntamente y no se puede querer ofrecer pagos caprichosos al amaño y conveniencia de la Sociedad JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS - EN REORGANIZACION.

30/

El incumplimiento de las obligaciones adquiridas con el Banco de Occidente, relacionadas con los Contratos de Leasing Nos 180-099432 y 180-105783, se presentaron desde el mes de junio de 2018, motivo por el cual, ante el incumplimiento, se iniciaron los procesos Ejecutivo y de Restitución, que se relacionan a continuación:

- Proceso Ejecutivo, Juzgado 22 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá, Radicado No 11001310302220190019400, demandados JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS S.A.S. - EN REORGANIZACION y JORGE ALBERTO SABALA AVILES.
- Proceso de Restitución, Juzgado 23 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá, Radicado No 11001310302320190013800, demandado JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS S.A.S. - EN REORGANIZACION.

En resumen, cualquier acuerdo de pago, en las condiciones de incumplimiento mencionadas, debe ser integral y dirigido a cumplir con el pago de las dos obligaciones, antes mencionadas.

AL HECHO SEXTO. Así consta en el documento mencionado, pero la entidad demandada en protección del interés general no podía aceptar el ofrecimiento parcial y mucho menos reconocer un nuevo deudor cesionario; el Acreedor no está obligado a recibir el pago de algo distinto a lo debido, ni de algo incompleto.

AL HECHO SEPTIMO. así consta en el documento la citación.

AL HECHO OCTAVO: Es parcialmente cierto, pues las obligaciones incumplidas comprenden los dos Contratos de Leasing Nos 180-099432 y 180-105783 y el incumplimiento se presentó desde junio de 2018.

AL HECHO NOVENO: así consta en documento, la Audiencia de Conciliación se declaró Fallida

AL HECHO DECIMO: no se acepta, pues como se enuncia en la excepción previa existe un pleito pendiente y en esta instancia judicial es donde se ventila el otro proceso y al momento actual no ha habido el citado pago.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Así es el lugar de cumplimiento de la obligación es la Ciudad de Bogotá, D.C.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto, pues existe mora y obligaciones existentes por cumplir del contrato de leasing No. 180-099432.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No se acepta, ya se dijo en hecho anterior, se pretende el pago de las obligaciones referentes al Contrato de Leasing No 180-099432, con una liquidación acomodada y desconociendo las obligaciones contenidas en el Contrato de Leasing No 180-105783.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Se acepta así consta en los documentos.

PRETENSIONES

Frente a las pretensiones me opongo a las resultas favorables de las misas teniendo como fundamento para ello la excepción previa que se fórmula, así como las excepciones de mérito que se enuncia más adelante.

407

EXCEPCIONES

OFRECIMIENTO DE PAGO QUE NO COMPRENDE EL TOTAL DE LA OBLIGACIÓN

En el buen actuar de una relación comercial, el deudor debe ofrecer lo que debe; si lo ofrecido es menos, la oferta de pago se tendría como ineficaz porque implicaría un pago parcial y el acreedor no estaría obligado a recibirlo.

Pues como ya se dijo, se pretende el pago de las obligaciones referentes al Contrato de Leasing No 180-099432, desconociendo las obligaciones contenidas en el Contrato de Leasing No 180-105783, obligaciones también que por el incumplimiento se hicieron exigibles conjuntamente y no se puede imponer un pago negligente, al amaño y conveniencia única de la Sociedad JA ZABALA & CONSULTORES ASOCIADOS SAS - EN REORGANIZACION.

Tampoco, mi representada, está obligada a aceptar imposiciones o condiciones sobre el crédito y mucho menos imponer otro contratante, cesión aludida que está totalmente prohibida en el contrato de leasing.

Así las cosas, los aquí demandantes han ocultado al Despacho la verdad sobre el negocio contractual celebrado con el Banco de Occidente, desconociendo la totalidad de obligaciones contraídas, por lo que con el debido respeto solicitamos al Señor Juez, desestimar la totalidad de las pretensiones y hechos en que se fundamenta la demanda

EXISTENCIA DE PLEITO PENDIENTE.

En nuestro caso la obligación que se pretende satisfacer mediante el presente ofrecimiento se está ventilando en otro despacho judicial y dicho pago debió acreditarse en este proceso donde ya se encuentra vinculado el demandado, situación que no se puso en conocimiento del Despacho.

Con la presente demanda se tiene que son las mismas partes y el objeto de ellas versan sobre el mismo objeto, esto es la liquidación y pago de la misma obligación y, en consecuencia, solicitó de conformidad con lo estipulado en el artículo 100 numeral 8 del Código General del Proceso, una vez se declare probada la excepción de pleito pendiente propuesta, se declare por terminado el proceso.

INEFICACIA DEL PAGO OFRECIDO POR NO REUNIR LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 1649 DEL CÓDIGO CIVIL

Artículo 1649. Pago total y parcial

El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria; y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes en casos especiales.

El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban.

Conforme a lo anterior, con el debido respeto solicitamos al señor Juez, se declare por terminado el proceso

PRUEBAS

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

101

1. Copia del Contrato de Leasing No 180-105783, referente a la otra obligación pendiente de la demandante.
2. Copia del mandamiento de pago, proferido por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá.
3. Copia del auto admisorio de la demanda por parte del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá.
4. Copia de la Sentencia proferida por el juzgado 23 del circuito.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición lo dispuesto en los artículos 96 del Código General del Proceso y demás norma concordantes.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Calle 43 A No 9 - 98 de esta ciudad. correo electrónico jorgemarioqg@hotmail.com

Mi representado en la Carrera 13 No 26 A - 47 Piso 8 en Bogotá D. C. Su correo electrónico es cleonc@bancooccidente.com.co.

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas.

Atentamente,


JORGE MARIO QUINTERO GONZALEZ
C.C. 9.856.281 de Pensilvania
T. P. 101.484 C. S. de la J.



106

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Cra. 10 No. 14 - 33 Piso 7 – Telefax 284 5520
j18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.

ENTRADA AL DESPACHO

Hoy **06 DE FEBRERO DEL 2020** ingresa el presente asunto al Despacho informando:

1. La parte demandante dentro del término legal conferido en el artículo 90 del Código General del Proceso, **SUBSANO LA DEMANDA-**
2. Con el anterior escrito.
3. Venció el anterior termino en silencio.
4. Notificación por aviso, sin contestar la demanda.
5. El presente asunto ingresa para seguir adelante la ejecución.
6. Se surtió tramite de avisto que trata articulo 597 C.G.P.
7. Se allega poder.
8. Con la anterior solicitud.
9. Se presenta renuncia.
10. Se notifican personalmente, sin allegar contestación dentro del término legal.
11. Se notifican personalmente, allegando contestación dentro del término conferido.
13. Dar aplicación al artículo 510 del C.G.P.
12. Requerir en los términos del artículo 317 del Código General del Proceso.
13. La anterior providencia se encuentra ejecutoriada.
14. Solicitud de amparo de pobreza.
15. Solicitud de medida cautelar.
16. Aceptación cargo secuestre.
17. Solicitud de terminación del proceso.
18. Solicitud de levantamiento de medida.
19. Fijación de valla articulo 375 C.G.P. en el registro.
20. Con la anterior liquidación de crédito.
21. Para proferir sentencia.
22. Solicitud de emplazamiento.
23. Para aclaración y/o corrección.
24. Se aporta fotografías de valla.
25. se allega cesión y/o subrogación de crédito.
26. con la anterior respuesta.
27. Decretar la terminación por desistimiento tácito.
28. Señalar fecha para audiencia y /o diligencia.
29. Continuar con el trámite del proceso.
30. Inscripción de la medida cautelar.
31. Allegan publicaciones de emplazamiento.
32. Sin dar cumplimiento al auto anterior.
33. Vencio traslado de recurso de reposición.
34. Fijacion de registro de emplazados efectiva, sin pronunciamiento alguno.
35. Descorren el traslado conferido dentro del término legal.

OBSERVACIONES: Contestan denuncia dentro del termino

Su señoría sírvase a proveer.

(2)

LUISA FERNANDA LOZANO LINARES
Secretaria

Se deja constancia que los días 2, 3 de octubre, 21,22,27 de noviembre y 4 de diciembre del 2.019, no corrieron términos.